

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1

amely létrejött

egyrésről: **Dr. Almási Angelika sz.n.:** (anya neve: , született: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 7635 Pécs, Karvaly dűlő 36.szám alatti lakos,
Almási András sz.n.: (anya neve: , született: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 2330 Dunaharaszti, Lechman kapitány utca 26. 2.a. szám alatti lakos,
Almási Anita sz.n.: (anya neve: , született: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár) A-6890 Lustenau, Negrellisstrasse 7b 23. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **eladók**
Almásiné Somlói Mária sz.n.: (anya neve: , született: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 7636 Pécs, Csipke utca 13. 1.em. 5.a. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **özvegyi jogról lemondó**

másrésről: **Bódis Péter sz.n.:** (anya neve: , született: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai azonosító: , magyar állampolgár) 8345 Dabronc, Kossuth utca 95. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **vevő** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett.

Jelen adásvételi szerződés megkötése során dr. Almási Angelika és Almási Anita eladók helyett és nevében az adásvételi szerződés mellékletét képező meghatalmazások alapján tulajdonostársuk/testvérük, a fentebb eladóként is megnevezett Almási András jár el és tesz jognyilatkozatot. Almási András jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a fentebb említett meghatalmazásokat elfogadja.

1. A Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya (Keszthely) által vezetett ingatlan-nyilvántartás szerint a **Türje zártkertjében fekvő, 4839 hrsz-ú, gyümölcsös és gazdasági épület, út, rét megnevezésű, 1705 m2 területű, 3,59 AK értékű ingatlan 1/3 arányban dr. Almási Angelika (II/3 sorszám alatt nyilvántartva), 1/3 arányban Almási András (II/4 sorszám alatt nyilvántartva), 1/3 arányban Almási Anita (II/5 sorszám alatt nyilvántartva) eladók tulajdonát képezi.**
2. Az eladók eladják, a vevő 1/1 arányban megveszi az eladók tulajdonát képező és jelen adásvételi szerződés 1.) pontjában meghatározott ingatlant. Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy az ingatlanon álló gazdasági épület romos állapotú, teteje beszakadt, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. A vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant a szerződéskötést megelőzően megtekintette, annak állapotával tisztában van.
3. A szerződő felek az ingatlan vételárát egybehangzóan 200.000,- Ft-ban azaz Kettőszázezer forintban határozzák meg. A szerződő felek rögzítik, hogy a fentebb megjelölt vételáron belül a gazdasági épület forgalmi értéke – annak állapota miatt - 0,- Ft azaz Nulla forint, a földrészlet forgalmi értéke 200.000,- Ft azaz Kettőszázezer forint.
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az ingatlan fentebb megjelölt vételárából, annak első részleteként a szerződéses kötelezettségvállalás megerősítése érdekében jelen adásvételi szerződés megkötésének napjától számított 3 munkanapon belül 20.000,- Ft azaz Húszezer forint foglalót köteles az eladók részére, az eladók által megjelölt és az alábbiakban rögzített bankszámlára való utalással kifizetni.

Számlatulajdonos neve: Almási András - eladó
Számlavezető bank: UniCredit Bank Zrt.
Bankszámlaszám: 10918001-00000097-18150003

Almási András eladó, úgy is, mint
dr. Almási Angelika és Almási Anita
eladók meghat. képviselője

Almásiné Somlói Mária
özvegyi jogról lemondó

Bódis Péter
vevő

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd
8300 Tapolca, Keszthelyi út 9.
Tel./Fax: (+36) 87/323-800, Mobil: (+36) 70/389-1211
e-mail: kaszasdr@t-online.hu

A szerződő felek jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy a hatályos Ptk. szerint, ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a foglaló fogalmával, jogi természetével tisztában vannak.

A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja vagy az elővásárlási jog gyakorlása folytán a vevő helyébe más személy lép, úgy az eladók kötelesek a vevő által a vételár első részleteként kifizetett foglaló egyszeres összegét a vevő részére az erről való hivatalos értesülés napjától számított 5 napon belül visszatéríteni, egyebekben a foglalóra a Ptk. rendelkezései irányadók.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az ingatlan fentebb megjelölt vételárának fennmaradó részét képező 180.000,- Ft-ot azaz Száznolcvanezer forintot azon naptól számított 15 napon belül köteles az eladók részére, az eladók által megjelölt és fentebb már rögzített bankszámlára való utalással kifizetni, hogy az ügyben eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozata a szerződést készítő és ellenjegyző dr. Kaszás Tibor ügyvéd (8300 Tapolca, Keszthelyi út 9.) részére kézbesítésre kerül. Dr. Kaszás Tibor ügyvéd jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével kötelezettséget vállal arra, hogy a fentebb említett határozat részére történő kézbesítésének időpontjáról a szerződő feleket haladéktalanul értesíti.

Az eladók jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a vételár kifizetésének fentebb meghatározott feltételeivel (módjával és határidejével) egyetértenek, azok szerződési szándékuknak megfelelnek.

4. Az eladók jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ezen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző dr. Kaszás Tibor ügyvédnél (8300 Tapolca, Keszthelyi út 9.) 4 db eredeti példányban letétbe helyezik azon ügyvéd által ellenjegyzett magánokirati formába foglalt nyilatkozatukat, amelyben a teljes vételár kifizetése esetére feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket megadják arra vonatkozóan, hogy a földhivatal a Túrje zártkertjében fekvő, 4839 hrsz-ú, gyümölcsös és gazdasági épület, út, rét megnevezésű, 1705 m² területű, 3,59 AK értékű ingatlanra a tulajdonjogot a vevő javára, adásvétel jogcímén, 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ügyvéd a fentebb hivatkozott bejegyzést engedélyező nyilatkozatot azon két feltétel együttes teljesülése esetén jogosult és köteles a földhivatalhoz haladéktalanul benyújtani, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést az azt megkötő felek vonatkozásában határozatával jóváhagyja, továbbá az eladók a teljes vételár kifizetésének megtörténtét írásban visszaigazolják. Dr. Kaszás Tibor ügyvéd (8300 Tapolca, Keszthelyi út 9.) a fentebb említett okiratok letétbe való átvételét elismeri, továbbá a fentebb rögzített megbízást/meghatalmazást az adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Az eladók jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kifizetésének megtörténtét dr. Kaszás Tibor ügyvéd részére haladéktalanul írásban visszaigazolják. Amennyiben az eladók a fentebb rögzített kötelezettségüknek a teljesítés időpontjától számított 3 napon belül nem tesznek eleget, úgy a teljes vételár kifizetésének igazolására a vevő is jogosulttá válik. Ebben az esetben a teljesítés igazolása banki bizonylattal történhet.

5. Az eladók az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon tulajdonjogukat a teljes vételár kifizetéséig fenntartják.
6. A szerződő felek rögzítik, hogy az eladók az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant a teljes vételár kiegyenlítésének napjától számított 3 napon belül kötelesek a vevő birtokába adni. A birtokba vétel időpontjától a vevő szedi az ingatlan hasznait, továbbá viseli adóit és egyéb közterheit. Az eladók jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant köztartozás, továbbá közműfejlesztési hozzájárulás tartozás nem terheli.
7. A vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy belföldi természetes személy, így az adásvételi szerződés 1.) pontjában meghatározott ingatlan tulajdonjogának megszerzésére a „mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1). bekezdése alapján

Almási András eladó, úgy is, mint
dr. Almási Angelika és Almási Anita
eladók meghat. képviselője

Almásiné Somló Mária
özvegyi jogról lemondó

Bódis Péter
vevő

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd
Keszthelyi út 9.
Tapolca, 8300
Hívószám: 33034005-133

jogosult. A vevő kijelenti továbbá, hogy földművesnek minősül. A vevő akként nyilatkozik, hogy ezen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának és birtokának megszerzését követően sem haladja meg a tulajdonában és használatában álló föld területnagysága a fentebb említett földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében 300 hektárban meghatározott földszerzési maximumot, továbbá a 16. § (2) bekezdésében 1200 hektárban meghatározott birtokmaximumot. A vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

8. A vevő vállalja, hogy az adásvételi szerződés 1.) pontjában meghatározott ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben felsorolt eseteket kivéve – más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A vevő nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
9. Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a vétel tárgyát képező földre vonatkozóan, annak adásvételével összefüggésben a „mező,- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § alapján az abban felsorolt személyeket, továbbá „a hegyközségekről” szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A § alapján – amennyiben az ingatlan a borszülő termőhelyi kataszterében van nyilvántartva – a szomszédos földrészek azon hegyközségi tag használóit, akiknek hegyközségi tagsága a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben, vagy azzal szomszédos hegyközségben elővásárlási joguk érvényesítését megelőző 24 hónapban folyamatosan fennáll, elővásárlási jog illeti meg. A földműves vevő az elővásárlási joggal kapcsolatos tájékoztatást jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, egyben kijelenti, hogy elővásárlási joggal rendelkezik. A földműves vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve azon a Magyarország területén fekvő településen (Dabronc) van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (Türje) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 kilométer távolságra van. A fentebb említett körülményekre tekintettel a vevőt a vétel tárgyát képező földre vonatkozóan a fentebb említett „földforgalmi” törvény 18. § (1) bekezdésének e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg. A szerződő felek megbízzák/meghatalmazzák dr. Kaszás Tibor ügyvédet (8300 Tapolca, Keszthelyi út 9.), hogy a fentebb hivatkozott elővásárlásra jogosultakkal az adásvételi szerződésben rögzített megállapodást a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően közölje. Dr. Kaszás Tibor ügyvéd a fentebb rögzített megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező földre vonatkozóan a „Helyi önkormányzatok közérkeztetési és közüzemi szolgáltatásainak díjairól” szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete, továbbá a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

10. A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint Almásiné Somlói Mária özvegyi joga terheli. Almásiné Somlói Mária özvegyi jog jogosult jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy özvegyi jogáról a fentebb eladókként megnevezett gyermekei javára ingyenesen lemond, továbbá kéri a T. Földhivatalt, hogy özvegyi jogát az eladók tulajdonjogának törlésével, a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg minden további nyilatkozata nélkül az ingatlan-nyilvántartásból törölje, ehhez feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét megadja. Az eladók szavatolnak az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogáért, - per, - teher, továbbá igénymentességéért.
11. A szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi munkadíj, a földhivatali eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj, továbbá az ügyintézésrel kapcsolatos egyéb költségek a vevőt terheli.
12. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a „földforgalmi” törvény alapján jelen adásvételi

Almási András eladó, úgy is, mint
dr. Almási Angelika és Almási Anita
eladók meghat. képviselője

Almásiné Somlói Mária
özvegyi jogról lemondó

Bódis Péter
vevő

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd
Tapolca, Keszthelyi út 9.
Adószám: 53093209-1-07

szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóvá kell hagynia, ez jelen adásvételi szerződés hatályosságának feltétele.

13. A vevő, mint földműves az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentesség feltételeként vállalja, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermelőként vagy családi gazdálkodóként mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre tekintettel a vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontjában meghatározott illetékmentességgel élni kíván.
14. A szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok.
15. A szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy dr. Kaszás Tibor ügyvédtől lehetőséget kaptak arra, hogy tanulmányozzák az általa bevezetett Adatkezelési Tájékoztatót, ennek megfelelően a megbízás keretei között az annak teljesítéséhez szükséges személyes adataik kezelését tudomásul veszik. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy személyes adataik kezeléséről, szükség szerinti továbbításáról a megbízás teljesítése során nem kérnek külön tájékoztatást, de tudomásul veszik, hogy erre vonatkozó kérelmet az Adatvédelmi Tájékoztatóban meghatározott módon bármikor előterjeszhetnek. A szerződő felek szavatolnak azért, hogy a személyazonosságuk igazolásul szolgáló, általuk bemutatott iratok eredetiek, így az abban foglalt adatok valósak. A szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd az 54/2007. (XII.21.) IRM rendelet szerint személyi azonosságukat a jelen adásvételi jogügyletkez szükséges mértékben és módon ellenőrizze. A szerződő felek rögzítik, hogy tisztában vannak „a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. tv. vonatkozó rendelkezéseivel.
16. A szerződő felek megbízzák/meghatalmazzák dr. Kaszás Tibor ügyvédet (8300 Tapolca, Keszthelyi út 9., cégkapu: 53093266#cegkapu), hogy jelen adásvételi szerződést írásba foglalja, ellenjegyzéssel ellássa, őket a jogügylettel kapcsolatos eljárásokban (elővásárlási jogokkal kapcsolatos ügyintézésben, hatósági jóváhagyás megszerzése iránti eljárásban, ingatlan-nyilvántartási eljárásban) teljes jogkörrel képviselje.
- A szerződő felek megbízzák/meghatalmazzák jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző dr. Kaszás Tibor ügyvédet, hogy amennyiben ezen okirat elírás folytán téves személyi-, lakcím-, ingatlan adatot tartalmaz, illetve egyéb okból kijavításra szorul, úgy a szükséges kijavítást az okiraton elvégezze.
- A vevő jelen okirat aláírásával megbízza/meghatalmazza dr. Kaszás Tibor ügyvédet, hogy képviseletében ezen adásvételi szerződéssel összefüggésben a B400E adatlapot az adóügyi hatósághoz benyújtsa.
- Dr. Kaszás Tibor ügyvéd a fentebb rögzített megbízásokat/meghatalmazásokat jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

A szerződő felek kérik jelen adásvételi szerződés teljes szövegét tényvázlatnak is tekinteni. A szerződő felek jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Tapolca, 2026. szeptember 12.

Almási András eladó, úgy is, mint
dr. Almási Angelika és Almási Anita
eladók meghatalmazott képviselője

Almásiné Somló Mária – özvegyi
jogról lemondó

Bódis Péter – vevő

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd

Ellenjegyzem: Dr. Kaszás Tibor ügyvéd
KASZ azonosító: 36072327

Ellenjegyzés helye és ideje: Tapolca, 2026. szeptember 12.

Almási András eladó, úgy is, mint
dr. Almási Angelika és Almási Anita
eladók meghat. képviselője

Almásiné Somló Mária
özvegyi jogról lemondó

Bódis Péter
vevő

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd

Kormányzati portálon közzététel és
fallútságon kifüggesztés napja: 2026. 10. 14.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló napos
határidő első napja: 2026. 10. 15.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló napos
határidő utolsó napja: 2026. 11. 03.
Ez a határidő jogvesztő Elektronikus közzétételi megtörtént
Levétel napja: 2026. 11. 03.

