

Kormányati portálon történő
közzététel időpontja: 2026. szeptember 4.
Eladás kezdő napja: 2026. szeptember 5.
Elővásárlási jognyilatkozat megtételre nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026. október 5.
E határidő elmulasztása jogvesztő!
Levétel napja: 2026. október 6.

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Folly Pál (születéskori neve: Folly Pál, születési helye és ideje:

anyja neve: lakcíme: 8315 Gyenesdiás, Paulini utca 6., személyi

azonosító jele: adóazonosító jel: , állampolgársága: magyar),

mint **Eladó1** (továbbiakban: **Eladó1**), és

Folly Gábor Pál (születéskori neve: Folly Gábor Pál, születési helye és ideje:

anyja neve: lakcíme: 9611 Csénye Széchenyi István utca 2.,

személyi azonosító jele: adóazonosító jel: állampolgársága:

magyar), mint **Eladó2** (továbbiakban: **Eladó2**), és

Folly Katalin (születéskori neve: Folly Katalin, születési helye és ideje:

anyja neve: pecskó Éva, lakcíme: 8315 Gyenesdiás, Paulini utca 5.,

személyi azonosító jele: adóazonosító jel: állampolgársága:

magyar), mint **Eladó3** (továbbiakban: **Eladó3**), és

Folly Eszter Éva (szül.: Folly Eszter Éva, születési helye és ideje:

anyja neve: lakcíme: 8315 Gyenesdiás, Balaton köz 18. személyi

azonosító jele: adóazonosító jel: állampolgársága: magyar),

mint **Eladó4** (továbbiakban: **Eladó4**), **Eladó1**, **Eladó2**, **Eladó3** és **Eladó4** a

továbbiakban együtt: Eladók,

másrészről

Szőke-Dombi Anikó (születéskori neve: Dombi Anikó, születési helye és ideje:

anyja neve:

lakcíme: 8284 Nemesgulács, Simon István lakótelep 1. 1. ajtó, személyi azonosító jele:

adóazonosító jele: agrárkamara tagsági azonosítója:

földműves nyilvántartásba vételi határozat száma:

állampolgársága: magyar), mint **Vevő** (továbbiakban: **Vevő**) között az alábbi helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Az ingatlan leírása

- 1./ **Eladók 1/4 - 1/4 - 1/4 - 1/4** arányú tulajdonát képezi a **Tapolca külterület 0336/23 hrsz.** alatt nyilvántartott, 2-es minőségi osztályú „szántó” művelési ágú, 2 ha 2270 m² területű és 44.54 AK értékű ingatlan. (továbbiakban: ingatlan)

Az ingatlant a tulajdoni lap III. rész 2. sorszám alatti 34644/2/2013.06.10. számú határozattal történt bejegyzés szerint az E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt.

javára a változási vázrajz szerinti 782 m² terület vezetékjoggal és biztonsági övezettel érintett területrésze vezetékjog terheli.

A tulajdoni lap III. rész 3. sorszáma alatti, 308385/2024.10.30. számú bejegyzés szerint a tulajdonosokat a 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (5) bekezdése alapján a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége terheli.

Az ingatlan a fentiekén túl per-, teher- és igénymentes.

2./ A Földforgalmi törvény 15/A. § (1) bekezdésére tekintettel felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés érinti, melynek **lejáratási ideje 2026. december 31., a haszonbérleti díj mértéke 90 000,- Ft/ha**, melyet a Haszonbérbevevő postai úton köteles megfizetni Haszonbérbeadók részére minden év december 15-ig.

2. Az ingatlan vételára és megfizetése

1./ Eladók eladják, Vevő **1/1** tulajdoni arányban megvásárolja az 1.1./ pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított **5 420 000,- Ft, azaz Ötmilliő-négyszázhuszezer forint vételáron.**

2./ Vevő a vételárat azt követő 3 (három) napon belül fizeti meg az alábbiak szerint, hogy Eladók Vevő felé hitelt érdemlően bizonyítják, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23. és kapcsolódó §-ai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul:

Folly Pál, Eladó1	vezetett	számú
bankszámlájára 1 355 000,- Ft, azaz Egymillió-háromszázötvenötezer forint	összeget,	

Folly Gábor Pál, Eladó2 vezetett
számú bankszámlájára **1 355 000,-Ft**, azaz **Egymillió-háromszázötvenötezer forint** összeget

Folly Katalin, Eladó1 vezetőtt
számú bankszámlájára **1 355 000,- Ft,** azaz Egymillió-háromszázötvenötezer forint összeget.

Folly Eszter Éva, Eladó **vezetett**
számú bankszámlájára **1 355 000,- Ft, azaz Egymillió-háromszázötvenötezer forint összeget.**

Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.

3. Vevő nyilatkozatai

- 1./ Vevő kijelenti, hogy a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősülő természetes személy, aki a Földforgalmi törvény 16. §-a szerint jogosult az adásvétel tárgyát képező föld tulajdonjogának megszerzésére tekintettel arra, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt.

Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, a Veszprém Megyei Kormányhivatal . számú határozatával a nyilvántartásba vétele megtörtént.

Vevő kijelenti, hogy Eladókkal egymásnak nem közeli hozzátartozói.

Vevő kijelenti, hogy jelen szerződésen alapuló tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-a alapján kijelenti továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

- 2./ Vevő vállalja, hogy a szerződéssel átruházott ingatlan földhasználatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 5 (öt) évig -a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 3./ Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetőleg jelen tulajdonszerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4. Elővásárlási jog, a szerződés jóváhagyása

- 1./ Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontja szerint rendelkezik elővásárlási joggal, mint földet használó olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

- 2./ Eladók jelen szerződés okiratba foglalásától számított 8 (nyolc) napon belül jogosultak és kötelesek az általuk a szerződésben egységes szerkezetbe foglalt vételi ajánlatot a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

A Földforgalmi törvény 23/A. § (1a) bekezdése szerint ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a 20. §-ban foglalt esetben haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

- 3./ Jelen szerződés a Földforgalmi törvény 7. §-ban foglalt rendelkezései alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatba foglalt jóváhagyásával jön létre érvényesen. A Ptk. 6:118. § (1) bekezdése értelmében a jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

5. Birtokátruházás

- 1./ Felek rögzítik, hogy Vevő a földhasználatra tekintettel jelenleg is az ingatlan birtokában van.

6. Eladók és Vevő szavatosságvállalásai

- 1./ Eladók szavatolnak az ingatlan jelen szerződés 1.1. pontjában foglaltakon túli per-, teher-, és igénymentességéért.
- 2./ Az ingatlanra nem vonatkozik semmilyen kisajátítási szabály, vagy rendelet, illetve olyan intézkedés, amely alapján ellenérték fejében, vagy a nélkül közcélra igénybe lehetne venni az ingatlan egy részét, vagy egészét, illetve ilyen kisajátításra javaslatot nem tettek. Az ingatlant adó, vagy más adók módjára behajtható köztartozás miatt zálogjog, vagy végrehajtási jog nem terheli és nincs olyan adó, vagy más köztartozás, amely miatt az ingatlanon zálogjog, vagy végrehajtási jog keletkezhetne.
- 3./ Eladók kijelentik, hogy harmadik személynek nem áll fenn semmilyen olyan, az ingatlan-nyilvántartásba bejelentett, vagy bejegyzésre kerülő, vagy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését az ingatlanon, vagy

annak hasznosítását, használatát, vagy az ingatlannal történő egyéb rendelkezés jogát kizárná, vagy korlátozná.

- 4./ Eladók nem tudnak és értesítést sem kaptak olyan jelenlegi, múltbeli, vagy jövőbeli eseményről, feltételről, körülményről, balesetről, amelyek jogi felelősség megállapításához vezethetnek, vagy amelyek egyébként alapot adhatnának szennyezőanyagoknak, veszélyes vagy mérgező hulladék anyagoknak, vagy hulladékoknak a környező levegőbe, felszíni vagy felszín alatti vizekbe, talajba talajvízbe történő kibocsátására, bekerülésére, várható bekerülésére, vagy szennyezőanyagoknak, veszélyes vagy hulladék anyagoknak, vagy hulladékoknak a gyártására, feldolgozására, szállítására vagy mozgatására vonatkozó szabályok alapján indított perre, jogi eljárásra, nyomozásra, illetve bármely jogi igényre.

7. Tulajdonjog bejegyzése

- 1./ Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladók a 2.1./ pontban meghatározott teljes vételár hiánytalan megfizetéséig tulajdonjogukat fenntartják.
- 2./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók saját tulajdonjoguk törléséhez és Vevő adásvétel jogcímén történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatukat (bejegyzési engedély) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a folyamatos ügyintézés érdekében aláírják, és azt 11-11 (tizenegy-tizenegy) eredeti példányban eljáró ügyvédnél letétbe helyezik. Ezen nyilatkozatokat a szerződést szerkesztő ügyvéd a vételár teljes kiegyenlítését követően nyújthatja be az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához.
- 3./ Eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához benyújtani, melyben Felek mindannyian kérik, valamint Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya az ingatlan-nyilvántartásba a **Tapolca külterület 0336/23 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan Eladók tulajdonában álló $1/4 - 1/4 - 1/4 - 1/4$, azaz mindösszesen $1/1$ tulajdoni hányada tekintetében a tulajdonjogot saját tulajdonjoguk törlésével egyidejűleg **Szőke-Dombi Anikó** Vevő javára $1/1$ tulajdoni arányban „adásvétel” jogcímén bejegyezze. Eladók a vételár átvételéről haladéktalanul kötelesek írásban, az ugyved@drszenescsaba.hu e-mail címre küldött elektronikus levél útján értesíteni eljáró ügyvédet. Amennyiben ezen kötelezettségüknek Eladók nem tesznek eleget, és Vevő a vételár megfizetését kétséget kizáró módon igazolja, úgy eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához benyújtani.

8. Vegyes rendelkezések

- 1./ Az, hogy valamely fél a másik félnek a jelen szerződés alapján fennálló bármely kötelezettségének teljesítését nem követeli, nem jelent a jogáról történő lemondást.
- 2./ Jelen szerződésben foglalt jogokkal és kötelezettségekkel kapcsolatosan a másik fél felé közlendő nyilatkozatok kizárólag írásban, a másik fél jognyilatkozat tételére jogosult, vagy igazolt módon erre feljogosított képviselője saját kezű aláírásával érvényesek. A levelet, amennyiben azt szerződő felek jelen szerződésben megjelölt postal címére ajánlott küldeményként adták fel, akkor kell a másik félhez megérkezettnek tekinteni, ha a küldemény postára adásától számított 3 (három) munkanap eltelt, illetve tértivevényes ajánlott küldemény esetében a tértivevényen szereplő időpontban.
- 3./ Szerződő felek cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.
- 4./ Felek tudomásul vették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását a jelen ügylettel kapcsolatos adózási- és illetékkötelezettségeikről, az ügyletre vonatkozó egyéb jogszabályok tartalmáról.
Vevő tudomásul veszi, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 19. § (1) bekezdése szerint a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%, továbbá az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási 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.
- 5./ A Fenti, 4./ pontban foglaltakra tekintettel Vevő nyilatkozik, hogy 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.
- 6./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem

tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében megtörtént.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket, illetőleg a tulajdonjog átvezetésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli.

8./ Felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződésben rögzített nyilatkozataik akaratuknak megfelelően kerültek rögzítésre.

9./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvény, a 2013. évi CCXII. törvény és Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

10./ Szerződő felek kikötik, hogy amennyiben a jelen szerződésen alapuló tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtásáig az ingatlant bármilyen módon megterhelnék, úgy az ingatlan tehermentesítésére fordított költségek Eladókat terhelik. Amennyiben a tehermentesítéssel kapcsolatosan Vevő bármely költséget viselne, úgy jogosult beszámíttással élni és a vételárat a költségekkel csökkentett arányban megfizetni.

9. Záró rendelkezések

1./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával mindannyian meghatalmazzák dr. Szenes Csaba egyéni ügyvédet (KASZ: 36075237, székhely: 8200 Veszprém, Ádám Iván utca 6. tetőtér 1.) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a szerződés illetékes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztályához, valamint a hatósági jóváhagyási eljárást követően Földhivatali Osztályához, mint földhivatalhoz történő benyújtásával, továbbá a szükséges hatósági eljárásokban, így a NAV előtt történő képviselettel, valamint a földhivatal előtt képviselettel azzal, hogy a földhivatali eljárásban szerződő feleket teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Felek felfogadják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen - a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül -

elvégezze. Felek a saját adataik tekintetében kijelentik, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve, elírás nincsen.

Jelen adásvételi szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően 11 (tizenegy) egymással mindenben egyező példányban készült, eljáró ügyvéd a papíralapú okirat lapjait úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

Szerződő felek jelen - a 2013. évi CXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld.) - adásvételi szerződést elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag dr. Szenes Csaba ügyvéd jelenlétében aláírták, amivel a szerződés egy-egy eredeti példányának átvételét is tanúsítják.

Veszprém, 2026. augusztus 12.

Folly Pál
Eladó1

Folly Pál
Eladó2

Folly Katalin
Eladó3

Folly Éva
Eladó4

Szők Zombi Anikó
Vevő

Ellenjegyzési záradék:

Jelen Adásvételi szerződést készítette és ellenjegyezte: Dr. Szenes Csaba ügyvéd

Székhely: 8200 Veszprém, Ádám Iván utca 6. tetőtér 1.

Kamara azonosító száma: 36075237

Ellenjegyzés helye és időpontja: Veszprém, 2026. augusztus 12.

Ellenjegyzem azzal, hogy az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását - az okiratban szereplő feltételekkel - elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Szenes Csaba ügyvéd
8200 Veszprém, Ádám Iván utca 6. tetőtér 1.
KASZ: 36075237
Adószám: 14290432-1-05
Bentl. sz.: 1169608-0000001-9662200