

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Tolna Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Eladó:	2026. JÚL. 27.

amely létrejött egyrészről **Polyák Barbara** (születési neve: Polyák Barbara, születési helye, ideje: _____, anyja születési neve: _____, személyi azonosító száma: _____

adóazonosító jele: _____) 6300 Kalocsa, Radnóti Miklós utca 41. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: eladó) és _____

Polyák Pálné (születési neve: Simon Éva Ibolya, születési helye, ideje: _____

anyja születési neve: _____, személyi azonosító száma: _____

adóazonosító jele: _____) 6300 Kalocsa, Radnóti Miklós utca 41. szám alatti lakos, mint hasznélvezeti jog jogosult (a továbbiakban: hasznélvezeti jog jogosult) _____

másrészről **Muth Noel** (születési neve: Muth Noel, születési helye, ideje: _____

anyja születési neve: _____, személyi azonosító száma: _____ adóazonosító jele: _____) 7191 Hőgyész, Széchenyi István utca 32. szám alatti lakos és _____

Muth Enikő (születési neve: Páli Enikő, születési helye, ideje: _____

születési neve: _____, személyi azonosító száma: _____, adóazonosító jele: _____

) 7100 Szekszárd, Wesselényi utca 7. 8. emelet 25. ajtó szám alatti lakos (tartózkodási helye: 7100 Szekszárd, Perczel Mór utca 3. 4. emelet 10. ajtó szám) mint vevők (a továbbiakban: vevők) _____

között az alulírott helyen és napon a következő tartalommal és feltételek mellett: _____

1.) Felek – az ingatlanok tulajdoni lapjának megtekintésével – egyezően megállapítják, hogy eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Szekszárd zártkert 7005/1 helyrajzi számon** felvett kert és gazdasági épület megnevezésű, 1446 m² területű, 3,77 AK értékű ingatlan, továbbá a **Szekszárd zártkert 7005/2 helyrajzi számon** felvett kert és szőlő megnevezésű, 2025 m² területű, 11,91 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ingatlanok). A Szekszárd zártkert 7005/1 helyrajzi számú ingatlant terheli III/4. alatt Polyák Pálné (születési neve: Simon Éva Ibolya, születési év: _____, anyja neve: _____) jogosult címe: 6300 Kalocsa, Radnóti Miklós utca 41.) 2028. 04. 06-ig fennálló hasznélvezeti joga (Bejegyző határozat, érkezési idő: 38308/2018.08.22). A Szekszárd zártkert 7005/2 helyrajzi számú ingatlant terheli III/2. alatt Polyák Pálné (születési neve: Simon Éva Ibolya, születési év: _____, anyja neve: _____) jogosult címe: 6300 Kalocsa, Radnóti Miklós utca 41.) 2028. 04. 06-ig fennálló hasznélvezeti joga (Bejegyző határozat, érkezési idő: 38308/2018.08.22).

2.) Jelen szerződéssel eladó eladja, vevők pedig megvásárolják – adásvétel jogcímén - az ingatlanokat oly módon, hogy vevők az adásvétel tárgyát képező mindkét ingatlanon egymás között 1/2–1/2 arányú tulajdoni hányadot szereznek, és ezáltal az ingatlanok 1/2–1/2 arányú tulajdonosaivá válnak.

3.) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 19. § (5) bekezdés a) pontja alapján az ingatlanok **egybefoglalt vételáron és kizárólag együttesen** kerülnek értékesítésre. Szerződő felek az ingatlanok egybefoglalt vételárát **20.000.000,- Ft-ban, azaz húszmillió forintban** állapítják meg. Felek a Szekszárd zártkert 7005/1 helyrajzi számú ingatlan vételárát 11.500.000,- Ft-ban, azaz tizenegymillió-ötszázezer forintban állapítják meg, melyből a kert 6.500.000,- Ft, azaz hatmillió-ötszázezer forint, a gazdasági épület 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint, míg a Szekszárd zártkert 7005/2 helyrajzi számú ingatlan vételárát 8.500.000,- Ft-ban, azaz nyolcmillió-ötszázezer forintban határozzák meg, melyből a kert 6.500.000,- Ft, azaz hatmillió-ötszázezer forint, míg a szőlő 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint.

Felek akként nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötése előtt az adásvétel tárgyát képező ingatlanok környékén az ingatlanok eladási áráról tájékozódtak, így a jelen adásvételi szerződést ennek ismeretében kötik meg. Erre tekintettel felek kifejezetten kizárják a jelen adásvételi szerződés megtámadási jogát az ingatlan vételárának feltűnő értékaránytalanságára történő hivatkozással.

- 4.) Vevők a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárból **1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint vételárelőleget** átutalással megfizettek Polyák Barbara eladó nevén az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú bankszámlájára, aki ezt elismeri, és a jelen adásvételi szerződés aláírásával annak maradéktalan átvételét nyugtázza a vevőknek. A vételár akkor tekinthető megfizetettnek, amikor az a fenti bankszámlán jóváírásra került. Az eladó ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

A vevők a vételárból fennmaradó **19.000.000,- Ft-ot, azaz tizenkilencmillió forintot** jelen szerződés **hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül** átutalással megfizetnek az eladó nevén OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára. Az eladó ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

- 5.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogyha a Fftv. 18. §-ban vagy más jogszabályban megjelölt elővásárlásra jogosult e jogát – a hatóság által is jóváhagyva – a vevőket megelőzően, érvényesen gyakorolja, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv által a Fftv. 30. § (4) bekezdése alapján hozott döntés közlését követő 8 napon belül a vételárelőleget a vevők részére visszafizeti.
- 6.) Más elővásárlásra jogosult érvényes joggyakorlása, vagy e szerződés jóváhagyásának hatósági megtagadása esetén a vételár jelen szerződés szerinti vevők részére történő visszafizetésének határideje a fenti hatósági döntés közlését követő 8. nap. Elővásárlási jog érvényes gyakorlása esetén a vevők helyébe lépő elővásárlásra jogosult az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát mindaddig nem szerzi meg, ameddig a vételár fizetési kötelezettségének nem tesz eleget.
- 7.) Eladó a jelen szerződés 1.) pontjában nevesített ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb jelen szerződés földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónapig fenntartja. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (1)-(3) bekezdésére figyelemmel eladó és vevők megállapodnak és közösen kérik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartás jelen pontban meghatározott időtartamára jegyezze be. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a jelen pontban meghatározott tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzéséhez. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.
- 8.) Felek közösen kérik és eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett és letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanokra a tulajdonjogot Muth Noel vevő javára 1/2 arányban, valamint Muth Enikő vevő javára 1/2 arányban - a teljes vételár kifizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően - adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, továbbá eladó és haszonélvezeti jog jogosult feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a saját tulajdonjoga és Polyák Pálné haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással vevők is jogosultak igazolni eljáró ügyvéd felé, és eljáró

ügyvéd a vevők általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

- 9.) Polyák Pálné haszonélvezeti jog jogosult akként nyilatkozik, hogy az ingatlanok eladására tekintettel az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jogáról gyermeke, Polyák Barbara eladó javára ellenérték nélkül lemond, egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartási törléséhez.
- 10.) Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlanokra vonatkozóan a 2026. július 17. napján lehívott e-hiteles tulajdonlap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdonlap-másolaton, széljegyzen elintézetlen bejegyzés nincs feltüntetve.
- 11.) Eladó akként nyilatkozik, miszerint az ingatlanok egymással szomszédosak, amelyeket kizárólag egyszerre és együtt kíván értékesíteni.
- 12.) Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok az 1.) pontban meghatározott haszonélvezeti jogon kívül per-, teher- és igénymentesek, továbbá az ingatlanokat a vevők tulajdonjogának megszerzését és birtokba lépését akadályozó vagy korlátozó egyéb jog, teher, igény vagy körülmény nem terheli. Eladó szavatosságot vállal azért is, hogy az e szerződéssel eladott ingatlanok a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig is per-, teher-, és igénymentesek maradnak. Eladó akként nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatosan tartozása nincs, és szavatol azért, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésekor az adásvétel tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatosan semmilyen elmaradt fizetési kötelezettsége nem lesz. Ha az ezt megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen jellegű tartozás, úgy azért az eladó tartozik helytállni.
- 13.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok rejtett hibában nem szenvednek, azért szavatol. Az eladó tájékoztatja a vevőket, akik a tájékoztatást tudomásul veszik, hogy az ingatlan földemét tartó középső betongerenda a feljaro kialakítása és elhelyezése érdekében részben el lett távollítva.
- 14.) Eladó büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy az adásvétellel érintett ingatlanokra más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem adásvételi szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Eladó továbbá akként nyilatkozik, hogy az ingatlanokat érintő hatályos haszonbérleti szerződés vagy más használati jogot biztosító szerződés nincs.
- 15.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevők az ingatlanokat kizárólag jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, 2026. október 1. napján jogosultak birtokba venni, feltéve, hogy a hatósági jóváhagyás ezen időpontig megtörtént, és annak közlése is megvalósult. Amennyiben a hatósági jóváhagyás 2026. október 1. napjáig nem történik meg, a birtokbaadásra a hatósági jóváhagyás közlését követően kerül sor. Vevők ettől az időponttól kezdődően használhatják az ingatlanokat, illetve élvezhetik annak hasznait, viselik a terheit és a kárveszélyt, valamint azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- A jelen szerződő felek megállapodnak abban is, hogy az ingatlanok birtokba bocsátását és annak átvételét, a közművek leolvasását külön íven fogalmazott jegyzőkönyvben rögzítik, valamint a mérőórák állását a vevők birtokba lépésének alkalmával a közüzemi szolgáltatók részére haladéktalanul bejelentik.
- 16.) **Vevők akként nyilatkoznak, hogy**
- a) az ingatlanokat kizárólag együttesen kívánják megvásárolni,

- b) az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat – annak jogi környezetére is kiterjedően – az adásvételi szerződés megkötéséhez általuk szükségesnek ítélt részletességig és alapossággal megismerték, az ingatlanok tulajdoni lapját és térképmásolatát megtekintették,
 - c) a Fftv. 10. § (1) bekezdése értelmében a szerződés tárgyát képező, termőföldnek minősülő ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére jogosultak,
 - d) a Fftv. 10. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelnek, földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek, akik nem tulajdonolnak és nem birtokolnak földet, és a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld együttes területnagysága nem haladja meg az 1 hektárt,
 - e) elővásárlásra nem jogosultak,
 - f) a Fftv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalják, hogy a termőföld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják, egyúttal elismerik, hogy tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől arról, hogy nem minősül a használat átengedésének, ha a föld használatát földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy legalább egy éve legalább 25 %-ban tulajdonában, vagy közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelő szervezet, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át a földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében foglaltak szerint,
 - g) a Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelnek, azaz nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, továbbá, hogy velük szemben a jelen jogügylettel történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek,
 - h) az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ára figyelemmel részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek, továbbá a földforgalmi törvény 16. § (4) bekezdése szerint részarány-tulajdonnal sem rendelkeznek.
- 17.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a Fftv. 23. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel – a jelen adásvételi szerződést annak mellékleteivel az előírt példányszámban az aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül – az okiratszerkesztő ügyvéd útján – a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatalhoz, mint mezőgazdasági szakigazgatási szervhez az előzetes vizsgálat lefolytatása érdekében benyújtja.
- 18.) Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, így az ingatlanok elidegenítését, tulajdonjogának megszerzését – jelen szerződésben hivatkozottakon felül – jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák és nem korlátozzák.
- 19.) Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlanok tulajdonosváltására tekintettel az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján energetikai tanúsítványt nem kell készíttetni, de az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú melléklet alapján villamos biztonsági felülvizsgálatot készíttetni kell. Az eladó a villamosbiztonsági felülvizsgálatról készült dokumentációt a vevőknek átadta.
- 20.) Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok megszerzésével kapcsolatos költségeket – különösen a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges igazgatási szolgáltatási díjat, a visszerhes vagyonátruházási illetéket és az ügyvédi munkadíjat – a vevők viselik, míg a villamos biztonsági felülvizsgálat elkészítésének költsége az eladó terhe.
- 21.) Felek tudomással bírnak arról, hogy e szerződés érvényességéhez az illetékes kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása is szükséges, és a jóváhagyott adásvételi

szerződést – az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt – a jóváhagyástól (záradékolástól) számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

22.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Fftv. és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai az irányadók.

23.) Az okiratszerkesztő ügyvéd a felek adatait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, és az EU Általános 2016/679. számú Adatvédelmi Rendeletének („GDPR”) megfelelően kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

24.) Szerződő felek meghatalmazták és megbízták **dr. Nagy Tímea ügyvédet** (7100 Szekszárd, Jókai utca 22. fsz. 2., telefonszám: +36 30 083 3045, e-mail: nagytimeaugyved@outlook.hu) az adásvételi szerződés elkészítésével és annak ellenjegyzésével, továbbá, hogy teljes képviseleti jogkörrel eljárjon a Tolna Vármegyei Kormányhivatal – mint mezőgazdasági szakigazgatási szerv, és úgy is, mint ingatlan-nyilvántartást vezető közigazgatási szerv – előtti eljárásokban, a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzésében, a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésében, továbbá a felek adóazonosító jelének és egyéb adatainak az adóhatóság részére NAV B400 adatlappal történő bejelentésében, továbbá a meghatalmazás kiterjed a szerződésben lévő esetleges elírás javítására, aki akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződésben foglalt meghatalmazást elfogadja.

Felek e szerződést mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. E szerződés 10 (tíz) eredeti példányban készült. Egy példány öt okirati oldalból áll. Jelen adásvételi szerződés egy eredeti példánya a Fftv. 8. §-ának, valamint a föld tulajdonjogának átruházását vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) kormányrendelet előírásainak megfelelő biztonsági okmányon készült. Eljáró ügyvéd ezen biztonsági okmány felhasználását nyilvántartásában rögzítette. Jelen szerződés az aláírásának napján lép hatályba, és hatósági jóváhagyását követően válik érvényessé, egyben ügyvédi megbízási szerződés tényállásaként is szolgál.

Szekszárd, 2026. július 24.

Polyák Barbara
eladó

Polyák Pálné
haszonélvezeti jog jogosult

Muth Noel
vevő

Muth Enikő
vevő

Ellenjegyzési záradék:

Az okirat ellenjegyzésével az okiratszerkesztő ügyvéd bizonyítja, hogy az okirat az ügyvéd közreműködésével jött létre, az a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását elvégezte és az okiratban megjelölt felek az iratot előtte írták alá, vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

Szekszárd, 2026. július 24.

Ellenjegyzem:



dr. Nagy Tímea ügyvéd
KASZ: 36074059

Közzététel időpontja: 2026.08.10

A jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő

= első napja: 2026.08.11

= (első napja: 2026.09.09

(a határidő jogvesztő)

Levél napja: 2026.09.10

Az elektronikus közzététel megtörtént.

Ügy szám: 1A.1560/2026

Aláírás: 4

