

POSZA ÜGYVÉDI IRODA

7400 Kapósvár, Fő u. 12. II/26.

Dr. Posza Éva Erika ügyvéd, irodavezető

KASZ: 36059299 tel.: 82/454-478 e-mail: poszairoda@gmail.com Cégkapu: 18776467#cegkapu

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Sz.: Sz/33/2/ 2026

Beérkezés Időpontja:	Érkeztetési azonosító:
ÜGYVÉDOKIRAT	512507
Iktatási dátum:	Iktatószám:
Adásvételi szerződés	2026 JÚL 07.
Mellékletek száma:	Ügyintéző:
	KE

amely létrejött egyrészről Fias Dániel
Árpád utca 8.,

lakcím: 8675 Andocs,

Jánosné

Endre utca 21.,

lakcím: 7453 Mernye, Ady

mint eladó (a továbbiakban: eladó) között a mai napon, a megjelölt helyen az
alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya

- 1.) Az eladó eladja feltétlen, véglegesen és visszavonhatatlanul, a vevő pedig megveszi 1/1 tulajdoni arányban az eladó tulajdoni arányát, mely szőlő, és út, és gazdasági épület, és szántó – az INYER rendszerből 2026. 03. 13. napján lekért tulajdoni lap alapján -, megjelölés andocsi zártkert 973 hrsz.-ú ingatlanrész, mely 2366 m2 térmértékű ingatlanon terül el (a továbbiakban: ingatlan), a megtekintett helyen és állapotban, mely felépítmény az építési korának megfelelő műszaki adottságokkal rendelkezik.
- 2.) A felek rögzítik, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, és a vevő kijelenti, hogy az ingatlan műszaki állapotát ismeri, mivel teljes körűen megtekintette.
- 3.) A Felek a Ptk. 6:98.§ (1) bekezdésében meghatározott feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogukat a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdésében meghatározott lehetőségükkel élve, a jelen okirat aláírásával tanúsítottan ezennel véglegesen és visszavonhatatlanul kizárják, amennyiben tehát az II/1.) pontban meghatározott vételár az ugyancsak I/1.) pontban meghatározott ingatlan értékéhez képest feltűnően nagy aránytalanságot mutatna, a szerződést a jelen okirat aláírását követően egyik fél sem támadhatja meg.

II. Az ingatlan vételára és annak rendezése

- 1.) A felek megállapodnak, hogy az I/1.) pontban megjelölt ingatlan vételárát 700.000.- forint, azaz Hétszázezer forintban határozzák meg, melyből az épület vételár értéke 500.000.- forint, azaz Ötszázezer forint, melyet a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg vevő az eladó részére megfizet, az eladó által megjelölt bankszámlaszámra történő, banki átutalás útján, ezen összeg hiánytalan átvételét az eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

III. Az ingatlan tulajdonjogának átruházása

- 1.) A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben megjelölt ingatlan birtokba adásáról akként rendelkeznek, hogy a jelen szerződésben meghatározott teljes vételár kifizetésével egyidejűleg az eladó a vevő kizárólagos használatába átadja. A birtokba adásig az ingatlannal kapcsolatos terhek és kárveszély az eladót terhelik, de illetik egyben a jogok is, a birtokba adást követően a vevőt terheli, és innentől illeti meg az ingatlannal járó jogosultságok, de egyben ezen időponttól viseli a kárveszélyt.

Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanba nincs bejelentkezve senki az eladó érdekköréből. Eladó továbbá szavatolja, hogy az ingatlanba más természetes személy vagy jogi személyiségű, illetve

Fias Dániel vevő, Albert Jánosné eladó

dr. Posza Éva Erika ügyvéd/Posza Ü.I.

1. oldal (3)

jogi személyiség nélküli társaság, szervezet székhelye, telephelye vagy fióktelepe nincs bejelentve. ^
2.) Az eladó feltétlen, véglegesen, visszavonhatatlanul hozzájárul a jelen szerződés aláírásával, hogy Fias Dániel nevére, a vevő javára, mindösszesen 1/1 tulajdoni arányban, az I/1.) pontban megjelölt ingatlanra tulajdonjog kerüljön bejegyzésre, „adásvétel” jogcímen, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, mely jog bejegyzését a vevő maga is kéri a T.illetékes Földhivaltól, a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően.

IV. Termőföldre vonatkozó adásvételi – szerzési – nyilatkozatok

- 1.) A vevő nyilatkozik a jelen szerződés aláírásával, hogy az I/1.) pontban megjelölt termőföldet nem őstermelőként, nem földművesként, ellenérték fejében szerezte meg, és vállalja, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági őstermelőként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
- 2.) A vevő kijelenti, hogy az I/1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdoni arányának megvásárlásával sem éri el termőföld tulajdona a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében foglalt 1 hektáros, valamint a föld tulajdonjogának megszerzésén kívül részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, de amennyiben a vevő részarány tulajdonnal is rendelkezik, úgy a tulajdonában és hasznélvezeti joga alatt álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada – de nem éri el a 6000 AK -, és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár.
- 3.) A vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az I/1.) pontban megjelölt ingatlant másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének tulajdonjogának fennállásának teljes tartalma alatt, továbbá vállalja, hogy az I/1.) pontban megjelölt ingatlant a tulajdonszerzés tényleges időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 4.) A vevő kijelenti a jelen szerződés aláírásával, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- 5.) A vevő nyilatkozik a jelen szerződés aláírásával, hogy a vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 6.) A vevő nyilatkozik, hogy az I/1.) pontban megjelölt ingatlant a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.
- 6.) A vevő kötelezettséget vállal, hogy ha a jelen szerződés I/1.) pontban megjelölt ingatlan harmadik személy használatában vannak, akkor a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati szerződés megszűnését követő időre a IV/3.) pontban megfogalmazott kötelezettségeket vállalja.

V. Vegyes rendelkezések

- 1.) A felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, devizabelföldiek, ingatlanszerzési vagy elidegenítési képességük korlátozva nincsen.
- 2.) A 176/2008. (VI.30.) Korm.rend. 3.§ (3) bekezdése értelmében, a jelen ingatlanra, a vonatkozó szabályok értelmében energetikai tanúsítvány kiállítása nem kötelező, mivel tulajdonközösség megszüntetése történik a jelen jogügylet teljesezésbe menésével, mely során a többségi tulajdonos vásárolja meg a jelen eladó tulajdoni arányát.

Fias Dániel vevő, Albert Jánosné eladó

dr. Posza Éva Erika ügyvéd/Posza Ü.I.

2. oldal (3)

3.) Az eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése során valamennyi lényeges információt, adatot a vevőnek átadott, illetve minden az ingatlanmal kapcsolatos lényeges információról tájékoztatást adott, de azokat a vevő, mint tulajdonostárs maga is ismerte. Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlanban a 40/2017. (XII. 4.) NGM szerinti rendelet szerinti érintésvédelmi mérés nem történt, így a vevő részére érintésvédelmi jegyzőkönyv nem kerül átadásra.

4.) A felek rögzítik, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben meghatározott helyi rendeletet Andocs Községnek önkormányzata nem alkotott.

5.) A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a feleket tájékoztatta teljes körűen a hatályos adó- és illetékfizetési szabályokról, valamint a pénzmosás- és a terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításáról rendelkezéseiről.

6.) A Felek adatai a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre, melynek - jelen szerződéshez kapcsolódó felhasználás céljából - a felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak. Az eljáró ügyvéd az okmányokat a fenti törvények alapján beazonosította, és a felek kijelentik, hogy tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a JÜB rendszerben beazonosította a feleket, és adataikat kizárólagosan a jelen szerződés ügyintézéséhez kapcsolódóan kezeli.

7.) A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák a Posza Ügyvédi Irodát (7400 Kaposvár, Fő u. 12. II. em. 26.) dr. Posza Éva Erika ügyvéd ügyintézésével, hogy a földhivatali és NAV illetékkiszabás eljárás során képviselje őket, és nevükben eljárjon, mely meghatalmazást az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával elfogad. A felek a jelen szerződésben foglaltakat egyben az ügyvédi megbízás tényvázlatának is tekintik. Az eljáró ügyvéd teljes körű meghatalmazása kifejezetten kiterjed a jelen szerződésben való esetlegesen végrehajtandó módosításokra is, a felek külön aláírása nélkül.

8.) A jelen szerződésben nem vagy nem kellő részletességgel szabályozott kérdésekben hatályos jogszabályok, valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A felek egyebekben megállapodni nem kívánnak.

A felek a fenti 3 (három) oldalon V. részből álló adásvételi szerződést, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 8 (nyolc) eredeti példányban aláírták.

Kaposvár, 2026. május 29.

Kaposvár 2026. június 11

Albert Jánosné
eladó

Fias Dániel
vevő

Ellenjegyzési záradék:

Ellenjegyző ügyvéd: Dr. Posza Éva Erika (KASZ szám: 36059299)

Ellenjegyző ügyvéd irodája: Posza Ügyvédi Iroda, 7400 Kaposvár, Fő u. 12. II. em. 26.

Ellenjegyzés időpontja: Kaposvár, 2026. május 29. Ellenjegyzem:

10 6073 11

14911

POSZA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Posza Éva Erika
ügyvéd
Fő u. 12. II/26.
KASZ: 36059299

Kifüggesztés helye/helyei:	KORMÁNYZATI PORTÁL
Kifüggesztés napja:	2026.08.04.
Jogvesztő határidő első napja:	2026.08.05
Jogvesztő határidő utolsó napja:	2026.09.03.
Felhívom az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy a jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő elmulasztása jogvesztő!	
Levétel napja:	2026.09.04
Aláírás+ph	

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezőségéért felelős az elektronikusan aláíró személy.

Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.33

Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII.19.) utasítása

Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített

Digitálisan aláírta: Kis Éva

2026.07.24. 11:15:12