

§
Réti Erika
ügyvéd

Iroda: 8630 Balatonboglár, Botond köz 1.
Tel/fax: 85/350-347, mobil: 30/22-608- 22
E-mail: drretierika@gmail.com

dr. Réti Erika
ügyvéd

Iroda: Balatonboglár, Botond köz 1.
Tel/fax: 85/350-347 Mobil: 30/2260822
Bank: 10103788-39800500-01004001
Adószám: 69970631/4

INGATLAN

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. Szerződő felek

amely létrejött egyrészről

KISS LAJOS KÁROLY (születési név: _____, született: _____, anyja neve: _____,
, személyi azonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____, lakcímkártya száma: _____,
, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar) _____, szám _____
alatti lakos, mint tulajdonos, **Eladó 1.**, és mint haszonélvezeti jog jogosultja is,

KISS ANETT (születési neve: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____,
személyi azonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____, lakcímkártya száma: _____,
adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar) _____, szám _____
alatti állandó lakos, mint tulajdonos, **Eladó 2**, akit a jelen jogügylet létrejöttékor meghatalmazott képviselőként
édesanyja, **KISSNÉ LAKOS MÁRIA** (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____,
személyi igazolvány száma: _____, címkártya szám: _____, adóazonosító
jele: _____, állampolgársága: magyar) _____, szám alatt lakos képvisel, és

KISSNÉ LAKOS MÁRIA (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____,
személyi igazolvány száma: _____, lakcímkártya szám: _____, adóazonosító jele: _____,
állampolgársága: magyar) _____, i. szám alatt lakos, mint haszonélvező,
Eladó 3, (a továbbiakban: **Eladók**)

másrészről

Vevők) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

II. Szerződés tárgya

1./ Eladók kijelentik és a 2026. 06.11. napján kelt tulajdoni lap másolatokkal igazolják, hogy az alábbi ingatlanok képezik tulajdonukat.

1.1/ A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3 (Balatonboglár) által
Öreglak zártkert 821 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, 7997 négyzetméter nagyságú 25.03 AK értékű
ingatlan 1/1 illetőségben Kiss Lajos Károly Eladó 1 tulajdonát képezi.

1.2/ A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3 (Balatonboglár) által

Kiss Lajos Károly
Eladó 1

Kiss Anett
Eladó 2

Kissné Lakos Mária
Eladó 3

Vevő 1

Vevő 2 dr. Réti Erika
ügyvéd

Képv: Kissné Lakos Mária

Iroda: Balatonboglár, Botond köz 1.
Tel/fax: 85/350-347 Mobil: 30/2260822
Bank: 10103788-39800500-01004001
Adószám: 69970631/4

evő 2 ügyvéd

Felek rögzítik, hogy az ingatlanok vételárának meghatározásakor figyelemmel voltak az általuk ismert, helyben elfogadott piaci viszonyokra, valamint az ingatlan mai napon fennálló állagára. Erre tekintettel a Felek a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók, mind pedig a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

8./ Vevők az ingatlan vételárát kitevő 16.000.000 forintot, azaz tizenhatmillió forintot a jelen szerződést jóváhagyó kormányhivatali határozat Vevők általi kézhezvételét követő 15 napon belül fizetik meg Eladók részére az Eladók által megjelölt nevére szóló vezetett számú bankszámla számra történő utalással.

Eladó 2 és Eladó a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy hozzájárul ahhoz, hogy Vevők az ingatlan teljes vételárát az Eladó 1 nevére szóló bankszámla számra történő utalással teljesítse, és azt egyben a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Eladók a vételár kiegyenlítését teljes bizonyító erejű magánokirat bemutatásával kötelesek igazolni okiratszerkesztő ügyvéd előtt, a vételár kiegyenlítését követő 5 napon belül.

Felek rögzítik, hogy Eladóknak a két fent írt ingatlan tulajdonjogának átruházásra vonatkozó, míg Vevőknek a két ingatlan tulajdoni hányada vételárának megfizetésére vonatkozó szolgáltatása oszthatatlan, azaz Vevők ezeket együtt kívánják megvásárolni, és Eladók ezeket együtt kívánják értékesíteni (dologösszesség).

V. Tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatok

9./Eladók kijelentik, hogy a teljes vételár átvételével fogják végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adni ahhoz, hogy az 1.1/ és 1.2./ pontban írt ingatlanok 1/1-1/1 illetőségre a Vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön.

10./ Eladók a Vevők tulajdonjog-bejegyzésének engedélyezését tartalmazó, ügyvéd által ellenjegyzett külön nyilatkozatukat 3 eredeti példányban a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél, dr. Réti Erikánál ügyvédi letétbe helyezik a mai napon. Okiratszerkesztő ügyvéd az Eladók letétbe helyezett tulajdonjogról lemondó nyilatkozatát a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából csak és kizárólag a vételár megfizetésének írásbeli igazolását követően jogosult és köteles az illetékes járási földhivatalhoz benyújtani. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár megfizetését a bankszámla kivonat bemutatásával igazolják okiratszerkesztő ügyvéd előtt, a kifizetést követő 5 napon belül.

Eladók a tulajdonjogukat fenntartják, a Vevők tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladók részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlan-ügyi hatóságot, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában, azok 1/1 illetőségére a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot Vevők javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól határozatlan időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a jelen szerződés aláírásával.

VI. Földhasználatra vonatkozó nyilatkozatok, birtokba adás

11./ Eladók a jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkoznak arról, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná, illetve nyilatkoznak arról is, hogy a Vevők számára ismeretlen jogüggyellett kapcsolatosan a jelen szerződést megelőzően az ingatlanilletőséget nem terhelték meg, fedezetül nem adták. Eladók kijelentik, hogy mindkét ingatlan a Kiss Lajos Károly a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója.

Eladók a vétel tárgyát képező ingatlanilletőség per-, teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállalnak és kifejezetten jótállnak.

12./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokba adására a vételár kiegyenlítésének a napján kerül sor. Felek rögzítik, hogy a gazdasági épület áram közművel rendelkezik. Vevők a tulajdonjog bejegyzést követő 30 napon belül

Eladó 1

Eladó 2

Eladó 3

Vevő 1

Vevő 2

ügyvéd

Képv:

ria

Dr. Réti Erikánál
ügyvédi letétbe
helyezés
2023.03.22. 14:00:00
H-1051 Budapest, Váci út 115. sz.
1051 Budapest, Váci út 115. sz.
1051 Budapest, Váci út 115. sz.

kötelesek a villanyóra átíratása iránt intézkedni. Felek megállapodása alapján a 2026. évi kommunális adót Eladók fizetik meg.

VII. 2013. évi CXXII. tv. által megkívánt nyilatkozatok

13./Felek eleget téve az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv 21 § szakaszában foglalt rendelkezéseknek, a vételi ajánlatot jelen egységes okiratba, (adásvételi szerződésbe) foglaltan, a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül négy eredeti példányban jóváhagyás céljából megküldik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

14./ Mindkét Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy **fölművesnek nem minősülő tagállami állampolgár**, természetes személy, melyre figyelemmel kijelenti, hogy megfelel a 2013. évi CXXII. tv 10 § szakasz (2) bekezdésben foglalt rendelkezéseknek, tehát kijelenti, hogy a jelen jogügylettel megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt a birtokában álló föld terület nagysága nem haladja meg az 1 hektárt, így jelen jogügylet megkötésének jogi akadálya nincsen.

15./ Mindkét Vevő eleget téve a 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42 § -ban foglalt kötelezettségének, jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár. Vevők kijelentik továbbá, hogy nem rendelkeznek 6000 aranykorona értékű termőföld, vagy egyéb művelési ágba sorolt ingatlannal, így jelen jogügylet megkötésének jogi akadálya nincsen.

Mindkét Vevő kijelenti továbbá, hogy jelen szerződéssel megszerzett ingatlanrészrel együtt neki és a Ptk.8:1 §. (1) bekezdés szerinti hozzátartozóinak termőföldtulajdona, és hasznélvezeti joga a törvényes mérték egynegyedét, vagy az ezer hektárt nem haladja meg. Ezen nyilatkozat területi hatálya Magyarország egész területére vonatkozik.

16./ Mindkét Vevő - a 2013. évi CXXII. törvény 14 § (1) bekezdésbe írtak szerint - kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítésből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, személyével szemben földvédelmi bírság kiszabására nem került sor. Mindkét Vevő –a 2013. évi CXXII. törvény 14 § (2) bekezdésében írtak szerint - kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. Mindkét Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 27 § (2) bekezdés bb) pontja alapján kijelenti, hogy vele szemben a birtokukban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen szerződés megkötését megelőző öt éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

17./ Mindkét Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13 § (1) bekezdésben írtak szerint - vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13 § (2) –(3) bekezdésében foglalt eseteket.

Mindkét Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13 § (4) bekezdésben írtak szerint – kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13 § (1) bekezdésében írt hasznosítás kötelezettséget.

VIII. Egyéb rendelkezések

18./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában nincs az illetékes önkormányzat által a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben foglalt felhatalmazás alapján kibocsátott hatályos önkormányzati rendelet.

19./Szerződő felek kijelentik, hogy az okírszerkesztő ügyvédnek az adózási és illetékszabályokról adott teljes körű felvilágosítását megértették, azt tudomásul vették. Vevők kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy őket 4 % mértékű illetékfizetési kötelezettség terheli.

Eladó 1

Eladó 2

Eladó 3

Vevő 1

Vevő 2

Képv: Kissné Lakos Mária

dr. F. ...
Iroda: ...
Telefon: ...
E-mail: ...

20./ Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, illetve a tulajdonjog bejegyzésével járó minden egyéb költség a Vevőket terhelik.

21./ Eladók kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, akik sem ingatlan elidegenítési, sem vételi jogukban nem korlátozottak, nyilatkozataik érvényességéhez semmiféle hatósági engedélyre vagy harmadik személy hozzájárulására nincsen szükség. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásánál Kiss Anett Eladót meghatalmazott képviselőként édesanyja, Kissné Lakos Mária képviselte, aki a képviseleti jogosultságát a 2026. június 11. napján kelt meghatalmazással igazolta, mely meghatalmazás 1 eredeti példánya az illetékes Járási Földhivatalhoz benyújtásra kerül.

22./ Felek rögzítik, hogy Vevők német állampolgárok, akik a saját személyes joguk szerint cselekvőképeségük teljes birtokában vannak, nyilatkozataik érvényességéhez semmiféle hatósági engedélyre vagy harmadik személy hozzájárulására nincsen szükség. Felek rögzítik, hogy Vevő a magyar nyelvet jól érti, és jól beszél is, ezért a felek nem kérték előzetesen a jelen szerződés német nyelven szerkesztett példányát. Eladók rögzítik, hogy a jelen szerződést az aláírás előtti napon, elektronikus úton (E-mailben) megkapták, így lehetőségük volt azt áttanulmányozni.

23./A szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. Balatonboglár előtt az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzési eljárás során képviselőikre megbízzák Dr. Réti Erika (8630 Balatonboglár, Botond köz 1., Somogy Megyei Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: 15-016923) ügyvédet. Felek meghatalmazzák ügyvédet, hogy a vételi ajánlatot jóváhagyás/kifüggesztés céljából az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv/ jegyző részére megküldje. Felek meghatalmazzák ügyvédet továbbá a földhivatali eljárás során esetlegesen sorra kerülő hiánypótlási eljárásban a szerződés tárgyát nem érintő módosító, kijavítandó okiratok, valamint a B400 jelű NAV adatlap aláírására is. Okíratszerkesztő dr. Réti Erika ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával elfogadja.

Felek meghatalmazzák továbbá ügyvédet arra, hogy az okiratban található, utólagosan észlelt adminisztrációs/gépelési hibákat (különösen a szerződő felek adataiban, okmányaiban történő betű, vagy szám elírást, valamint a szerződő felek adatainak kiegészítését) nevükben és helyettük teljes jogkörrel eljárva, a közokiratra vonatkozó jogszabály szerint kijavítsa, a kijavítást nevükben és helyettük is eljárva a kézjeggyével, és a 363372 sorszámú szárazbélyegzővel ellátva. (179/2023 (V.15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról) 127. § (1) bekezdés)

24./ Az okíratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél (MÜBSE) rendelkezik felelősségbiztosítással. A Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi jogügylet teljes körű lebonyolításával megbízott ügyvéd esetleges károkozásából eredő kárfelelősségét – ide nem értve a szándékos károkozást – limitálják az ügyvéd szakmai felelősségbiztosítója általi helyállás erejéig. Azon gondatlan károkozás esetében, amelyekre a nevezett felelősségbiztosító a feltételei alapján helyállásra nem köteles, ott ügyvéd felelőssége ügyvédi munkadíja mértékében korlátozott.

25./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és a végrehajtásáról rendelkező MÜK szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Szabályzat alapján megkövetelt, a Szabályzat mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. Szerződő felek beazonosítása a felmutatott személyi igazolványok, valamint lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján történt, amelyekről eljáró ügyvéd a Szerződő felek hozzájárulásával másolatot is készített.

Felek tudomásul veszik, hogy adataik a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben felhasználására kerülnek, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és a JÜB szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek aláírásukkal büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mind az Eladó, mind a Vevők saját nevükben járnak el.

Eladó 1

Eladó 2

Eladó 3

Vevő 1

Vevő 2

Ügyvéd

Képv:

Dr. Réti Erika
 Ügyvéd
 Somogy Megyei Ügyvédi Kamara
 8630 Balatonboglár, Botond köz 1.
 Tel: 86 3260922
 E-mail: reti@kissanett.hu

26./ A felek nyilatkoznak, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd a személyes adataikat jogszerűen kezeli, és az adásvételi szerződés aláírásával ahhoz kifejezetten hozzájárulnak

27./ Felek a jelen szerződésben foglaltakat egyben az ellenjegyző ügyvéd által a jogügylet tekintetében készített tényvázlatnak (Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése) is elfogadják, amire tekintettel külön tényvázlat szerint felvételét kifejezetten nem kéri, és melyre vonatkozóan szavatolják, hogy egymást, és eljáró ügyvédet minden lényeges kérdésről teljes körűen tájékoztatták, és az általuk előadottak a valóságnak teljes egészében megfelelnek

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben írtak szerinti ügyleti szándékukat okiratszerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében valós akaratukat tükrözi, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást sem most, sem később nem emelnek.

28./Alulírott Szerződő Felek jelen szerződést, mely 6 oldal terjedelemben és 9 eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági jelekkel ellátott papírra kerül kinyomtatásra - elolvasás, értelmezés, valamint ügyvédi magyarázat után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, személyazonosságukat igazolva - saját kezűleg írták alá, mellyel igazolják, hogy a szerződés egy-egy eredeti példányát átvették.

Kelt: Balatonboglár, 2026. június 12.

Kiss Lajos Károly
Eladó 1

Kiss Anett
Eladó 2
Képv: Kissné Lakos Mária
meghatalmazott képviselő

Kissné Lakos Mária
Eladó 3

Vevő 1

Vevő 2

A jelen adásvételi szerződést szerkesztettem, és Balatonbogláron, 2026. június 12. napján ellenjegyzem, és szárazbélyegzőm lenyomatával ellátom.

Dr. Réti Erika
ügyvéd
(székhely: 8630 Balatonboglár, Botond köz 1.
KASZ azonosító: 36059308)

dr. Réti Erika
ügyvéd

Iroda: Balatonboglár, Botond köz 1.
Tel/fax: 86/350-047 Mobil: 30/2260822
Bank: 10103788-39800600-01004001
Adószám: 50239603-1-34

Ellenjegyzés napja: 2026.07.27.
Készítés napja: 2026.07.27.
"pogácsa" aláírás eladás napja: 2026.08.26.
Juttatás napja: 2026.08.27.

Kiss Lajos Károly
Eladó 1

Kiss Anett
Eladó 2

Kissné Lakos Mária
Eladó 3

Képv: Kissné Lakos Mária

Vevő 1

Vevő 2

ügyvéd