az adásvételi szerződés birtokbavételi időpontja határidő kérelmének napja: 2026. november 09. az elővásárlási jogosult jognyilatkozatának megtételére 30 nap áll rendelkezésre, melynek első napja: 2026. november 10. második napja: 2026. december 09., mely jogvesztő határidő is egyben.

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

Dr. Bendé Dóra Zsófia jogász I

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészről: **Makkos Lajosné sz.n.:** (anyja neve: született: , személyi azonosító: adóazonosító jel: , tartózkodási hely: 8900 Zalaegerszeg, Hegyalja utca 23. 1.em. 5.a.) 8319 Lesenceistvánd, Kossuth utca 113. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **eladó**

másrészről: **Sári Tamás Géza sz.n.:** (anyja neve: született: , személyi azonosító: adóazonosító jel.) 8319 Lesenceistvánd, Zrínyi utca 6. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **vevő** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett.

1. A VEMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által vezetett ingatlan-nyilvántartás szerint a **Lesenceistvánd** külterületén fekvő, **063/14 hrsz-ú**, rét és árok megnevezésű, 1912 m2 területű, 1,76 AK értékű ingatlan 1/1 arányban az eladó tulajdonát képezi (II/3 sorszám alatt nyilvántartva).
   A szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint a fentebb megjelölt ingatlant illeti a Lesenceistvánd külterületén fekvő, 063/15 – 063/24 hrsz-ú ingatlanokat terhelő útszolgalmi jog.

2. Az eladó eladja, a vevő 1/1 arányban megveszi az eladó 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. A szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon nem található ültetvény, sem felépítmény, sem agrotechnikai létesítmény.
   A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan közterületről közvetlenül nem közelíthető meg. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant a részben tulajdonában álló, Lesenceistvánd belterületén fekvő, 386 hrsz-ú ingatlanon keresztül közelítette meg.

3. A szerződő felek az ingatlan vételárát egybehangzóan 1.000.000,- Ft-ban azaz Egymillió forintban határozzák meg.
   A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a szerződéses kötelezettségvállalás megerősítése érdekében 100.000,- Ft azaz Százezer forint foglalót köteles az eladó részére, az eladó által megjelölt és az alábbiakban rögzített bankszámlára való utalással kifizetni.

   Számlatulajdonos neve: Bogdán Tiborné
   Számlavezető bank: ,
   Bankszámlaszám:

   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 eladó köteles 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 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.

Makkos Lajosné eladó	Sári Tamás Géza vevő	Dr. Kaszás Tibor ügyvéd	Dr. Kaszás Tibor ügyvéd 8300 Tapolca, Keszthelyi út 9. Adószám: 53093266-1-39

A szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a foglaló fogalmával, jogi természetével tisztában vannak.
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az ingatlan fentebb megjelölt vételárának fennmaradó részét képező 900.000,- Ft-ot azaz Kilencszázezer forintot azon naptól számított 15 napon belül köteles az eladó részére, az eladó 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 eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a vételár kifizetésének fentebb meghatározott feltételeivel (módjával és határidejével) egyetért, azok szerződési szándékának megfelelnek.

4. Az eladó 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 kifizetésérnek esetére feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét megadja arra vonatkozóan, hogy a földhivatal a Lesenceistvánd külterületén fekvő, 063/14 hrsz-ú, rét és árok megnevezésű, 1912 m2 területű, 1,76 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 eladó a teljes vételár kifizetésének megtörténtét írásban visszaigazolja. 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 eladó jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésének megtörténtét dr. Kaszás Tibor ügyvéd részére haladéktalanul írásban a makkos.borbala@gmail.com email címről küldendő üzenetben visszaigazolja. Amennyiben az eladó a fentebb rögzített kötelezettségének a teljesítés időpontjától számított 3 napon belül nem tesz eleget, úgy a teljes vételár kifizetésének igazolására a vevő is jogosulttá válik. Ebben az esetben a teljesítés igazolása banki bizonylattal történhet.

5. Az eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.

6. A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képző föld vonatkozásában tulajdonosi földhasználat áll fenn. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant a teljes vételár kiegyenlítésének napján jogosult birtokba venni. A birtokba vétel időpontjától a vevő szedi az ingatlan hasznait, továbbá viseli adóit és egyéb közterheit.
Az eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, 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 nem minősül. A vevő akként nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A vevő 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

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd
8300 Tapolca, Keszthelyi út 9.
Adószám: 53093265-1-39

Makkos Lajosné eladó	Sári Tamás Géza vevő	Dr. Kaszás Tibor ügyvéd

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 eladó 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 földrészletek 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 elővásárlási joggal nem rendelkezik.
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 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. A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint terheli a Lesenceistvánd külterületén fekvő, 063/1 – 063/13 hrsz-ú ingatlanokat illető útszolgalmi jog.
Az eladó szavatol az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogáért, per-, a fentebb említett útszolgalmi jogok kivételével teher-, továbbá igénymentességéért.

11. A szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi munkadíj, a földhivatali eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj, az ügyintézéssel kapcsolatos egyéb költségek, valamint a visszterhes vagyonátruházási illeték 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 szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok.

14. 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 előterjeszthetnek. 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 jogügylethez 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.

15. A szerződő felek megbízzák/meghatalmazzák dr. Kaszás Tibor ügyvédet (8300 Tapolca, Keszthelyi út 9., cégkapu: 53093266#cegkapu), hogy jelen adásvételi szerződést írásba foglalja,

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd
8300 Tapolca, Keszthelyi út 9.
Adószám: 53093266-1-39

Makkos Lajosné	Sári Tamás Géza	Dr. Kaszás Tibor
eladó	vevő	ügyvéd

ellenjegyzéssel ellássa, őket a jogügylettel kapcsolatos eljárásokban (elővásárlási jogokkal kapcsolatos ügyintézésben, hatósági jóváhagyás megszerzése iránti eljárásban, ingatlan-nyilvántartási eljárásban) teljes jogkörrel képviselje.
A vevő jelen okirat aláírásával megbízza/meghatalmazza dr. Kaszás Tibor ügyvédet, hogy képviseletében 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: Tapolca, 2026. október 30.

....
Makkos Lajosné – eladó

....
Sári Tamás Géza - vevő

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd
8300 Tapolca, Keszthelyi út 9.
Adószám: 53093266-1-39

Ellenjegyzem: Dr. Kaszás Tibor ügyvéd
KASZ azonosító: 36072327
Ellenjegyzés helye és ideje: Tapolca, 2026. október 30.

Makkos Lajosné
eladó

Sári Tamás Géza
vevő

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd