

Szám: T/4/3928/2026

KISS ÜGYVÉDI IRODA
Vesztergombiné dr. Kiss Edit
Ügyvéd
KASZ: 36071336
Tolna Megyei Kertész-nyilvános
Arany J. u. 13.

710

Adásvételi szerződés

Tolna Vármegyei Kertész-nyilvános	
Földhivatali Főosztály	
Eladó	Működés
Eladó	2026 JÚL 17.

Amely létrejött egyrészről Székely Gábor

7131

Tolna-Mözs, Béri Balogh Ádám u. 24. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: **eladó**),

másrészről Csajághy Veronika

Földműves nyilvántartási szám: Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály, 540206/2/2026, Üzemközpontja: Budapest I. Ker., belterület 7347/0/A/6 hrsz., Agrárkamrai száma: P000000900662) 1016 Budapest, 01., Fém u. 4. II/6. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: **vevő**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

I.

Eladó **1/1-ed** arányú tulajdonát képezi a(z) **Tamási** zártkerti ingatlan-nyilvántartásban **3447 hrsz.** alatt nyilvántartott, **1 ha 2595 m²** területű, **33,32 AK értékű „lakóház, udvar, szántó, kert, szőlő, gyümölcsös”** rendeltetésű, természetben **7090 Tamási, Szurokhegy u. 1.** szám alatti zártkerti ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**).

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ingatlan **2026 július 16.** napján a **TAKARNET** szolgáltatótól **INyer/TULLAP/20260716/3519** megrendelési számon lehívott e-hiteles tulajdoni lap másolatának tanúsága szerint megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok figyelembevételével a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek, egyidejűleg eladó kijelenti, hogy az ingatlant az azóta eltelt időben nem terhelte meg, azon nem biztosított senkinek olyan jogot, mely vevők tulajdonszerzését korlátozná, illetve meggátolná. Az okirat szerkesztő ügyvéd megállapítja, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén

- az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 363 m² területre bejegyzett vezetékgjog terheli,

egyéb teherre vonatkozó bejegyzés nincs. A tulajdoni lapon széljegyi bejegyzés nem került feljegyzésre.

II.

1./ **Eladó** az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi állapota szerint eladja **vevő** megvásárolja **eladó 1/1-ed** arányú tulajdonát képező, a(z) **Tamási** zártkerti ingatlan-nyilvántartásban **3447 hrsz.** alatt nyilvántartott, **1 ha 1595 m²** területű, **33,32 AK értékű „lakóház, udvar, szántó, kert, szőlő, gyümölcsös”** rendeltetésű, természetben **7090 Tamási, Szurokhegy u. 1.** szám alatti zártkerti ingatlant a kölcsönösen kialakított **17.000.000,-Ft**, azaz Tizenhétmillió forint (2.162.256,-Ft/ha) **vételár ellenében**, amelyből a lakóház értéke 14.500.000,-Ft, a szántó 2.000.000,-Ft, kert 100.000,-Ft, szőlő 200.000,-Ft, gyümölcsös 200.000,-Ft, és amely ingatlan dologösszességként kerül értékesítésre.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan elidegenítésével kapcsolatosan más személlyel semmilyen nyilatkozatot nem tett, az elidegenítésre vonatkozóan okiratot nem írt alá.

Székely Gábor
eladó

Csajághy Veronika
vevő

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd

KISS ÜGYVÉDI IRODA
Vesztergombiné dr. Kiss Edit
Ügyvéd
KASZ: 36071336
7100 Szekszárdi Árt. J. u. 13.

2./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan teljes vételárát vevő jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 (nyolc) napon belül átutalással fizeti meg Székely Gábor eladónak K&H Bank Nyrt.-nél vezetett 10410400-00000190-15039132 számú számlájára, mely összeg átvételét eladó minden további nyilatkozat aláírása nélkül, az összegnek az általa megjelölt bankszámlán történő jóváírásával egyidejűleg ismeri le és nyugtázza azzal, hogy az átutalás útján megfizetett vételár átvételét saját kezéhez történt teljesítésként ismeri el.

Vevő kijelenti és egyben vállalja a tulajdonszerzési jogosultság feltételeként a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdésben előírt 2014. május 1-től hatályos szabályainak a betartását, nevezetesen, hogy – ide nem értve a 10. §. (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket –, hogy haszonbérlet lejárta után, új haszonbérleti szerződést nem köt a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjából számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A földforgalmi törvény 2014. május 1-től hatályos 14. §. (1) bekezdésére tekintettel Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és Vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan az ingatlanhatóság által vezetett földhasználati nyilvántartásban bejelentett földhasználó, erdőgazdálkodó nincs bejegyezve, mind ettől függetlenül vevő nyilatkozik – amennyiben mégis fennállna az ingatlan vonatkozásában bármi nemű földhasználat - kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyában kötött, a termőföld használatára vonatkozó földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követően eleget tesz a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés a.) és b.) pontjában foglaltaknak és vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Csajághy Veronika vevőt a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 540206/2/2026 szám alatt vette nyilvántartásba (Agrárkamrai nyilvántartási szám: P000000900662) vevő elővásárlási joggal nem rendelkezik.

3./ Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra, mezőgazdasági művelésre alkalmas, általa ismert, rejtett hibában nem szenved. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant részletesen megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak, állapotát a vételárral arányban állónak találta.

Eladó kijelenti, hogy nem hallgat el olyan tényt vagy körülményt, amely a vételi szándékra vagy a vételár összegére kihatással lehetne. Eladó kijelenti, hogy vevőt az ingatlan tényleges állapotáról, valamennyi általa ismert jellemzőjéről teljeskörűen tájékoztatta, valamint tudomása szerint nincs olyan ismert hiányossága az ingatlannak, amely megtekintés útján nem ismerhető fel.

Székely Gábor
o

Csajághy Veronika
vevő

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd

KISS ÜGYVÉDI IRODA
Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd
KASZ: 86071336
7100 Székszárd, Arany J. u. 13

4./ A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlant – az I. fejezet harmadik bekezdésében foglalt terhet meghaladóan - teljes egészében per-, igény- és tehermentes, azt köztartozás vagy más tartozás nem terheli, arra vonatkozóan harmadik személynek olyan joga nincs, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtokbalépését kizárná, vagy korlátozná.

5./ A vevő a **teljes vételár megfizetését követő három napon belül** lép az ingatlan birtokába, a birtokbalépés időpontjától kezdve viseli az ingatlan fenntartásával járó valamennyi terhet, illetőleg húzza azok hasznait. A **kárveszély a birtokbaadással egyidejűleg száll át vevőre.**

A birtokbaadással egyidejűleg szerződő felek a közüzemi mérőórákat közösen leolvassák, és a tulajdonosváltást a közüzemi szolgáltatóknál közösen bejelentik és eladó az ingatlan címére bejelentett valamennyi állandó-, és ideiglenes-lakosnak a Lakcímnyilvántartásból, illetőleg esetlegesen a címre bejelentett Társaságnak a Cégnylvántartásból való kijelentésére a teljes vételár részükre történt megfizetését követő három munkanapon belül kötelezettséget vállal.

Vevő a közművek átírásáról legkésőbb a birtokbaadást követő 8 (nyolc) munkanapon belül köteles intézkedni akként, hogy az eladó részére végszámlát kér, maga pedig új közműszerződést köt.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a **birtokbaadás napjáig** az esetlegesen a közüzemi szolgáltatók felé fennálló közműdíj tartozásokat megfizeti.

Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában lévő földterület nagysága nem haladja meg – beleértve ebbe a vevő tulajdonában és használatában lévő részarány tulajdoni hányadokat is - a **300 ha-t és a használatában lévő földterület nagysága nem haladja meg 1200 ha birtokmaximumot.**

A vevő kijelenti, hogy **részarány-tulajdon** megszerzése esetében a tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege **nem haladja meg a 6000-t.**

6./ Az eladó **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg** - külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban - a teljes vételár hiánytalan megfizetésének feltételével **feltétlen, végérvényes és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy **vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, a(z) Tamási zártkerti ingatlan-nyilvántartásban 3447 hrsz. alatt nyilvántartott, 1 ha 2595 m² területű, 33,32 AK értékű „lakóház, udvar, szántó, kert, szőlő, gyümölcsös”** rendeltetésű, természetben 7090 Tamási, Szurokhegy u. 1. szám alatti zártkerti ingatlanra (a továbbiakban: **ingatlan**) – saját 1/1 arányú tulajdonjoga törlésével egyidejűleg - az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímén** bejegyezésre kerüljön, mely nyilatkozatot jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyez. Egyebekben szerződő felek kéri a Földhivalt, amelyhez eladó feltétlen, végérvényes és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a bejegyzési kérelemnek a földhivatalhoz történő benyújtását követő **6 hónap időtartamra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot (Inyvh. 45.§ (1.) bek.) az egész ingatlanra vonatkozóan bejegyezzék.**

Eladó a fenti tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges **tulajdonjog bejegyzési engedélyét a Kiss Ügyvédi Irodában** (7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.) **ügyvédi letétbe** helyezi azzal a feltétellel, hogy azt az Iroda a vevőnek akkor adhatja ki, illetőleg az eljáró ügyvéd a Földhivatalba akkor nyújthatja be, ha az eladó, vagy a vevő a teljes vételár megfizetését igazolta.

Székely Gábor
eladó

Csajághy Veronika
vevő

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd

KISS ÜGYVÉDI IRODA
Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd
KASZ: 36071336
7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár maradéktalan megfizetésének tényéről, az utolsó vételár részlet bankszámláján történő jóváírását követően, haladéktalanul **legkésőbb 2 munkanapon belül** az eladó tolnaiszekely@gmail.com e-mail címről a kissugyvedi@tolna.net e-mail címre, vagy az Iroda címére küldött nyilatkozatban tájékoztatja az okiratot szerkesztő ügyvédet. A vevő - eladói igazolás elmaradása esetén – a teljes vételár megfizetését eredeti, a fogadó bank által kiadott átutalási igazolással igazolhatja.

Továbbiakban eljáró **ügyvéd kötelezettséget** vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követő **2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz.**

Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonjogának bejegyzésére, illetőleg az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtására csak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben és az ennek végrehajtásához kapcsolódó más jogszabályokban foglalt az adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása után kerülhet sor.

7./ Az eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár és rendelkezési joga korlátozás alatt nem áll. A vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár és jelen adásvétel ingatlanszerzési korlátozásba nem ütközik. Kijelentik, hogy szerződéses nyilatkozataikat büntető és polgári jogi felelősségük tudatában szabad akaratukból tették, és ezen nyilatkozataik valóságáért a jogi felelősséget vállalják.

8./ Eladó a jelenleg hatályos 176/2008. (VI.30.) számú Korm. rendelet rendelkezési szerint energetikai tanúsítványt szerzett be, azonosítási száma: **HET-00798370**, amelyet jelen szerződéssel egyidejűleg vevőnek átad, aki az átvételét a szerződés aláírásával elismeri.

9./ Eljáró ügyvéd felhívja felek figyelmét, hogy a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor villamos biztonsági felülvizsgálatot kell végezni. A villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzését a 27/2020.(VII.16.) ITM rendelettel módosított 40/2017.(XII.4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének (VMBSZ) 1.13.2 f) pontja írja elő. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a fenti villamos biztonsági felülvizsgálatot abban az esetben nem kell elvégezni, amennyiben az alábbi két együttes feltétel teljesül:

- fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van és
- 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti tájékoztatást megértették és tudomásul vették, a villamos-biztonsági felülvizsgálat eredményét az eladó legkésőbb a birtokbaadásig átadja a vevőnek. A vevő az eladó tájékoztatását tudomásul vette.

10./ Az ingatlan átadásával kapcsolatos költségeket az eladó, míg az átvételével kapcsolatos költségeket a **vevő** tartozik viselni azzal, hogy **vevő igénybe kívánja venni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. (1.) bek. p) pontja alapján részére járó illetékmentességet.**

11./ Szerződő felek egyebekben a Ptk. és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló tv. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Székely Gábor
eladó

Csajághy Veronika
vevő

Vesztergombiné Kiss Edit
ügyvéd

KISS ÜG.
Vesztergombiné Kiss Edit
ügyvéd
KASZ: 6601075
7100 Szekszárd, Arany J. út 10.

12./ Szerződő felek ezennel meghatalmazzák **Vesztergombiné dr. Kiss Edit** ügyvédet (7100 Szekszárd, Arany János u. 13.), hogy őket a jelen adásvétellel kapcsolatos összes ügyekben- az Inytv. Vhr. 126. § 127. § -ban foglalt rendelkezésekre is kiterjedően - az Ügyvédi Törvényben írt teljes jogkörrel képviselje az illetékes földhivatal előtt, továbbá **az Adóhatóság előtti képviseletre, mely azonban kizárólag a B400-as NAV adatlap benyújtására terjed ki, egyebekben kérjük, hogy az Adóhatóság közvetlenül a vevőnek küldje meg az illetékfizetéssel kapcsolatos felhívást.** Vesztergombiné dr. Kiss Edit ügyvéd kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a megbízást elfogadja, a képviseletet ellátja.

A szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2025. július 1. napjával hatályba lépett helyi önkormányzatok jogköréről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján Tamási Város Önkormányzata jogvédelmi rendelkezést nem vezetett be, az ingatlan tulajdonjogának megszerzésének akadálya nincs.

Jelen adásvételi szerződés **7 (Hét) eredeti** - amelyből **1 (egy) példány Ftv 8.§-ban** előírt biztonsági kellékekkel ellátott papíralapú okmányon készült - aláírt példányban készült, melyet elolvastunk, tartalmát megértettük, a szerződésben rögzített ránk vonatkozó adatokat – így különösen a bankszámlaszámot - ellenőriztük, és azt, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírjuk.

Szekszárd, 2026. július 16.

.....
Székely Gábor
adó

.....
Csajághy Veronika
vevő

Az okiratot szerkesztettem és Szekszárdon, 2026. július 16. napján ellenjegyzem.

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd
KASZ: 36071336

ZÁRADÉK: Kormányzati portálon történő közzététel napja: <u>2026. július 2.</u> Közlés kezdő napja: <u>2026. augusztus 4.</u> Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: <u>2026. szeptember 2.</u> Ezen határidő jogvesztől Levétel napja: Az elektronikus közzététel megtörtént. Tamási Város Jegyzője felhatalmazása alapján <u>NIEBER GÁBOR</u> (név) (aláírás)

KISS ÜGYVÉDI IRODA
 Vesztergombiné dr. Kiss Edit
 ügyvéd
 KASZ: 36071336
 7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.

KISS ÜGYVÉDI IRODA
Vesztegombin Mr. Kiss
ügyv.
KASZ: 360 336
7100 Szekszárd, A. 1. 13.