

1
DR. BUJTÁS ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA



Dr. Bujtás István ügyvéd
Iroda: 7090 Tamási, Szabadság u. 43. I/3.
Telefon/Fax: (74) 472-860 Mobil: (20) 562-7280
E-mail: drbujtas.istvan@t-online.hu



Adásvételi szerződés

12007

2026 JÚL 22.

amely egyrészről **Szabó Károly**

7090 Tamási, Páva utca 14. szám alatti

lakos magyar állampolgár, mint **eladó**, és másrészről **Tolnai Gábor Imre**

földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: 510105/2/2014.04.09.,
agrárkamara nyilvántartási száma: S709000021864, őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási
száma: OCSG-00068031) 7090 Tamási, Batthyány utca 5. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint
vevő között jött létre az alulírt helyen és napon a következő tartalommal:

1. A fent megnevezett eladó ezennel eladja a kizárólagos tulajdonát képező, az ingatlannyilvántartásban a **tamási 0589/16. hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó, rét művelési ágú, 1 ha 3866 m² területű, 43.68 AK értékű külterületi ingatlanát a kölcsönösen elfogadott 4.250.000,- (Négymillió-kettő-százötvenezer) Ft vételárért a fent megnevezett vevőnek.
2. A fent megnevezett vevő ezennel megvásárolja az eladótól a szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant az ott kikötött vételáron, amit a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással fizet meg az eladónak az általa megjelölt bankszámlára.
3. A vevő a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében az elővásárlási jog gyakorlására A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés b) pontja bb) alpontja alapján, mint helyben lakónak minősülő földet használó földműves, ezen belül a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja jogosult.
4. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződésüket az aláírástól számított 8 napon belül az eladó köteles megküldeni jóváhagyás céljából a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálynak, amely az előzetes vizsgálat eredményeként – ha az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és az elővásárlási jog jogosultjaival történő közlés érdekében hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján, amelyre az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) kerül sor.
5. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés előző pontjában említett, a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlésére irányuló közzétételi eljárás időtartama alatt a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási sorrend szerint más személy a szerződést teljes körűen elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés változatlan tartalommal az eladó és a vevő, vagy azon elővásárlásra jogosult személy között jön létre, akinek a tulajdonszerzését a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás során jóváhagyják.
6. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényességéhez a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának jóváhagyása szükséges.

Szabó Károly
eladó

Tolnai Gábor Imre
vevő

Dr. Bujtás István
ügyvéd

7. A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatára 2026. december 31-ig tartó határozott időtartamra, mint haszonbérlet a vevő jogosult. A felek közötti hatályos haszonbérleti szerződés szerint a haszonbérleti díj 2016. április 1. napjától kezdve 2.000,- Ft/AK/év. Amennyiben a tulajdonjogot a vevő megszerzi, úgy a haszonbérleti szerződés a haszonbérbe adói és a haszonbérlet pozíció egybeolvadása miatt megszűnik. A felek megállapodása szerint ebben az esetben a 2026. egész évi bérleti díj megilleti az eladót. Amennyiben a vevőtől eltérő személy szerezne jogot az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére, úgy a haszonbérleti szerződés változatlan tartalommal fennmarad, a tulajdonszerző pedig a haszonbérleti szerződésben az eladó, mint bérbeadó helyébe lép, az ő jogutódává válik. Ebben az esetben a haszonbérleti díj az új tulajdonost a tulajdonjogának bejegyzése időpontjától kezdődően illeti meg.
8. Az ingatlan tulajdonjogának átruházására per-, igény- és tehermentesen, de a fennálló haszonbérlettel kerül sor az eladó szavatossági felelőssége mellett. Az eladó szavatossággal tartozik azért, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza.
9. Az ingatlan birtokának átruházásáról az eladó és a vevő jogviszonyában rendelkezni nem kell, mert a hatósági jóváhagyás időpontjában az ingatlant a vevő tartja birtokában, mint haszonbérlet. A vevőtől eltérő személy tulajdonszerzése esetén az ingatlan birtokának átruházására a haszonbérlettel terhelten kerül sor és az eltérő tulajdonszerző a haszonbérleti jogviszony megszűnése után jogosult az ingatlan használatára, birtokbavételére.
10. Az eladó feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – a szerződés tárgyát képező támasi 0589/16. hrsz-ú külterületi ingatlanra nézve a tulajdonjogot a vevő javára adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlannyilvántartásba.
11. A vevő vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a jelen jogügylettel történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és szerződéskötési képességüket jogszabály, illetve hatósági határozat nem korlátozza. A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, és a már tulajdonában és hasznélvezetében levő földterület nagyságának beszámításával a jelen szerződéssel megszerzett termőfölddel együtt sincs 300 ha nagyságú termőföldje, valamint a már birtokában levő földterület nagyságának beszámításával a birtokában levő föld a jelen jogügylettel megszerzett földdel együtt sem éri el az 1200 ha-os birtok maximumot, ezért a jelen szerződéssel megvalósuló tulajdonszerzése törvényi korlátozásba nem ütközik.
A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező termőföldet, mint földműves vásárolja meg, és kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, ezért az illetéktörvény **26. § (1) bekezdés p)** pontja alapján mentesül a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetése alól. A vevő tudomással bír azokról a jogkövetkezményekről, amelyek őt a vállalt kötelezettségei nemteljesítése esetén terhelik.
13. Az adásvételi szerződés elkészítésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, a visszterhes vagyonátruházási illetéket és az ingatlannyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját a vevő viseli, a tulajdoni lap másolat költsége az eladót terheli. A vevő kéri az illetéktörvény **26. § (1) bekezdés p)**

pontja szerinti **mentesség** alkalmazását a vagyonátruházási illeték kiszabása során a jelen szerződés 12. pontjában tett nyilatkozata alapján!

14. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a szerződés jogkövetkezményéről, az adózás és illetékfizetés mértékéről.
15. A felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák az eljáró ügyvédet arra is, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, számelírás vagy hiba, számítási hibát vagy hiányt szükség esetén a szerződésen egyszemélyben a kijavítás szabályai szerint (egyértelmű jelöléssel, továbbá szignóval és pecséttel) az okiraton átvezesse.
16. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy A pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pénzmossási törvény) meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségnek a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott iratokban szereplő személyes adataikat – a szerződés aláírását megelőzően – a JÜB rendszeren ellenőrizze, azokat az adásvételi szerződésben rögzítse. A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés megkötése során saját nevükben járnak el. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pénzmossási törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.
17. A felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a szerződés tárgyát képező tamási 0589/16. hrsz-ú külterületi ingatlan tulajdonjogának Tolnai Gábor Imre vevő javára adásvétel jogcímen történő bejegyzésére irányuló ingatlannyilvántartási, a szerződés érvényességéhez szükséges hatósági jóváhagyás megadására, és a B400E adatlap illetékes adóhatósághoz történő benyújtására irányuló eljárásban megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Bujtás István Ügyvédi Irodát (7090 Tamási, Szabadság utca 43. I. em. 3., ügyintéző: Dr. Bujtás István ügyvéd, KASZ-szám: 36058159), amely a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A szerződő felek egyúttal kérik a jelen szerződésből eredő ingatlannyilvántartási változások közösen előterjesztett kérelmük szerinti átvezetését!

A szerződő felek a jelen szerződést – amelyet tényállásként is elfogadtak – elolvasták, annak tartalmát megismerték, és mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt az eljáró ügyvéd előtt saját kezűleg aláírják.

Tamási, 2026. július 17.

Szabó Károly
eladó

Tolnai Gábor Imre
vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bujtás István ügyvéd
7090 Tamási, Szabadság utca 43. I. em. 3.
Ügyvédi igazolvány száma: 00012844.
KASZ-szám: 36058159
Tamási, 2026. július 17.

DR. BUJTÁS ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
DR. BUJTÁS ISTVÁN ÜGYVÉD
7090 Tamási, Szabadság u. 43. I/3
Adószám: 19320162-1-17
Mobil: +36 20/562-72-80

ZÁRADÉK:

Kormányzati portálon történő közzététel napja:

2026. augusztus 3.

Közlés kezdő napja: 2026. augusztus 4.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló

határidő utolsó napja: 2026. szeptember 2.

Ezen határidő jogvesztői

Levétel napja:

Az elektronikus közzététel megtörtént.

Tamási Város Jegyzője felhatalmazása alapján

MEDEK SZABÓ LÓ (név)

(aláírás)

