A kifüggesztés napja: 2026.11.06.
Az elfogadó jognyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.11.09.; utolsó napja: 2026.12.07. mely jogvesztő határidő.
Levétel napja: 2026.12.08.

Dr. Bak Veronika
ügyvéd
8300 Tapolca, Fő tér 5.sz.

Mobil:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Szabó István** (szn.: Szabó István, sz. hely és idő: , an.: személyi azonosító: , adóazonosító jele: szigszám: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, tagsági azonosítója: 8294 Vigántpetend, Kossuth u. 2. sz. alatti lakos eladó1, továbbiakban, mint ***Eladó1***,

Szabóné Mészáros Ibolya (szn.: Mészáros Ibolya, sz. hely és idő: an.: személyi azonosító: adóazonosító jele: szigszám:) 8294 Vigántpetend, Kossuth u. 2. sz. alatti lakos eladó2, továbbiakban, mint ***Eladó2***, (Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban együttesen Eladók)

másrészről **Bokor Tamás** (szn.: Bokor Tamás, sz. hely és idő: , an.: személyi azonosító: adóazonosító jele: szig.: 9798 Ják, Zrínyi Ilona u. 25. sz. alatti lakos vevő1, továbbiakban, mint ***Vevő1***,

másrészről **Bokor-Rába Alexandra Ildikó** (szn.: Rába Alexandra Ildikó, sz. hely és idő an. személyi azonosító: , adóazonosító jele: , szig.:) 9798 Ják, Zrínyi Ilona u. 25. sz. alatti lakos vevő2, továbbiakban, mint ***Vevő2***, (Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen Vevők)

(Eladók és Vevők a továbbiakban együtt: Szerződő felek) között alulírott helyen és napon, a következő tartalommal:

1./ Eladók kijelentik, hogy Eladó1 13/197- Eladó2 184/197, összesen 1/1 arányú **tulajdonukat képezi a Taliándörögd zártkert 740/1 hrsz.**-ú 739 m² alapterületű, 0.23 AK értékű, legelő és gazdasági épület megjelölésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan1). A tulajdoni lap címadatot nem tartalmaz. Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevők az ingatlant megtekintették, annak elhelyezkedésével tisztában vannak, az ingatlant a Vevők a jelen Szerződés teljesítéseként kifejezetten elfogadják.
2./ Az ingatlan INYER/TULLAP megrendelés számon lekérdezett tulajdoni lap–szemle másolata alapján felek rögzítik, hogy azon elintézetlen széljegy nincs, a III. rész bejegyzést nem tartalmaz. Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint tehermentes.
3./ Eladók kijelentik, hogy Eladó1 13/197- Eladó2 184/197, összesen 1/1 arányú **tulajdonukat képezi a Taliándörögd zártkert 741 hrsz.**-ú 631 m² alapterületű, 1.43 AK értékű, szőlő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan2). Az ingatlan a tulajdoni lapja címadatot nem tartalmaz. Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevők az ingatlant megtekintették, annak elhelyezkedésével tisztában vannak, az ingatlant a Vevők a jelen Szerződés teljesítéseként kifejezetten elfogadják.
4./ Az ingatlan INYER/TULLAP megrendelés számon lekérdezett tulajdoni lap–szemle másolata alapján felek rögzítik, hogy azon elintézetlen széljegy nincs, a III. rész bejegyzést nem tartalmaz. Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint tehermentes.
5./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanok egymással szomszédosak, ezért a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 19. § (5) bekezdés a) pontjában foglaltakra tekintettel, az Ingatlanok eladására egybefoglalt vételáron kerül sor az alábbiak szerint.
6./ Eladók egybefoglalt vételáron eladják, a Vevők pedig egybefoglalt vételáron megvásárolják a kölcsönösen kialkudott összesen 1.200.000,-Ft, azaz Egymillió-kettőszázezer forint vételárért az 1./, 3./

pontban meghatározott Ingatlanok 1/1 – 1/1 arányú tulajdonjogát egymás között egyenlő 1/2-1/2 arányban mindkét ingatlan esetében, ismert, megtekintett állapotban az alábbiak szerint:
- az 1./ pontban meghatározott ingatlan1 vételára: 600.000,-Ft, azaz Hatszázezer forint; melyből a gazdasági épület vételára: 100.000,-Ft, azaz Százezer forint, a földrészlet vételára: 500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint, az ingatlanon 500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölccsel, valamint az 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet, illetve a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található;
- a 3./ pontban meghatározott ingatlan2 vételára: 600.000,-Ft, azaz Hatszázezer forint, az ingatlanon 500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölccsel, valamint az 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet, illetve a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, felépítmény nem található.
A vételár az Eladókat tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.
7./ Vevők jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg utalással fizetnek meg Eladók részére 400.000,-Ft, azaz Négyszázezer forint összeget, melyből Szerződő felek együttesen és kifejezetten foglalónak fogadnak el 200.000-Ft-ot, azaz Kettőszázezer forintot, a fennmaradó részt vételárnak. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét egyezően ismerik, azzal tisztában vannak, nevezetesen, hogy ha a szerződést teljesedésbe megy, a foglalót a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani, ha pedig a foglaló a beszámításra nem alkalmas, vagy a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Eladók a jelen Szerződés aláírását megelőzően az utalás megtörténtét leellenőrizték és jelen Szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák a foglaló és vételárrész hiánytalan átvételét.
8./ Vevők a fennmaradó vételárat, 800.000,-Ft, azaz Nyolcszázezer forint összeget a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának átvételét követően legkésőbb 15 napon belül kötelesek utalással megfizetni Eladók részére. A vételárrész megfizetésének elismerését Eladók külön nyilatkozatban kötelesek megadni emailben, okiratszerkesztő ügyvéd részére.
9./ Eladók kifejezetten kérik, illetve hozzájárulnak, hogy a 7. és 8. pontban meghatározott foglaló és vételárrészek megfizetése utalással történjen a gyermekük, Dömjén-Szabó Diána nevén a Banknál vezetett számú számlára. Eladók kijelentik, hogy a megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a megjelölt bankszámlán jóváírásra került.
10./ A mezőgazdasági igazgatási szerv, ha a jogügyletet jóváhagyja, erről a feleket a záradékolt szerződések, iratjegyzék és határozat megküldésével értesíti.
11./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat a megvásárolt ingatlanok nagyságával, az ingatlanok elhelyezkedésével arányban állónak tartják, az valósan tükrözi az ingatlanok értékét, a környéken kialakult piaci árakat. A Szerződő felek a Ptk. 6:98 § alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
12./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevők az ingatlanok tényleges birtokába a jóváhagyó határozat meghozatalát és a vételár maradéktalan megfizetését követően léphetnek.
13./Szerződő felek együttesen és külön- külön is kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.
14./Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés hatályba lépéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.
15./ Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 21. § (1) bekezdése alapján jelen adásvételi szerződés négy példányát a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv 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. Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásuk van arról, hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal jöhet létre, a 14./pontban hivatkozott határozattól függően.

16./ Vevők együtt és külön-külön is kijelenti, hogy:

- a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 5.§ 7. pontjának megfelelően nem földművesek;
- vállalják, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek,
- vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás).
- velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek;
- nincs a tulajdonukban 1 hektárt meghaladó földterület;
- amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van, arra az esetre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§ (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, annak megszűnését követő időre vállalják, hogy a 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalják,
- az Inytv. végrehajtására kiadott 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal.

17./ Vevők kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján **nem rendelkeznek elővásárlási joggal.**

18./Eladók kijelentik, hogy az 1., 3. pontban írt ingatlan per-, teher- és igénymentes, az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállalnak. Kijelentik, hogy jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanokat harmadik személlyel kötött földhasználati szerződés, illetve többlethasználati megállapodás nem érinti. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra harmadik személy javára olyan jog kerülne bejegyzésre, mely a Vevők per- és tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, úgy a Vevők jogosultak a szerződéstől egyoldalúan elállni az Eladókkal szemben.

19./ Eladók külön okiratban **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulnak**, hogy a Vevők tulajdonjogát **adásvétel** jogcímén Vevők között egyenlő 1/2-1/2 arányban az 1., 3. pontban írt ingatlanok 1/1-1/1 tulajdoni hányadára a földhivatal bejegyezze, amikor a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával jóváhagyta és a vételár maradéktalan megfizetése megtörtént, az Eladók tulajdonjoga törlése mellett, a már most ügyvédi okirati letétbe helyezett, külön íven szerkesztett ügyvéd által ellenjegyzett „Tulajdonjog bejegyzési engedély" alapján, Szerződő felek közös kérelme alapján. Eladók a jóváhagyó határozat meghozataláig és a vételár maradéktalan megfizetéséig fenntartják tulajdonjogukat.

20./ Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan-adásvételnek a visszterhes vagyonszerzési illetékkel és az adózással kapcsolatos következményeivel tisztában vannak, valamint azt is, hogy e kötelezettségeik teljesítése során önállóan járnak el.

21./ A szerződő felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

22./Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényes rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a pénzmosás és a

terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.

23./ Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Bak Veronika ügyvédet (8300 Tapolca, Fő tér 5. sz., KASZ) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a tulajdonjog bejegyzése iránt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, illetőleg a jóváhagyáshoz, közzétételhez kapcsolódóan az illetékes hatóságok, mezőgazdasági igazgatási szerv, jegyző előtt a jogi képviseletük teljes körű ellátásával, B400 adatlap kitöltésével és benyújtásával, aki a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Szerződő felek kérik az illetékes hatóságot, hogy az adásvételi szerződést és a kapcsolódó iratokat a jogi képviselő részére szíveskedjen megküldeni. A meghatalmazás kiterjed valamennyi, jelen szerződés kapcsán tehető nyilatkozat megtételére. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés akaratukkal megegyezően került elkészítésre, azt egyben tényvázlatnak is tekintik.

24./ A szerződés 4 (négy) oldalon, összesen 9 (kilenc) egymással mindenben megegyező példányban magyar nyelven készült (melyből 1 példány biztonsági papírra), melyből Szerződő felek egy-egy példányt aláírásukkal elismerten átvettek.

25./A jelen Szerződéssel kapcsolatos költségek, az átvétel és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetésének költségei, valamint a jelen Szerződés előkészítésével és megkötésével kapcsolatban felmerült költségek és ügyvédi díj, az Eladókat terhelik.

26./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanra a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

27./ Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy jelen okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdésében foglalt előírások szerint fűzte össze, erre tekintettel a 43. §. (2) b) pontjában foglaltakat mellőzte.

Jelen adásvételi szerződést a Szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Tapolca, 2026.10.26.

Szabó István	Szabóné Mészáros Ibolya	Bokor Tamás	Bokor-Rába Alexandra Ildikó
eladó1	eladó2	vevő1	vevő2

Készítettem és ellenjegyzem azzal, hogy a szerződést felek előttem saját kezűleg írták alá:
Dr. Bak Veronika ügyvéd (KASZ)
Tapolca, 2026.10.26.