

Balatongyöröki Közös Önkormányzati Hivatal

Kifüggesztés időpontja: 2016.07.08.
A közlés kezdő napja: 2016.07.09.
Az elfogadó jognyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2016.08.01. E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2016.08.10.
Jegyző nevében és megbízásából

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Balatongyöröki Közös Önkormányzati Hivatal	
2016. JÚN. 16.	
101/2016. sz.	ELADÓ
592.017	MELLÉKLET

amely létrejött

egyrésztől **Keszi Béla István** (születéskori név: Keszi Béla István, .

lakcím: 8316 Várvölgy, Kisfaludy Sándor u. 12.) mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó1**) és **Keszi Béla Istvánné** (születéskori név: Vég Márta,

lakcím: 8316 Várvölgy, Kisfaludy Sándor u. 12.) mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó2**) – Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban együttesen: **Eladók**; másrésztől **Vancsura Miklós** (sz.: Vancsura Miklós,

kamarai azonosító száma: S8380003899347, földműves nyilvántartásba vétel a Keszthelyi Járási Földhivatal 510008/2014.03.25. sz. határozatával megtörtént) 8380 Hévíz, Fortuna u. 2. sz. alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: Vevő)

- az Eladók és a Vevő együttesen: „**Szerződő Felek**” - között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1.1./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó1 osztatlan 36/180, Eladó2 osztatlan 108/180 arányú tulajdonát képezi a Várvölgy külterület 09/11. helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 5531 m² nagyságú, 12,5 A. K. kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**).

1.2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó2 osztatlan 1/1 arányú tulajdonát képezi a Várvölgy külterület 086/14. helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 6383 m² nagyságú, 12,19 A. K. kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**).

2.1./ Az Ingatlan1 tulajdoni lapján az Eladók tulajdoni illetőségét érintően – a III. rész 4. sorszám alatt, 39486/2011.05.06. sz. határozattal gázvezetési szolgalmi jog és biztonsági övezet került bejegyzésre – eredeti határozat: 30450/1987.06.28. - a FGSZ Földgázszállító Zrt. jogosult, címe: 8600 Siófok, Tanácsház u. 8. javára. Ezt meghaladóan az Eladók tulajdoni illetőségét érintően teherre utaló bejegyzés, elintézetlen széljegy nem szerepel.

2.2./ Az Ingatlan2 tulajdoni lapján az Eladó2 tulajdoni illetőségét érintően – a III. rész 4. sorszám alatt, 32632/2011.01.26. sz. határozattal vezetékgazdálkodási jog került bejegyzésre 95 m²-re az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult, címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/A. javára. Ezt meghaladóan az Eladó2 tulajdoni illetőségét érintően teherre utaló bejegyzés, elintézetlen széljegy nem szerepel.

2.3./ Az Ingatlan1-et 2026. 12. 31. napjáig harmadik személy használja haszonbérlet jogcímén. A haszonbérleti díj mértéke 20 kg búza/AK.

2.4./ Az Ingatlan2-t 2026. 12. 31. napjáig harmadik személy használja haszonbérlet jogcímén. A haszonbérleti díj mértéke 20 kg búza/AK.

3./ Az ingatlanokban Eladók tulajdoni illetőségei a fentieket meghaladóan per-, teher-, és igénymentesek, melyeket adók, illetve adók módjára behajtandó tartozások nem terhelnek. Eladók a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok fentieket meghaladó mindennemű per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak.

Eladók kijelentik, hogy a törvény szerinti jogosultakat megillető elővásárlási jogot meghaladóan harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, akadályozná. Eladók polgári és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Ingatlanokra mással nem kötöttek sem adásvételi szerződést, sem adásvételi előszerződést és semmilyen olyan egyéb szerződést, amely a közhiteles nyilvántartásban nem szerepel, és amely – a fentieket meghaladóan - bármely módon érintené Vevő birtoklási, használati vagy

rendelkezési jogát. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok nem képezik házastársi vagy élettársi közös vagyont. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanon épület, építmény vagy egyéb olyan beruházás nincs, amely külön értéket képviselne.

4./ Eladók eladják, Vevő pedig megveszi a jelen szerződés 1.1./ és 1.2./ pontjában megjelölt, Eladókat illető tulajdoni illetőségeket a 2.1./ és 2.2./ pontban megjelölt gázvezetési szolgalmi jog és biztonsági övezet, valamint vezetékgig95 m²-re, továbbá a harmadik személyt haszonbérlet jogcímén 2026. 12. 31. napjáig tartó időre megillető földhasználat kivételével per-, igény- és tehermentesen.

5./ Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező **Ingatlanok együttes vételárát 1.900.000, azaz egymillió-kilencszázezer forint összegben határozzák meg, melyből az Ingatlan1-ben lévő tulajdoni illetőségek együttes vételára 900.000, azaz kilencszázezer, az Ingatlan 2-ben lévő eladói tulajdoni illetőség együttes vételára 1.000.000, azaz egymillió forint. A vételár az Eladókat tulajdoni hányaduk arányában illeti. Eladók kijelentik, hogy a vételárral az itt leírtak szerint egymással elszámolnak.**

Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárat a helyben kialakult és általuk ismert piaci értéket figyelembe véve határozták meg, azzal arányban állónak tekintik, és jelen szerződés aláírásával lemondanak azon jogokról, hogy a szerződést feltűnő értékaránytalanság vagy egyéb jogcímen megtámadják.

6./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetése a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg történik **Eladó2-nek az sz. számlájára való utalással.**

Eladók kifejezetten kérik a vételár fenti számlára való utalását, és annak megtörténtét – a bankszámlán történő jóváírást – saját kezeikhez való megfizetésként fogadják el.

Eladók a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázzák, hogy a vételár Eladó2 fenti bankszámlájára hiánytalanul megérkezett. Eladók kijelentik, hogy Eladó2 fenti bankszámlájára utalt vételárral egymás között elszámolnak.

7./ Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést a szükséges mellékletekkel együtt a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd útján a jóváhagyást követően benyújtják az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, melyben kérik és egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.1./ pontban megjelölt Ingatlan1-re 144/180, az 1.2./ pontokban megjelölt Ingatlan2-re 1/1 arányban a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ott megjelölt vezetékgigokkal terhelten bejegyzésre kerüljön Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.

8./ Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanilletőségeik tekintetében bármilyen díj vagy egyéb hátralékos tartozásuk nincs. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok Eladókat illető tulajdoni illetőségére harmadik személy javára olyan jog kerül bejegyzésre, amely a Vevő fentiek szerinti tulajdonszerzését akadályozza, úgy a Vevő jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni. Elállás esetén Szerződő Felek kötelesek egymással elszámolni.

9./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés hatályba lépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, és kijelentik, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető, és a Szerződő Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, és egymással elszámolni.

10./ A jelen szerződést az Eladóknak a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeniük jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzés-

en megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződést elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot.

11./ Vevő kijelenti, hogy

- a) földművesnek minősülő belföldi természetes személy, magyar állampolgár, akit a Keszthelyi Járási Földhivatal 510008/2014.03.25. sz. határozatával földművesként nyilvántartásba vett;
- b) a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése alapján jogosult megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokat, mivel a jelenleg birtokában és tulajdonában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt termőföld területnagyságával együtt nem haladja meg a földszerzési maximumot (300 hektár), és a birtokmaximumot (1200 hektár);
- c) 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 – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Abban az esetben, ha a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján a szerződés tárgyát képező föld (Ingatlan) harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre 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 – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- d) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);
- e) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- f) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;
- g) tagja a Kamarának, nyt. Száma: S8380003899347
- h) kijelenti, hogy az Ingatlanok tekintetében a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti olyan földművesként elővásárlásra jogosult, akinek életvitelszerű lakáshasználata (Hévíz) vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld (Várvölgy) fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

12./ Vevő a megvásárolt ingatlanilletőségek birtokába 2027. január 1. napján lép. Ettől élvezzi a megszerzett tulajdon hasznait és viseli azok terheit, valamint a kárveszélyt.

13./ Eladók és Vevő külön-külön kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, és az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést – a jelen szerződésben foglaltakon túl - jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségeket, továbbá az ingatlanügyi hatóság részére megfizetésre kerülő igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli. Eladók tudomásul vették a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását, hogy amennyiben a jelen jogügyletből adóköteles jövedelmük származik, arról bevallást kell adni a NAV felé.

Vevő a megvásárolt ingatlanok birtokába 2027. január 1. napján lép.

14./ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyónáruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő élni kíván az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában írt illetékkedvezményvel.

15./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Ihász Lajos ügyvédet (8360 Keszthely, Deák F. u. 2/B. II/3., KASZ: 36061999) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, illetve jelen jogügylettel kapcsolatban keletkezett iratoknak az illetékes hatóság(ok) részére történő megküldésével, valamint az illetékes hatóság(ok) előtti képviselőjük ellátásával. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja, mely kiterjed valamennyi, jelen adásvételi szerződés kapcsán tehető nyilatkozat megtételére. Szerződő Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy – a jelen szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül – bármilyen név-, szám-, és hasonló elírás, kihagyás vagy hiányosság esetén a szükséges javítást végezze el. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, mivel az mindenben az általuk előadottakat, és a tulajdoni lapok adatait tartalmazza.

16./ Ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) értelmében azonosítási kötelezettség terheli adataik vonatkozásában. Felek jelen szerződésben szereplő adatai az azonosításukra szolgáló okiratok alapján kerülnek rögzítésre. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyes okmányaikról fénymásolatot készítsen. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a saját nevükben és érdekükben járnak el. Szerződő Felek kijelentik, hogy sem ők, sem pedig közeli hozzátartozójuk nem minősül kiemelt közszereplőnek.

17./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) bekezdés b) pontja alapján az ellenjegyzett okiratot – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – papíralapú okirat esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyével kell ellátnia. A 43. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Jelen okiratot az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, ennek következtében Szerződő Feleknek az okiratot nem kell minden oldalon aláírniuk.

Szerződő Felek jelen szerződést 9 (kilenc) eredeti példányban aláírták.

Keszthely, 2026. június 10.

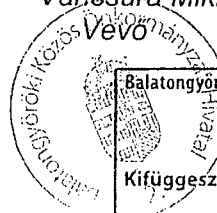
Keszi Béla István
Eladó1

Keszi Béla Istvánné
Eladó2

Váncsura Miklós

Ellenjegyzem: Keszthely, 2026. június 10.

Dr. Ihász Lajos
ügyvéd
(KASZ: 36061999)



Balatongyöröki Közös Önkormányzati Hivatal	
ZÁRADÉK	
Kifüggesztve:	2026.07.09.
	aláírás
Levéve:	2026.06.10.
	aláírás
Az elektronikus közzététel megtörtént.	

DR. IHÁSZ Lajos
ügyvéd
KASZ: 36061999