

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 1497

2026 AUG 06.

mely létrejött egyrészről **Glöcknerné Szűcs Adél** (szül: Szűcs Adél, an: , személyi azonosító: , adóazonosító: , magyar állampolgár) 7143 Öcsény, Széchenyi utca 58. szám alatti lakos és **Szűcs Laura** (szül: Szűcs Laura, an: , személyi azonosító: , adóazonosító: , magyar állampolgár) 7143 Öcsény, Rákóczi utca 58. szám alatti lakos, mint **eladók** (továbbiakban: eladók), **Szűcs Sándor** (szül: Szűcs Sándor, an: , személyi azonosító: , adóazonosító: , magyar állampolgár) 7143 Öcsény, Rákóczi utca 58. - tartózkodási hely: 7143 Öcsény, Rákóczi utca 43. - szám alatti lakos **haszonélvező** (továbbiakban: haszonélvező)

másrészről **Hanyi Norbert** (szül: Hanyi Norbert, an: , személyi azonosító: , adóazonosító: , magyar állampolgár) 1114 Budapest, Orly utca 9. 3. em. 12. ajtószám alatti lakos és **Galamb Eszter Éva** (szül: Galamb Eszter Éva, an: , személyi azonosító: , adóazonosító: , magyar állampolgár) 1114 Budapest, Orly utca 9. 3. em. 12. ajtószám alatti lakos, mint **vevők** (továbbiakban: vevők)

között az alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. Az eladók tulajdonában van - egymás között 1/2-1/2 tulajdonrészben a **Szekszárd zártkert 10579/1. hrsz-ú, 1498 m2 területű, 11,16 AK kataszteri jövedelmű, a) alrészletben gyümölcsös, b) alrészletben szőlő, gazdasági épület művelési ágú, természetben 7100 Szekszárd, Csötönyi völgy 10579/1. hrsz.alatt lévő ingatlan.**

Az ingatlan felek között kölcsönösen kialakított vételára: **4.000.000,- Ft**, azaz Négymillió forint, melyen belül a gazdasági épület 2.800.000,- Ft, a föld 800.000,- Ft, a gyümölcsös és szőlő ültetvény 400.000,- Ft forgalmi értékű.

1.1. Az 1. pontban írt ingatlant terheli Szűcs Sándor (sz: 1940.an: Molnár Sára) holtig tartó haszonélvezeti joga.

1.1.1. Szűcs Sándor haszonélvező nyilatkozik, hogy a Szekszárd zártkert 10579/1. hrsz-ú ingatlanra javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogról az eladók javára - akik egyenesági rokonai - ellenérték nélkül minden további feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond és minden további feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy holtig tartó haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék.

1.2. Az 1. pontban megjelölt föld ingatlannak a Földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója nincs, azt a tulajdonosok és a haszonélvező maguk használják, hasznosítják.

1.3. Eladók nyilatkoznak, hogy az 1. pontban írt ingatlannak általuk ismert rejtett hibája nincs, a vevőket az ingatlan tulajdonságairól teljes körűen tájékoztatták. Vevők ezen szerződés aláírásával kifejezetten elismerik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant ezen szerződés megkötéséhez általuk szükségesnek ítélt mértékben megismerték, annak tulajdoni lapját megtekintették, így az ingatlant az általuk megtekintett és megismert állapotban veszik meg.

2. **Eladók eladják, a vevők pedig - egymás között 1/2-1/2 tulajdoni részarányban - megveszik az 1. pontban megnevezett Szekszárd zártkert 10579/1. hrsz-ú ingatlant, az 1. pontban meghatározott, kölcsönösen kialakított vételárért.**

Vevők az ingatlan tulajdonjogát egymás között 1/2-1/2 tulajdoni részarányban szerzik meg.

3. Az 1. pontban írt vételárból Glöcknerné Szücs Adél eladót illeti 2.000.000,- Ft vételárrész, Szücs Laura eladót illeti 2.000.000,- Ft vételárrész.

3.1. Vevők az 1. pontban megjelölt vételárat legkésőbb ezen szerződés Földforgalmi tv.7. §-ában írt mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását tartalmazó határozat az adásvételre jogosult vevővel történő közlését követően 8 (nyolc) napon belül kötelesek megfizetni átutalással az eladók által megnevezett - alább írt - bankszámlákra. Eladók nyilatkoznak, hogy a vételárnak az általuk megnevezett bankszámlára történő átutalását a saját kezükhöz történő vételárfizetésnek ismerik el.

Vevők ezen szerződés megkötésének napján megfizetnek átutalással Glöcknerné Szücs Adél eladó részére az általa megnevezett ; sz. bankszámlára 200.000,- Ft foglalót,

amely a vételárba beszámít; Szücs Laura eladó részére az általa megnevezett

sz. bankszámlára 200.000,- Ft foglalót, amely a vételárba beszámít.

Eladók tudomásul veszik, hogy amennyiben az 1. pontban írt ingatlan tulajdonjogát elővásárlásra jogosult más személy szerzi meg, úgy kötelesek a vételárból a vevők által már megfizetett foglaló összegét a Földforgalmi tv.7. §-ában írt mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyást megtagadó határozat tudomásukra jutását követő 8 (nyolc) napon belül visszafizetni.

4. Eladók szavatolják az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentességét.

Az eladók szavatosságot vállalnak továbbá azért, hogy az ingatlanon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga (ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosultsága), amely a vevőket az ingatlan tulajdonának megszerzésében, birtoklásában, használatában akadályozza, korlátozza.

4.1. Az eladók az ingatlan tulajdonjogának átruházásával együtt a birtoklásához való jogot is átruházzák a vevőkre. Eladók legkésőbb a vételár kifizetésének napját követő 3 (három) napon belül kötelesek az 1. pontban írt ingatlant a vevők birtokába adni, akik ettől kezdve viselik az ingatlan terheit és szedik annak hasznait, a kárveszély is a birtokbaadással száll át a vevőkre.

4.2. Vevők tudomásul veszik, hogy amennyiben az ingatlant a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását megelőzően birtokba veszik, de az 1. pontban írt ingatlan tulajdonjogát elővásárlási joga alapján más személy szerzi meg - úgy kötelesek az ingatlant eladók birtokába visszabocsátani a már kifizetett vételár eladók általi visszafizetésével egyidejűleg.

4.3. Szerződő felek a birtokba lépés napján közösen leolvassák az energia-fogyasztást mérő órák állását, arról feljegyzést készítenek és aláírásukkal igazolják, valamint együttműködnek azoknak a közüzemi szolgáltatóknál a vevő nevére történő átírásában.

Eladók nyilatkoznak, hogy közüzemi díj hátralékos tartozásuk nincs, illetve azokat a vevők részére történő birtokba adásig viselik, illetve megfizetik.

4.4. A szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az eladók kötelezettsége a birtokbaadásakor a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítvány vevő részére történő átadása. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a tájékoztatást megértették, a vevők közlik, hogy az energetikai tanúsítványra nem tartanak igényt.

5. Az eladók – külön iratban – minden további feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt Szekszárd zártkert 10579/1. hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén a vevők javára a 2. pontban írtaknak megfelelően - egymás között 1/2-1/2 tulajdoni részarányban - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, a saját, mint eladók tulajdonjoga egyidejű törlésével.

5.1. Eladók letétbe helyezik a szerződést szerkesztő ügyvédnél azon nyilatkozatukat, miszerint feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak az adásvétel tárgyát képező 1. pontban megjelölt ingatlan

tulajdonjogának vevők javára - egymás között 1/2-1/2 tulajdoni részarányban - adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez (tulajdonjog bejegyzési engedély).

5.2. Eladók és vevők a vételár átutalással történő megfizetését kötelesek az eladók bankszámláján történt jóváírást követő 5 (öt) napon belül ezen szerződést szerkesztő ügyvéd drbeszekata@t-online.hu e-mail címre küldött dokumentummal hitelt érdemlő módon igazolni annak érdekében, hogy az eladók tulajdonjog bejegyzési engedély nyilatkozata benyújtásra kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

6. Szerződő felek nyilatkoznak, magyar állampolgárok (belföldi természetes személyek) és velük szemben szerződéskötési korlátozás, vagy ezen szerződés megkötésének bármely, jogszabályban foglalt akadályozó körülménye nem áll fenn.

7. Eladók nyilatkoznak, hogy az 1. pontban írt ingatlanra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényen (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapuló elővásárlási jogon túlmenően elővásárlási jog illetheti a szomszédos földet használót, amennyiben a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. §. (1) bekezdésében írt feltételekkel rendelkezik.

7.1. Eladók nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvényen és a 7. pontban írtakon kívül más jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn az 1. pontban írt ingatlanra.

8. Alulírott vevők nyilatkozunk, hogy a Földforgalmi tv. alapján elővásárlásra nem vagyunk jogosultak.

9. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. értelmében ezen szerződés vevőit megelőzően más személyt illethet elővásárlási jog.

9.1. Az eladóknak az adásvételi szerződést - a felek aláírásától számított 8 napon belül - az illetékes Kormányhivatalhoz, mint mezőgazdasági igazgatási szervhez kell benyújtania előzetes vizsgálat lefolytatása érdekében.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése szerint az adásvételi szerződés közzétételre alkalmas, úgy elrendeli annak közzétételét és végzésével megküldi az adásvételi szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének az elővásárlási jogosultakkal a Fétv-ben előírt hirdetményi úton történő közlés céljából.

9.2. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben olyan elővásárlásra jogosult személy jelentkezik, aki ezen szerződés vevőjét a Földforgalmi tv. szerinti sorrendben megelőzi, akkor az eladók vele kötelesek – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni.

10. Alulírott vevők a Földforgalmi tv.

- 13. §. (1) bekezdésében foglaltak alapján nyilatkozunk, vállaljuk, hogy a föld használatát másnak nem engedjük át, azt magunk használjuk, és ennek során eleget teszünk a földhasznosítási kötelezettségünknek, továbbá vállaljuk, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítjuk.

- 14.§. (1) bekezdésében foglaltak alapján nyilatkozatot teszünk arról, hogy egyikünknek sincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.

- 14.§. (2) bekezdésében foglaltak alapján nyilatkozunk, hogy ezen szerződéssel történő szerzést megelőzően 5 éven belül nem állapították meg egyikünkkel szemben sem azt, hogy szerzési korlátozások kijátszására irányuló jogügyletet kötött volna.

10.1. A Vevők, mint nem földműves természetes személyek a Földforg. tv. 10. §. (2) bek. alapján nyilatkozunk, hogy személyenként a birtokunkban lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együttvéve - beleértve ebbe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is - sem haladja meg az 1 hektárt.

A 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §. alapján nyilatkozunk arról is, hogy egyikünk sem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

10.2. Vevők nyilatkozunk továbbá arról is, hogy egyikünk esetében sem áll fenn ezen okirat szerinti tulajdonszerzésnek jogszabályban írt egyéb akadály.

11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 10.600,- Ft ingatlan- nyilvántartási szolgáltatási díj, tulajdonszerzési illeték, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatos 70.000,- Ft ügyvédi megbízási díj a vevőket terheli. Amennyiben az 1. pontban írt ingatlan tulajdonjogát elővásárlásra jogosult személy szerzi meg, úgy tartozik jelen szerződés vevőinek megfizetni/megtéríteni ezen iratba foglalt szerződés megszerkesztésével/ szerződéskötéssel kapcsolatos – számlával igazolt - ügyvédi megbízási díjat.

12. Szerződő felek tudomásul vették a szerződést szerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, hogy ezen szerződésbe foglalt adásvétel kapcsán adózási kérdésekben adószakértőtől kérhetnek szakszerű tájékoztatást.

13. Alulírott szerződő felek nyilatkoznak, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd adatkezelési tájékoztatóját megismerték, az ügyvéd a felmerült kérdéseikre tájékoztatást és magyarázatot adott az adatkezelési tájékoztatóban foglaltakról, amit megértettek és tudomásul vettek; ezért nyilatkoznak hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabályban előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, nyilatkoznak továbbá, hogy ezen okiratban feltüntetett adataik a Személyazonosító igazolványban, Lakcímet igazoló hatósági igazolványban rögzített adataikkal azonosak, egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. tv (Pénzmosási tv.) és a JÜB jogszabály szerinti ügyfél-azonosítás keretében bemutatott személyi okmányaikról az aláírásukat hitelesítő ügyvéd másolatot készítsen, adataikat elektronikus úton a hatósági nyilvántartásokban ellenőrizze, adataikat a megbízás teljesítése során a 2011. évi CXII tv.; valamint az Európai Parlament és a Tanács 2016/679. sz. rendelete (GDPR) szerint kezelje.

Jelen jogügylet esetében az adatkezelés jogcíme: ingatlan tulajdonátruházási szerződés és jogszabályi kötelezettség teljesítése. Felek nyilatkoznak, hogy a szerződésbe foglalt ügyletkötés során saját nevükben járnak el és nem közszereplők.

14. Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., valamint a Fétv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a Ptk-ban előírt együttműködési kötelezettségük teljesítése körében megtesznek minden ésszerű nyilatkozatot és intézkedést ezen szerződésbe foglalt adásvétel jogügylet teljesülése érdekében.

15. Alulírott szerződő felek nyilatkoznak, megbízzák és meghatalmazzák Dr. Besze Katalin ügyvédet (7100 Szekszárd, Csokonai utca 5. 1/2. sz. KASZ: 36057587) ezen adásvételi szerződés, tulajdonjog bejegyzési engedély szerkesztésével ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban valamennyi szerződő felet együttesen és külön-külön is az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározottak szerint teljes jogkörrel képviselje.

Szerződő felek a megbízás keretében felhatalmazzák jelen szerződést szerkesztő ügyvédet arra is, hogy a szerződésben esetleg előforduló név-, szám-, vagy adatelírást jogosult javítani és a javítás helyén azt aláírásával igazolni a felek javításról történő kölcsönös módosító rendelkezése nélkül is.

15.1. Eladók meghatalmazzák Dr. Besze Katalin ügyvédet hogy helyettük teljes jogkörben eljárjon ezen szerződés Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályára jóváhagyás benyújtása ügyben.

16. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy ezen ingatlan adásvételi szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

17. Jelen szerződés 9 (kilenc) eredeti példányban készült. Egy példány öt okirati oldalból áll, ahol a felek aláírása/kézzjegye minden okirati oldalon, míg a dátum és az ügyvédi ellenjegyzés az ötödik okirati oldalon találhatóak.

Alulírott szerződő felek ezen szerződést elolvastuk, közösen értelmeztük és azt, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt helyben hagyólag az ellenjegyző ügyvéd előtt aláírjuk.

Kelt: Szekszárdon, 2026. július hónap 30. napján

.....
Glöcknerné Szűcs Adél eladó

.....
Hanyi Norbert vevő

.....
Szűcs Laura eladó

.....
Galamb Eszter Éva vevő

.....
Szűcs Sándor haszonélvező

A szerződés 15. pontjában foglalt megbízást és meghatalmazást
elfogadom, fenti okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
Szekszárd, 2026. július hónap 30. napján

Dr. Besze Katalin
ügyvéd
KASZ: 36057587

DR. BESZE KATALIN
7100 Szekszárd, Csokonai u. 5. 1/2.
Mobil: +36 20 925 9224
Adószám: 50237838-1-37

Közzététel időpontja: 2026. 08. 13

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

- első napja: 2026. 08. 14

- utolsó napja: 2026. 09. 14

(+ határidő jogvesztő)

Lévétel napja: 2026. 09. 15

Az elektronikus közzététel megtörtént.

Ügyszám: 1A. 1604 / 2026

Aláírás:

