

A kifüggesztés napja: 2026.10.20.
Az elfogadó jognyilatkozatok megtételére
nyitva álló határidő első napja: 2026.10.21.
utolsó napja: 2026.11.19., mely jogvesztő
határidő.
Levétel napja: 2026.11.20.

Dr. Kaszás Tibor ügyvéd
8300 Tapolca, Keszthelyi út 9.
Tel./Fax: , Mobil:
e-mail:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről: **Kuttor Attila sz.n.: Kuttor Attila** (anvia neve: született: személyi azonosító: , adóazonosító jel:) és
Kuttorné Lakosa Edit sz.n.: Lakosa Edit (anyja neve: született: , személyi azonosító: adóazonosító jel:) mindketten 8000 Székesfehérvár, Uzsoki utca 12/A szám alatti lakosok, a továbbiakban, mint **eladók**

másrészről: **Dobó Gábor sz.n.: Dobó Gábor** (anyja neve: született: , személyi azonosító: adóazonosító jel: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai azonosító: 1274 Köveskál, Városkút utca 17. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **vevő** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett.

Jelen adásvételi szerződés megkötése során az eladók helyett és nevében az adásvételi szerződés mellékletét képező meghatalmazás alapján **Bódis Péter sz.n.: Bódis Péter** (anyja neve: született: , személyi azonosító: , adóazonosító jel:) 8345 Dabronc, Kossuth utca 95. szám alatti lakos, **meghatalmazott** jár el és tesz jognyilatkozatot. Bódis Péter jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a fentebb említett meghatalmazást elfogadja.

1. A VEVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által vezetett ingatlan-nyilvántartás szerint a **Hegyessd** külterületén fekvő, **050/1 hrsz-ú**, legelő művelési ágú, 6 ha 6072 m² területű, 7,93 AK értékű ingatlan 1/2 arányban Kuttor Attila (II/4 sorszám alatt nyilvántartva), 1/2 arányban Kuttorné Lakosa Edit (II/5 sorszám alatt nyilvántartva) eladók tulajdonát képezi.
A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan „Natura 2000” terület.
2. Az eladók eladják, a vevő 1/1 arányban megveszi az eladók tulajdonát képező és jelen adásvételi szerződés 1.) pontjában meghatározott ingatlant. 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 20.000.000,- Ft-ban azaz Húszmillió forintban határozzák meg.
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan fentebb megjelölt vételárából a szerződéses kötelezettségvállalás megerősítése érdekében 2.000.000,- Ft azaz Kettőmillió forint foglalt köteles jelen adásvételi szerződés megkötésének napjától számított 3 munkanapon belül az eladók részére, az eladók által megjelölt és az alábbiakban rögzített bankszámlára való utalással kifizetni.

Számlatulajdonos neve: Kuttor Attila – eladó
Számlavezető bank: bank
Bankszámlaszám:

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

Bódis Péter, mint Kuttor Attila és Kuttorné
Lakosa Edit eladók meghat. képviselője

Dobó Gábor
vevő

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd

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 lép, úgy az eladók kötelesek a 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 18.000.000,- Ft-ot azaz Tizennyolcmillió forintot azon naptól számított 8 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 meghatalmazott képviselője 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 helyezi azon ügyvéd által ellenjegyzett magánokirati formába foglalt nyilatkozatát, amelyben a teljes vételár kifizetésének esetére az eladók helyett és nevében feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt megadja arra vonatkozóan, hogy a földhivatal a Hegyesd külterületén fekvő, 050/1 hrsz-ú, legelő művelési ágú, 6 ha 6072 m² területű, 7,93 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 megállapodnak abban, hogy a vevő az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant a teljes vételár kifizetésének napján jogosult birtokba venni. 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 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 meghatalmazott képviselője tájékoztatja 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 borszőlő termőhelyi kataszterében van nyilvántartva – a szomszédos földrészeket 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 vevő az elővásárlási joggal kapcsolatos tájékoztatást jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, egyben kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkezik.
- A földműves vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználatuk helye legalább 3 éve azon a Magyarország területén fekvő településen (Köveskál) van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (Hegyesd) 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/meghatalmazást jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
- A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező földre vonatkozóan a „Helyi önazonosság védelméről” szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete, továbbá a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.
10. Az eladók szavatolnak az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogáért, - per, - a teher, továbbá igénymentességéért.
11. A szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi munkadíj, a földhivatali eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj, valamint az ügyintézésrel kapcsolatos egyéb költségek a vevőt terheli.
12. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a „földforgalmi” törvény alapján jelen adásvételi 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 őstermelőként 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. Az eladók meghatalmazott képviselője úgy nyilatkozik, hogy az eladók magyar állampolgárok, a vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy magyar állampolgár.

Bódis Péter, mint Kuttor Attila és Kuttorné
Lakosa Edit eladók meghat. képviselője

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd

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 igazolásául 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 jogügyletthez 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: , hogy jelen adásvételi szerződést írásba foglalja, ellenjegyzéssel ellássa, őket a jogügylettel kapcsolatos eljárásokban (hatósági jóváhagyás megszerzése iránti eljárásban, az elővásárlási jogokkal kapcsolatos ügyintézésben, ingatlan-nyilvántartási eljárásban) teljes jogkörrel képviselje.

A vevő jelen okirat aláírásával megbízza/meghatalmazza dr. Kaszás Tibor ügyvédet, hogy képviselvényében ezen adásvételi szerződéssel összefüggésben a B400E adatlapot az adóügyi hatósághoz benyújtsa.

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.

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: Budapest, 2026. október 9.

.....
Bódis Péter, mint Kuttor Attila és Kuttorné
Lakosa Edit eladók meghatalmazott képviselője

.....
Dobó Gábor – vevő

Ellenjegyzem: Dr. Kaszás Tibor ügyvéd

KASZ azonosító:

Ellenjegyzés helye és ideje: Budapest, 2026. október 9.