

Adásvételi szerződés

Amelv létrejött egyrészről **Szalai László** sz. (), an.:
, Szem. szám: , Adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 7057 Medina,
Kossuth Lajos u. 80. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: **eladó**),

másrészről **Szabó Szabolcs** sz. (), an.: Szem. szám:
, Adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 7100 Szekszárd, Toldi u. 8. II/16.
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) **Medina** zártkerti ingatlan-nyilvántartásban **653/6 hrsz.** alatt
nyilvántartott, **2004 m2** területű, **10,34 AK** értékű „szőlő, kert” rendeltetésű, zártkerti ingatlan (a
továbbiakban: **ingatlan**).

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ingatlan **2026. július 29.** napján a
TAKARNET szolgáltatótól **INyer/TULLAP/20260729/342** 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 vevő tulajdonszerzését korlátozná, illetve meggátolná**, amelyért eladó szavatol. Az okirat
szerkesztő ügyvéd megállapítja, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén

- az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 19 m2 területre bejegyzett vezetékgig terhel,

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) **Medina** zártkerti ingatlan-nyilvántartásban **653/6 hrsz.** alatt nyilvántartott,
2004 m2 területű, **10,34 AK** értékű „szőlő, kert” rendeltetésű, zártkerti ingatlant a kölcsönösen kialakított
1.350.000,-Ft, azaz Egymillió-háromszázötvenezer forint (6.736.527,-Ft/ha) **vételár ellenében**, amelyből a
szőlőültetvény 100.000,-Ft, kert 400.000,-Ft, termőföld 850.000,-Ft.

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

2./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárából **vevő jelen szerződés aláírását megelőzően**
megfizetett eladónak a **számú bankszámlájára 350.000,-Ft-ot**, azaz
Háromszázötvenezer forintot foglalo jogcímén, amely összeg átvételét eladó jelen szerződés aláírásával
egyidejűleg is elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek rögzítik, hogy a foglalo jogi természetével tisztában vannak arról őket a szerződést
szerkesztő ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta, a foglalo és vételárelőleg a vételárba beleszámít. A Ptk.
6:185.§. alapján a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalonak tekinteni, ha annak fizetésére a
kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha
a szerződést teljesítik, a vételár a foglalo összegével csökken.

Szalai László
eladó

Szabó Szabolcs
vevő

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd

Vevő a vételárból fennmaradó további 1.000.000,-Ft-ot, azaz Egymillió forintot az Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, legkésőbb 2026. november 30. napjáig fizeti meg eladó fent megjelölt bankszámlájára utalással, 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 lejártá 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 időpontjától 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 ellenszolgáltatásnak 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.

Szabó Szabolcs vevő kijelenti, hogy nem földműves és az Fftv. 10§ (1)-(2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt sem haladja meg az 1 (egy) hektárt.

3./ Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az ingatlan **jelenleg elhanyagolt**, az azonban 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 tény 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.

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 napon belül lép az ingatlan birtokába, a birtokbalépés időpontjától kezdve viseli az ingatlan fenntartásához járó valamennyi terhet, illetőleg húzza azok hasznait. A kárveszély a birtokbalépéssel egyidejűleg száll át vevőre.

Szalai László
eladó

Szabó Szabolcs
vevő

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd

KISS ÜGYVÉDI IRODA
Vesztergombiné dr. Kiss Edit
KASZ-071335
7100 Székesfehérvár, Arany J. u. 13.

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 Lakcímnnyilvántartásból, illetőleg esetlegesen a címre bejelentett Társaságnak a Cégnnyilvántartásból 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 használatában 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) **Medina** zártkerti ingatlan-nyilvántartásban **653/6 hrsz.** alatt nyilvántartott, **2004 m2 területű, 10,34 AK értékű „szőlő, kert”** rendeltetésű, 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 Földhivatalt, 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 (Inyvr. 45.§ (1.) bek.) az egész ingatlanra vonatkozóan bejegyezzék.**

Eladó a fenti tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges **tulajdonjog bejegyzési engedélyt 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.

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 e-mail címről a **kissugyvedi@tolna.net** e-mail címre, vagy az Iroda címére küldött teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal 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.

Szalai László
eladó

Szabó Szabolcs
vevő

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd

KISS ÜGYVÉDI IRODA
- Vesztergombiné dr. Kiss Edit
Kf. 7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.
Kf. 7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.
Kf. 7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.

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 valódiságáért a jogi felelősséget vállalják.

8./ Az ingatlan átadásával kapcsolatos költségeket az eladó, míg az átvételével kapcsolatos költségeket a vevő tartozik viselni.

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

10./ Szerződő felek ezennel meghatalmazzák **Vesztergombiné dr. Kiss Edit** ügyvédet (7100 Szekszárd, Arany János u. 13.), hogy őket a jelen adásvétellel kapcsolatos összes ügyekben - az Inyvtv. 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.

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. augusztus 03.

Szalai László
eladó

Szabó Szabolcs
vevő

Az okiratot szerkesztettem és Szekszárdon, 2026. augusztus 03. napján ellenjegyzem.

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd
KASZ: 36071336

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

Záróadatok:

Készítéssel időpontja: 2026. augusztus 11.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

- első napja: 2026. augusztus 12.

- utolsó napja: 2026. szeptember 10. E HATÁRIDŐ FOGYESLT!

Lévitel napja:

Képfüggetlen: Kéltel, Múlia.