

242406K:

Aktilizálás időpontja: 2026.06.15.
A közzététel időpontja: 2026.06.15.
Értékesítésre javasolt ingatlanokhoz kapcsolódó
adatok és a közzététel időpontja: 2026.06.15.
A közzététel időpontja: 2026.06.15.

Kozmáné Dr. Radák Edina
ügyvéd

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
(egységes szerkezetben a vételi ajánlattal)

Amely létrejött egyrészről **Alesi Kornelia** :

) mint **eladó** (továbbiakban eladó)

másrészről

között atulírtott helyen és napon a következő feltételekkel:

1. Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul per- teher és igénymentesen a kizárólagos tulajdonában lévő **Somogyicsó 0175 hrsz.** alatt felvett „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, szántó” tkv-i megnevezésű összesen 4847 m² térmértékű, 6.36 AK értékű külterületi ingatlanát vevőknek a kölcsönösen kialakított összesen 85.000- EUR, azaz *nyolcvanötezer euró*, vagyis a mai napi középárfolyam alapján 30.198.480, - Ft vételárért. Felek kijelentik, hogy a lakóház 81.000 euró, azaz 28.777.375,-Ft. értéket, a gazdasági épület 2000 euró 710. 552,5- Ft értéket, míg a földterület 2000 euró, 710.552,5- Ft. értéket képvisel. Felek kijelentik, a vételarat a német és osztrák állampolgárságukra való tekintettel euróban állapították meg. Felek kijelentik, hogy az ingatlan a vételár lakóház állapotára való tekintettel lett megállapítva az ingatlan lakóházként funkcionál és nem elsődlegesen mezőgazdasági területként.

2. *Felek kijelentik, hogy a Somogyicsó 0175 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a Somogyicsó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 12/2025 (XI.7.) számon önkormányzati rendeletet alkotott a helyi önazonosság védelméről.*

Felek kijelentik, hogy a Földforgalmi Tv. 21. § (1). 1d. pontja alapján, ha az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot alapított, és a Hövtv. szerinti egyik elővásárlásra jogosult sem élt érvényesen az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződést a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti okiratok beérkezését követő 8 napon belül kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni.”

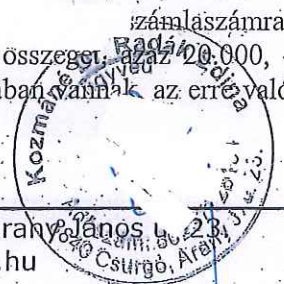
Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy szabály szerint az illetékes önkormányzat kifüggesztés útján az elővásárlási eljárást lefolytatja, majd az eljárás végén iratjegyzéket küld az okiratszerkesztő ügyvédnek azzal, hogy ha nem él senki elővásárlási jogával, akkor vevő eredeti státusza megmarad, amennyiben viszont él elővásárlási jogával az elővásárló, úgy az új vevő lép a régi vevő helyébe.

Felek már most kérelemmel élnek Somogyicsó Község Önkormányzata felé az eljárás lefolytatására és megbízzák az eljáró ügyvédek, hogy az eljárás során járjon el és eladó kézbesítési megbízottjaként a Hövtv. szerinti dokumentumokat vegye át.

3. **Vevők az 1. pontban körülírt ingatlant 1/2-ed, 1/2-ed arányban** az ott jelzett vételárért megvásárolják akként, hogy a teljes vételárból 20.000, - EUR-t jelen okirat aláírását követően, de legkésőbb 2026.06.15. napjáig utalással fizetnek meg eladó részére, a nevéen lévő

Eladó a teljesítést saját kezhez történő teljesítésnek ismeri el. Felek ezen összeget **20.000, - EUR-t foglalónak** tekintenek. Felek a foglaló/előleg jogintézményével tisztában vannak az erre való kioktatást az eljáró ügyvédtől teljes körűen megértették.

Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd, Iroda címe: 8840 Csurgó, Arany János u. 23.
Tel.: 06-30-8680-818, email: radakedina@gmail.hu



Kozmáné Dr. Radák Edina
ügyvéd

4. Vevők a teljes vételárból fennmaradó 65.000, - EUR-t 2026. december 15-ig fizetik meg Eladó részére. Amennyiben jelen okirat hatósági jóváhagyása később következik be, úgy a jelen okirat hatósági jóváhagyását követően, a *hatóságok által kiállított jóváhagyó tulajdonjog átruházó nyilatkozat átvételét követő 8 napon belül* utalással fizetik meg eladó részére, a nevéen lévő _____ számú számlaszámra. Eladó ezen összeg, így a teljes összeg átvételéről legalább email útján értesíti az okiratszerkesztő ügyvédet a radakedina@gmail.hu email címen. Felek egyezően kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a teljes eljárás legalább hat hónapot igénybe vesz vagy ennél tovább is elhúzódhat.
5. Vevők a szerződés tárgyát képező ingatlant a megtekintett és megismert állapotában, annak alkotórészeivel és tartozékaival (mint beépített bútor például), rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában vásárolják meg.
6. A tényleges birtokbaadás időpontjáig az eladó az ingatlant meg nem terhelheti, jelzálogba, egyéb biztosítékba nem adhatja, más javára el nem idegenítheti, és egyébként sem tehet olyan intézkedést, vagy vállalhat olyan kötelezettséget, amely a vevő tulajdonjog szerzését korlátozná, vagy kizárná. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ha a birtokba lépés napján - az Ingatlan vonatkozásában - közüzemi, adó - és adók módjára behajtható egyéb rendezetlen köztartozása felmerülne, úgy azt vállalja megfizetni.
7. Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó-, vagy adójellegű tartozás, vagy bármilyen más kötelezettség nem terheli, az nem képezi egyéb végrehajtás tárgyát és nem áll zárlat alatt.
8. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Ptk. kellékszavatosságra (Ptk. 6:157.§) vonatkozó szabályait a szerződést szerkesztő jogi képviselő tájékoztatását követően kielégítően ismerik, s tudomásuk van arról, hogy a Ptk. értelmében az Eladó köteles a Vevőt a dolog lényeges tulajdonságairól és a dologgal kapcsolatos fontos követelményekről tájékoztatni, annak állapotát a birtokbaadásig megőrizni. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan valamennyi tulajdonságáról Vevőt szabályszerűen tájékoztatta, Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, azt céljaira alkalmasnak találta, az Ingatlant megtekintett és megismert állapotában kívánja megvásárolni.
9. Felek kijelentik, hogy vevő tudomással bír arról, hogy a fű tüzelésű kazán nyomás kiegyenlítő tartály nem szigetelt és jelenleg télen használhatatlan.
10. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan, az érdekkörébe tartozó vagy általa engedélyt kapott gazdálkodó szervezet vagy bármely más jogalany székhelyeként, fióktelepeként, telephelyeként vagy más hivatalos címeiként nincsen bejelentve, illetve természetes személyek állandó vagy ideiglenes lakcímeiként sem szolgál. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában tudomása szerint életvitelszerű ott tartózkodásra semmilyen jogcímen harmadik személy nem tart igényt.
11. Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a közüzemi mérőműszerek állását közösen fogják írásban rögzíteni, valamint az illetékes hatóságok előtt együttműködnek az átíratás esetében 15 napon belül.
12. Vevő a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép a szerződés tárgyát képező ingatlan birtokába, így ettől a naptól szedi annak hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.
13. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon fennálló a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáról nincsen tudomása. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant semminemű köz- vagy díjtartozás nem terheli és nincs tudomása olyan körülményről, ami gátolná az ingatlan használatát, nem tud olyan elvégezendő munkálatokról sem, amely lényegesen befolyásolná az ingatlan értékének alakulását.
14. Szerződő felek, főleg eladó külön okiratban foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy eladó saját 1/1-ed tulajdonjogát a Somogyicsicsó 0175. hrsz. ingatlan tekintetében az illetékes földhivatal letörölje, valamint ezzel egyidejűleg vevők tulajdonjogát 1/2-ed 1/2-ed arányban a szerződés tárgyát képező Somogyicsicsó 0175 hrsz. alatti külterületi ingatlan vonatkozásában az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyezze (bejegyzési engedély). Eladó a bejegyzési engedélyt jelen okirat aláírásával egyidejűleg megadja, és ügyvédi letétbe helyezi, külön letéti szerződés keretében, amelyben vevők is feltétlen és visszavonhatatlanul kérik és engedélyezik, hogy a tulajdonjogukat 1/2-ed - 1/2-ed arányban a Somogyicsicsó 0175 hrsz. alatti külterületi ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímen bejegyezzék. Eladó tudomásul veszi, hogy eljáró ügyvéd az illetékes földhivatali osztályhoz kizárólag akkor jogosult a szerződést a bejegyzéssel egyidejűleg a tulajdonjog átvezetés céljából benyújtani, **amikor a teljes vételár kifizetését követően**

Kozmáné Dr. Radák Edina

ügyvéd

került és erről az átvételi elismervény (eladó által az okiratszerkesztő ügyvédnek a 4. pontban írtak szerinti nyilatkozata arról, hogy az összeg bankszámlájukon történő jóváírása megtörtént) **becsátolásra kerül, vagy az átutalásról a bizonylat az eljáró ügyvéd részére benyújtásra kerül.** Eladó ezen feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata a vételár teljes kifizetésével lép életbe jelen vevők részére.

15. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel felmerülő, vevő tulajdonjoga megszerzésével összefüggő valamennyi költség a vevőt terheli.
16. Szerződő felek tudomással bírnak a hatályos adó- és illetékjogszabályi rendelkezésekről. Jelen jogügylet illetékköteles, melyet vevő köteles viselni.
17. Eladó kijelenti, hogy tudomása van az adójogszabályi rendelkezésekről. Kijelenti azt is, hogy jelen jogügylet tekintetében az adófizetési kötelezettségét megértette, és kijelenti, hogy adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.
18. Vevő kijelenti, hogy a Mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltak felel meg, illetve kijelenti, hogy a 10. §. 2.) bekezdésében foglaltaknak megfelelően termőföldszerzési jogosultságnak megfelel, mivel a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Kijelenti vevő, hogy egyéb jogszabályi rendelkezésben foglalt termőföldszerzési korlátozásnak is megfelel.
19. Kijelenti vevő, hogy földművesnek nem minősül.
20. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 13§., -14§. rendelkezéseinek, így különösen kijelenti azt, 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. Vevő nem pályakezdő gazdálkodó.
21. Vevő kijelenti továbbá azt is, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása. Vevő eladja továbbá, hogy nem állapítottak meg vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a fentiekben túlmenően tudomással bír a Föld tv. 13. §. (2)-(3)-(4) bekezdésben foglaltakkal.
22. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 13§., -14§. rendelkezéseinek. Vevő a használatra tekintettel (amennyiben a föld harmadik személy használatában van), annak megszűnését követően a Földforgalmi törvény 13.§. (4.) bekezdése alapján **nyilatkozza**, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az **alábbi kötelezettségeket vállalja:**
Vevő kijelenti azt, 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. (Földforgalmi tv. 13.§: (1. bek.)
Vevők kijelentik, hogy tudomással bír arról, hogy a vételi ajánlat tekintetében az utolsó rang helyen áll, mint nem földműves magánszemélyek.

Felek kijelentik, hogy az ingatlanon még hatályba nem lépett földhasználat, illetve föbblethasználat nem áll fenn.

23. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a módosított 2013. évi CXXII törvény 18. §. (1) bekezdésében, valamint a 474/2013 (XII.12.) Korm. rendeletben foglaltakkal, amely jogszabályi rendelkezésekre tekintettel kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben vevő vételi ajánlatának is minősül, amely vételi ajánlatot eladó elfogadott.
24. Felek rögzítik, azt is, hogy a fentebb írtakra tekintettel jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőt megelőző elővásárlásra jogosult személyek a szerződés, mint vételi ajánlat kifüggesztésétől számított 30 napon belül elfogadó nyilatkozatot ne tegyenek és vevő tulajdonszerzése a hatóságok szervek feltételeinek megfelelően.
25. Felek rögzítik, azt is, hogy jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény is, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőt megelőző elővásárlásra jogosult Magyar Állam a

Kozmáné Dr. Radák Edina

ügyvéd

- szerződés, mint vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül elfogadó nyilatkozatot ne tegyen.
26. Vevő kijelenti, hogy nyilatkozatai a valóságnak megfelel, tudomása van arról, hogy őt büntetőjogilag felelősségre vonhatják, amennyiben kiderül egy utólagos vizsgálat során, hogy nyilatkozatai a valóságnak nem felelnek meg.
 27. Felek kijelentik, hogy egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jogosult nincs, így külön értesítési kötelezettség sem merült fel.
 28. Vevő jogszabály alapján nyilatkozza, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.
 29. Szerződő felek megállapítják azt is, hogy Magyar Állam részére külön értesítési kötelezettség nincs, tekintve, hogy jogosult a jegyző által törvényben foglalt módon eleget tett kifüggesztéssel értesül a vételi ajánlatról.
 30. Felek kijelentik, hogy az eladó cselekvőképes, nagykorú, osztrák állampolgár, a vevők cselekvőképes, nagykorú német állampolgárok, akik *a szerződést német nyelvre fordítva megismerték, annak tartalmát megértették.*
 31. Felek tudomásul veszik azt, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján az eljáró ügyvédet a szerződő felek személyét illetően azonosítási kötelezettség terheli, mely azonosítási kötelezettségét a szerződő feleknek a fent hivatkozott törvényben meghatározott személyes okiratainak megtekintésével, illetve azok fénymásolatának elkészítésével tud teljesíteni, illetve igazolni. Így az okiratok megtekintéséhez, illetve másolásához a jelen szerződésre vezetett aláírásukkal igazoltan kifejezetten hozzájárulnak.
 32. A felek tudomásul veszik, az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adó és illeték fizetésére vonatkozó kioktatását. A felek az adó és az illeték kötelezettségek vonatkozásában részletesebb kioktatást nem igényelnek.
 33. A felek aláírásukkal igazolják, hogy az okirat 1-1 eredeti példányát átvették.
 34. Szerződő felek, így eladó és vevő jelen okirat elkészítésével, az NFK előtti képvisellel, a település jegyzője előtti kifüggesztéssel, az ezzel kapcsolatban fellépő hatósági jóváhagyás, illetve a helyi földbizottság, valamint a földhivatal előtti eljárásbeli képviselőjükkel (mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes eljárást, beleértve ingatlan-nyilvántartási és egyéb jóváhagyásra irányuló kérelem kitöltésével is) – **beleértve a földhivatali bejegyző határozatok kézbesítését is, mint kézbesítési megbízott** - meghatalmazzák Kozmáné dr. Radák Edina ügyvédet (8840 Csurgó, Arany János u. 23.) (meghatalmazás). Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Felek megbízzák az eljáró ügyvédet az esetleges elírások javítására is.
 35. Felek jelen okiratban egyebet rögzíteni nem kívánnak, az itt kifejezetten nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvények rendelkezései az irányadók.
 36. Felek jelen szerződést a részletes tartalomra való tekintettel egyben tényvázlatnak is tekintik. Felek jelen okiratot közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal és szándékaikkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.
- Csurgó, 2026.06.04.

Alesi Kornelia
eladó

Készítettem és ellenjegyzem: Csurgó, 2026. 06. 04.

Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd KASZ: 36059301 az Ütvy 44. §.(1) alapján ellenjegyzem, miután ügyfelek személyazonosságáról meggyőződtem.

