

Szám: TAM/5324/2026

Tolna Városi Kormányzat
Földhivatali Főosztály

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 AUG 10.

amely létrejött egyrészről

Zsiga József

Zsiga Dorottya

Tamási, Szabadság utca 39-41. B lph., 3. emelet 9. a.,

Eladó2

Radó-Zsiga Kornélia

lakcíme: 7084 Pincehely, Mártírok utca 4.) mint Eladó1

lakcíme: 7090

mint

Zsiga József

Szabadság utca 39-41. B. lph. 2. em. 6.a.,

mint Holtig Tartó Haszonélvezeti Jogról Lemondó - Eladó1, Eladó2, Eladó3 és Holtig tartó Haszonélvezeti Jogról Lemondó együttesen mint Eladók

lakcíme: 2475 Kápolnásnyék, Vasvári u. 24.), mint Eladó3

lakcím: 7090 Tamási,

másrészről

Járosi Lajos

Budapest, Kemény István u. 60.,

határozat száma: 533277/2024.09.16. Agrárkamrai nyilvántartási száma: P000000860031) mint Vevő1 és Horváthné Móréné

Anikó

Lakcím: 2030 Érd,

Gyűszűvirág u.8/a.,

száma:533276/2024.09.16. Agrárkamrai nyilvántartási száma: P000000537357) mint Vevő2 – Vevő1 és Vevő2 együttesen, mint Vevők, Eladók és Vevők a továbbiakban, mint Felekközött az alulírott helyen, időben és feltételek mellett:

- Eladó1 4/6-od arányú tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4333. hrsz.** alatt felvett, 5752 m2 nagyságú és 6,12 AK értékű ingatlan:
 - szántó - 5 min.o., 1734 m2 és 3,31 AK valamint
 - legelő - 5 min.o., 4018 m2 és 2.81 AK.Eladó1 nyilatkozik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanilletősége per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó1 szavatosságot vállal. Az ingatlanilletőség vételára: **3.304.800,- Ft** (hárommillió-háromszáznégyezer-nyolcszáz forint) Ezen belül az a) alrészlet értéke 1.500.000,- Ft, b) alrészlet értéke 1.804.800,- Ft.
- Eladó1 kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4341 hrsz** alatt felvett, 5550 m2 nagyságú és 10.75 AK ingatlan:
 - szántó és gazdasági épület – 5 min.o., 4706 m2, 8,99 AK
 - szőlő – 5 min.o., 844 m2, 1,76 AK.Eladó1 nyilatkozik, hogy az 2. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó1 szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **9.137.500,-** (kilencmillió-egyszázharminchétezer-ötszáz forint) Ezen belül az a) alrészlet értéke 7.641.500,- Ft, gazdasági épület már nincs, értéket nem képvisel, b) alrészlet esetén a szőlő értéke 1.000.000,- Ft, a föld értéke 496.000,- Ft
- Eladó1 kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4342/2 hrsz** alatt felvett, 7554 m2 nagyságú, 13.62 AK ingatlan:
 - szántó – 5 min.o., 4970 m2, 9.49 AK
 - szőlő – 5 min.o., 1121 m2, 2.34 AK.,
 - legelő és gazdasági épület, 5 min.o., 912 m2 és 0.64 AK,
 - szőlő, 5 min.o., 551 m2 és 1.15 AK.Eladó1 nyilatkozik, hogy az 3. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó1 szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **11.577.000,-** (tizenegymillió-ötszázhetvenhétezer forint). Ezen belül az a) alrészlet értéke 8.066.500,- Ft, b) alrészlet értéke: szőlő: 1.000.000,- Ft, a föld értéke 989.000,- Ft, c) alrészlet esetén gazdasági épület már nincs, értéket nem képvisel, legelő értéke 544.000 Ft d) alrészlet értéke: szőlő: 677.500- Ft, föld értéke 300.000,- Ft
- Eladó1 kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4342/1 hrsz** alatt felvett, szántó művelési ági, 5 min.o., 1674 m2 nagyságú és 3,20 AK értékű ingatlan. Eladó1 nyilatkozik, hogy az 4. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó1 szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **1.728.000,- Ft** (egymillió-hétszázhuszonnyolcezer forint)
- Eladó1 10/12-ed arányú tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4343 hrsz** alatt felvett, 6192 m2 nagyságú, 5.45 AK ingatlan:
 - erdő – 3336 m2, b) szántó művelési ági – 5 min.o., 2856 m2, 5.45 AK.Eladó1 nyilatkozik, hogy az 5. pontban körülírt ingatlanilletőség per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó1 szavatosságot vállal. Az ingatlanilletősége vételára: **3.574.800,- Ft** (hárommillió-ötszázhetvennégyezer-nyolcszáz forint) Az a) alrészlet értéke 642.600- Ft, b) alrészlet értéke 2.932.200,- Ft
- Eladó1 kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4344/4 hrsz** alatt felvett, 5563 m2, 9.75 AK ingatlan:
 - szőlő és gazdasági épület – 5 min.o., 2274 m2 és 4.75 AK,
 - erdő- 1230 m2

Zsiga József Eladó

Zsiga Dorottya Eladó

Radó-Zsiga Kornélia Eladó

Zsiga József Holtig tartó haszonélvezeti jogról Lemondó

Járosi Lajos Vevő

Horváthné Móréné Anikó Vevő

c) gyümölcsös- 5 min.o., 837 m2 és 2,03 AK,

d) kert - 1222 m2, 5 min.o., 2,97 AK.

Eladói nyilatkozik, hogy a 6. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladói szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **8.653.000,-** Ft (nyolcmillió-hatszázötvenháromezer forint) Ezen belül az a) alrészleten gazdasági épület nincs, értéke nincs, a szőlő értéke 2.037.500 Ft a föld értéke 2.000.000,- Ft b) alrészlet értéke 365.500 Ft, a c) alrészlet értéke: 1.725.500,- Ft, a d) alrészlet értéke kert: 2.524.500 Ft.

7. Eladói kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4344/5** hrsz alatt felvett, 2791 m2, 6,48 AK ingatlan:

a) gyümölcsös- 5 min.o., 1172 m2 és 2,85 AK, b) kert és gazdasági épület - 706 m2, 5 min.o., 1,72 AK, c) szőlő - 5 min.o., 913 m2 és 1,91 AK.

Eladói nyilatkozik, hogy a 7. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladói szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **5.508.000,-** (ötmillió-ötszáznyolcezer forint) Ezen belül az a) alrészlet értéke 2.422.500 Ft, a b) alrészlet értéke kert: 1.460.000 Ft, gazdasági épület már nincs meg, így értéket nem képvisel, a c) alrészlet értéke: szőlő: 625.500,- Ft, a föld értéke 1.000.000,- Ft

8. Eladói kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4344/6** hrsz alatt felvett, 2136 m2, 4,93 AK ingatlan:

a) kert - 1380 m2, 5 min.o., 3,35AK, b) szőlő - 5 min.o., 756m2 és 1,58 AK.

Eladói nyilatkozik, hogy a 8. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladói szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **4.190.500,-** (négymillió-egyszázkilencvenézer-ötszáz forint) Ezen belül az a) alrészlet értéke 2.840.500 Ft, a b) alrészlet értéke: szőlő: 750.000,- Ft, föld: 600.000 Ft.

9. Eladói kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4344/2** hrsz alatt felvett, 2189 m2, 5,04 AK ingatlan

a) kert - 1352 m2, 5 min.o., 3,29 AK, b) szőlő - 5 min.o., 837 m2 és 1,75 AK.

Eladói nyilatkozik, hogy az 9. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladói szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **4.284.000,-** Ft (négymillió-kettőszáznyolcvannégyezer forint) Ezen belül az a) alrészlet értéke: 2.745.500 Ft, ab) alrészlet értéke: szőlő: 538.500 Ft., föld: 1.000.000,- Ft

10. Eladói kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4344/3** hrsz alatt felvett, 2194 m2, 5,04 AK ingatlan

a) kert és gazdasági épület - 1328 m2, 5 min.o., 3,23 AK,

b) szőlő - 5 min.o., 866 m2 és 1,81 AK. Eladói nyilatkozik, hogy a 10. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladói szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **4.284.000,-** Ft (négymillió-kettőszáznyolcvannégyezer forint) Ezen belül az a) alrészlet értéke kert: 2.445.500, gazdasági épület - romos állapotban 300.000 Ft, a b) alrészlet értéke: szőlő: 538.500 Ft, föld értéke: 1.000.000,- Ft.

11. Eladói 7/8-ad arányú tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4357** hrsz alatt felvett, 4159 m2, 7,07 AK ingatlan

a) szántó - 3435 m2, 5 min.o., 6,56 AK,

b) legelő - 5 min.o., 724 m2 és 0,51 AK.

Eladói nyilatkozik, hogy a 11. pontban körülírt ingatlan per-, teher és igénymentes, de annak 1/8-ad arányú ingatlanilletőségét - mely nem Eladói tulajdonában áll - a Díjbeszedő Rt. javára bejegyzett végrehajtási jog terheli 41.212 Ft főkövetelés és járulékaik erejéig. Az ingatlanilletőség vételára: **3.817.800** Ft (hárommillió-nyolcszázötvenháromezer forint) Ezen belül az a) alrészlet értéke: 3.500.000,- Ft, legelő értéke: 317.800,- Ft

12. Eladói kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4358/1** hrsz alatt felvett, 2549 m2, 5,50 AK ingatlan

a) legelő és gazdasági épület - 760 m2, 5 min.o., 0,53 AK,

b) szőlő - 4 min.o., 1789 m2 és 4,97 AK.

Eladói nyilatkozik, hogy a 12. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladói szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **4.675.000,-** (négymillió-hatszázhetvenötezer forint) Ezen belül az a) alrészlet értéke: gazdasági épület már nincs, így az értéket nem képvisel, legelő értéke 675.000,- Ft, a b) alrészlet értéke: szőlő: 2.500.000 Ft, föld értéke: 1.500.000,- Ft

13. Eladói kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4358/2** hrsz alatt felvett, szántó művelési ági, 4 min.o., 2371 m2 nagyságú és 6,38 AK értékű ingatlan. Eladói nyilatkozik, hogy az 13. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladói szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **3.445.200** Ft (hárommillió-négyezer-ötszázötvenötezer-kettőszáz forint)

14. Eladói kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4359** hrsz alatt felvett, 1 ha 8735 m2, 48,21 AK ingatlan

a) szántó - 4 min.o., 1 ha 6805 m2 és 45,21 AK,

b) legelő és gazdasági épület - 1138 m2, 5 min.o., 0,80 AK,

c) szőlő - 4 min.o., 792 m2 és 2,20 AK.

Eladói nyilatkozik, hogy a 14. pontban körülírt ingatlant a Tolna Vármegyei Kormányhivatal javára bejegyzett állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog terheli, de egyebekben az per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladói szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **27.572.200,-** (huszonhétmillió-ötszázhetvenkettőezer-kettőszáz forint) Ezen belül az a) alrészlet értéke 24.500.000,- Ft, a b) alrészletből a legelő értéke: 572.200 Ft, gazdasági épület már nincs meg így az értéket nem képvisel, a c) alrészlet értéke: szőlő: 1.500.000 FT, föld értéke 1.000.000,- Ft

15. Eladói kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4339/2** hrsz alatt felvett, szántó művelési ági, 5 min.o., 3156 m2 nagyságú és 6,03 AK értékű ingatlan. Eladói nyilatkozik, hogy a 15. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladói szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **7.250.000,-** (hétmillió-kettőszázötvenézer forint)

Zsiga József Eladó

Zsiga Dorottya Eladó

Radó-Zsiga Kornélia Eladó

16. Eladó1 kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4360 hrsz** alatt felvett, 1 ha 3304 m², 20,57 AK ingatlan:
a) legelő - 6483 m², 5 min.o., 4,54 AK, b) szántó - 4 min.o., 5655 m² és 15,21 AK, c) legelő - 5 min.o., 1166 m² és 0,82 AK.
Eladó1 nyilatkozik, hogy a 16. pontban körülírt ingatlant Zsiga József édesapja holtig tartó hasznélvezeti joga terheli, de egyebekben az per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó1 szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **11.107.800 Ft** (tizenegymillió-egyszázhetezernyolcszáz forint) Ezen belül az a) alrészlet 2.500.000,- Ft, a b) alrészlet: 8.200.000 Ft, a c) alrészlet 407.800 Ft.
17. Eladó3 kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4361 hrsz** alatt felvett, szántó művelési ági, 5 min.o., 9147 m² nagyságú és 17,47 AK értékű ingatlan. Eladó3 nyilatkozik, hogy a 17. pontban körülírt ingatlant Zsiga József édesapja holtig tartó hasznélvezeti joga terheli, de egyebekben az per-, teher- és igénymentes, per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó3 szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **13.433.800 Ft** (tizenhárommillió-négyszázharminchéromezer-nyolcszáz forint)
18. Eladó2 kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4362/1 hrsz** alatt felvett, szántó művelési ági, 4 min.o., 2008 m² nagyságú és 3,84 AK értékű ingatlan. Eladó2 nyilatkozik, hogy a 18. pontban körülírt ingatlant Zsiga József édesapja holtig tartó hasznélvezeti joga terheli, de egyebekben az per-, teher- és igénymentes, per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó2 szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **4.000.000,- Ft** (négy millió forint)
19. Eladó2 kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4363/2 hrsz** alatt felvett, 4734 m², 9,26 AK ingatlan:
a) legelő és gazdasági épület - 5 min.o., 806 m² és 0,56 AK, b) szántó - 4 min.o., 958 m², 2,58 AK c) szántó - 5 min.o., 2456 m² és 4,69 AK, d) szőlő - 514 m², 4 min.o., 1,43 AK.
Eladó2 nyilatkozik, hogy a 19. pontban körülírt ingatlant Zsiga József édesapja holtig tartó hasznélvezeti joga terheli, de egyebekben az per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó2 szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **9.000.400.Ft** (kilencmillió-négyszáz forint) Ezen belül az a) alrészlet: legelő értéke: 450.000,- Ft, gazdasági épület értéke: 100.000,- Ft (romos állapotú), összesen az alrészlet 550.000,- Ft, a b) alrészlet 2.950.400 Ft, a c) alrészlet értéke: 3.900.000 Ft d) alrészlet értéke: szőlő: 600.000 Ft, föld: 1.000.000,- Ft
20. Eladó1 kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4353/2 hrsz** alatt felvett, legelő művelési ági, 5 min.o., 7937 m² nagyságú és 5,56 AK értékű ingatlan. Eladó1 nyilatkozik, hogy a 20. pontban körülírt ingatlant Zsiga József édesapja holtig tartó hasznélvezeti joga terheli, de egyebekben az per-, teher- és igénymentes, per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó1 szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **3.002.400,- Ft** (hárommillió-kettőezer-négyszáz forint)
21. Eladó1 kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4352 hrsz** alatt felvett, 4024 m², 6,59 AK ingatlan
a) szántó - 1602 m², 4 min.o., 4,31 AK,
b) legelő és gazdasági épület - 4 min.o., 2422 m² és 2,28 AK.
Eladó1 nyilatkozik, hogy a 21. pontban körülírt ingatlant Zsiga József édesapja holtig tartó hasznélvezeti joga terheli, de egyebekben az per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó1 szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **3.558.600 Ft** Ezen belül az a) alrészlet 1.558.600Ft, a b) alrészlet összesen 2.000.000 Ft, ezen belül a legelő 2.000.000 Ft, gazdasági épület értéket nem képvisel, az fizikailag nem létezik már.
22. Eladó2 kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4353/1 hrsz** alatt felvett, szántó művelési ági, 4 min.o., 2338 m² nagyságú és 6,29 AK értékű ingatlan. Eladó2 nyilatkozik, hogy a 22. pontban körülírt ingatlant Zsiga József édesapja holtig tartó hasznélvezeti joga terheli, de egyebekben az per-, teher- és igénymentes, per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó2 szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára: **3.396.600, Ft** (hárommillió-háromszázkilencvenhatezerhatszáz forint)
23. Eladó3 kizárólagos tulajdonát képezi a **Tamási zártkert 4362/2 hrsz** alatt felvett, kert és gazdasági épület művelési ágú 5621 m² nagyságú, 4 min.o., 17,59 AK értékű ingatlan.
Eladó3 nyilatkozik, hogy a 23. pontban körülírt ingatlant Zsiga József édesapja holtig tartó hasznélvezeti joga terheli, de egyebekben az per-, teher- és igénymentes, s ennek tényéért Eladó3 szavatosságot vállal. Az ingatlan vételára 19.498.600,-Ft (tizenkilencmillió-négyszázkilencvennyolcezer-hatszáz forint). Ezen belül a kert értéke 10.000.000 Ft, a gazdasági épület 9.498.600 Ft.

Felek nyilatkoznak, hogy az 1-23. alatt felsorolt ingatlanok szomszédosok, érvényesül a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdésében foglalt kritérium.

Felek rögzítik, hogy a Tamási zártkert 4361. hrsz., Tamási zártkert 4361/1 hrsz., Tamási zártkert 4362/2. hrsz, Tamási zártkert 4363/2 hrsz., és Tamási zártkert 4353 hrsz-ek tekintetében szívességi földhasználat van bejegyezve 2026. december 31. napjáig azzal, hogy itt ellenérték nem került meghatározásra. Ezen ingatlanokon túl az 1-23. pontban felsorolt egyéb ingatlanok földhasználati jogviszonnyal nem érintettek.

Felek rögzítik, hogy a Tamási zártkert 4362/2 hrsz.-ú ingatlanon álló gazdasági épület alapterülete 42m², a Tamási zártkert 4344/3 hrsz-ú ingatlanon álló gazdasági épület alapterülete 23 m², ezért megállapítják, hogy azokra az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról rendelkező 176/2008.(VI.30.) Korm.rendelet hatálya, az annak 1.§(2) bekezdés a) pontja alapján nem terjed ki.

24. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó1, Eladó2, Eladó3 eladja az 1-23 pontok alatti ingatlanokat, a Vevők megvásárolják azokat egymásközt egyenlő arányban a jelen szerződés 1-23. pontjaiban az egyes ingatlanoknál felsorolt vételáron, a közösen és kölcsönösen pénzben kialakított **összesen 170.000.000,- Ft** (egyszázhetvenmillió forint) egybefoglalt vételárért (a továbbiakban: Vételár).

Zsiga József Eladó

Zsiga Dorottya Eladó

Radó-Zsiga Kornélia Eladó

Zsiga József Holtig tartó hasznélvezeti jogról Lemondó

Járósi Lajos Vevő

Hórváthné Mór Anikó Vevő

25. Eladók a vételárat a Holtig Tartó Haszonélvezeti Jogról Lemondó számlaszámára kérik utalni, mely számlaszámra történő utalást a saját kezükhöz történő teljesítésként elismernek és elfogadják. Ezt a számlaszámot Holtig tartó Haszonélvezeti Jogról Lemondó Vevőkkel már korábban közölte, ahova az eddigi kifizetett vételár is teljesítésre került.
26. Holtig tartó Haszonélvezeti Jogról Lemondó nyilatkozik, hogy azon ingatlanok tekintetében, amelyeken holtig tartó haszonélvezeti joga be van jegyezve, ezen jogáról valamennyi ingatlan tekintetében lemond Eladók javára, akik a gyermekei.
27. A Felek rögzítik, hogy a Vételár meghatározására együttes akarat-elhatározásuk alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok figyelembevétele mellett került sor, ennek megfelelően a Felek a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján a 6:98.§ (1) bekezdésbe foglalt megtámadási jogukat kizárják.
28. Vevők a vételárat az alábbiak szerint fizetik meg:
- jelen szerződés aláírásáig már megfizettek összesen 67.000.000,- Ft (hatvanhétmillió forint) összeget utalással, melynek átvételét Eladók elismerik és nyugtázzák,
 - a fennmaradó vételárat, azaz 103.000.000,- Ft (azaz egyszázhárommillió forint) összeget – a 25. pont szerinti utalással – legkésőbb 2026. december 20. napjáig vállalják megfizetni azzal, hogy Eladól vállalja erre a határidőre, hogy a 11. pontban körülírt ingatlan tekintetében az ingatlan 1/8-ad arányú tulajdonosával a kapcsolatot felvenni vállalja, s biztosítja Vevők részére az 1/8-ad arányú ingatlanrész tehermentes megszerzését.
- Felek rögzítik, hogy Vevők előteljesítésre jogosultak. Amennyiben Vevők a teljes vételár megfizetésével 30 napon túli késedelembe esnek, úgy eladók jogosultak jelen szerződéstől egyoldalúan elállni, s a már átvett vételárból 10.000.000,- Ft összeget megtartani foglalt jogcímén. Amennyiben Eladól a jelen pontban hivatkozott vállalását a határidőre nem teljesíti, úgy Vevők az szerződéstől elállhatnak, vagy póthatáridő tűzése mellett jogosultak a vételárból 5.000.000,- Ft összeget visszatartani a vállalt teljesítéséig.
29. A vonatkozó jogszabályi előírások szerint jelen adásvételi szerződés nem jöhet létre mindaddig, amíg a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása nem történik meg. Ezen eljárásjogi kérdést Felek tudomásul veszik, jelen adásvételi szerződés hatályossági feltételül szabják. Amennyiben a Vevők helyébe az elővásárlási jog gyakorlása következtében más elővásárlásra jogosult vevő lép, s szerződés vele jön létre, úgy Eladók a már átvett vételárat az erről szóló ügyvédi értesítést követő 3 napon belül vissza kell, hogy utalják Vevők részére. Felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerült díj és költség összesen 950.000,- Ft (tulajdoni lap, földhasználati lap, ügyvédi munkadíj), mely összeget Vevők megfizették.
30. Vevők nyilatkoznak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) vonatkozó rendelkezései szerint, hogy:
- vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.
 - nyilatkoznak arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
 - nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.
 - kötelezettséget vállaltak, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és annak megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják.
31. A Vevők az ingatlannal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt a birtokbaadás napjától viselik. A birtokbaadás és birtokbalépés a teljes vételár kifizetésének napja.
32. Eladók és Vevők kijelentik, hogy nagykorúak, cselekvőképesek, szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak, magyar állampolgárok.
33. Vevők nyilatkoznak, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján biztosított illetékmentességgel élni kívánnak, így kijelentik és vállalják, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegenítik el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítanak, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják.
34. Vevők nyilatkoznak, hogy a jelen szerződéssel megszerzett ingatlannal együtt sem éri el a földtulajdonuk a Földforgalmi tv. 16. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat, és (4) bekezdés szerint valamint az Inyvh. 68/C §-ra tekintettel kijelentik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
35. Eladók és Vevők megállapodnak, hogy Eladók a tulajdonjogukról csak a teljes vételár részükre történő maradéktalan megfizetését követően mondanak le, erre tekintettel a felek a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kikötésében egyeznek meg.
36. Eladók feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és kérik, és Felek együtt is kérik az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 2027. március 20. napját követően törölje az ingatlan-nyilvántartásból. Eladók feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és kérik az Inyvt. (2021.évi C. törvény) 48. § (1) bekezdése alapján, hogy az ingatlanügyi hatóság eljárását függessze fel, s a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be** a tulajdoni lapra az 1-23. pontban körülírt ingatlanok tekintetében, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb 2027. március 20. napjáig.

Zsiga József Eladó

Zsiga Dorottya Eladó

Radó-Zsiga Körténia Eladó

Zsiga József Holtig tartó haszonélvezeti jogról Lemondó

Járosi Lajos Vevő

Horváthné Móri Anikó Vevő

4

37. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulásukat tartalmazó nyilatkozatot (bejegyzési engedély) a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik, valamint a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) értesítik az eljáró ügyvédet. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevők is jogosultak igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevők általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz az értesítést követő 3 munkanapon belül benyújtja.
38. **Eladók feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és egyben kéri a T. Földhivatali Osztályt, hogy az 1-23. sorszám alatt felsorolt ingatlanok és ingatlanilletőségek tekintetében - az Eladók tulajdonjoga törlésre, valamint a 16-23. sorszám alatt körülírt ingatlanok tekintetében Holtig Tartó Haszonélvezeti Jog Jogosult holtig tartó haszonélvezeti joga törlésre kerüljön, s ezzel egyidejűleg vétel jogcímén Vevők tulajdonjoga 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön.**
39. A jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv általános és az adásvételre vonatkozó különös szabályai, valamint más hatályos jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
40. Vevők nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi tv. alapján földművesek, de elővásárlási joguk nincsen.
41. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült minden költséget a Vevők viselnek.
42. Felek ügyfél-azonosítása érvényes személyi okmányai alapján a hatályos 2017. évi LIII. törvény szerint megtörtént. Felek és eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Pénzmosás Elleni Szabályzatban megkövetelt adatokat, a valóságnak megfelelően tartalmazza. Felek tudomásul veszik, hogy személyi okmányaikról másolat készült, személyes adataikat ügyvéd a törvényi rendelkezések szerint jogosult kezelni.
43. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Hozzájárulnak ahhoz is, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatait átadja.
44. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az illetékes ingatlanügyi hatóság az adásvételi szerződéskapcsán vagy egyéb kapcsán hiánypótlási felhívást adna ki vagy a tulajdonjog-bejegyzési kérelmet bármely okból elutasítaná, továbbá amennyiben szükségessé válik jelen szerződés módosítása, a Felek valamennyi szükséges intézkedést és nyilatkozatot haladéktalanul megtesznek, illetve a jelen szerződést az ügyleti akarat sérelme nélkül haladéktalanul módosítják, vagy újra megkötik az ügylet teljesülése érdekében.
45. Az Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Eladók kijelentik továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként nincsenek nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybe vétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
46. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződésben név-, szám- vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, a Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződésben az elírást vagy számítási hibát a Felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, és a javítás érdekében az illetékes Hatóság előtt a képviselőjükben korlátozás nélkül eljárjon.
47. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt jogügylet visszerthes ingatlan átruházásnak minősül, ezért az adózás rendjéről szóló törvény alapján kötelesek személyes adataikat (adóazonosító jelüket, valamint természetes azonosító adatukat) az erre rendszeresített B400. számú NAV adatlapon bejelenteni, amelynek a kitöltésére és aláírására meghatalmazzák az eljáró ügyvédet.
48. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésbe foglalt szerződés-kötési szándékukat a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd helyesen és akaratuknak mindenben megfelelően foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek és a jelen szerződést, az ügyvédi megbízási szerződés tartalmi, tényvázlati leíró részének is tekintik és elfogadják.
49. Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a szerződés hatósági jóváhagyására irányuló, és hirdetményi eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos eljárásban, ingatlannyilvántartási kérelem kitöltésére és benyújtására meghatalmazzák képviselőjükre dr. Vanya-Szabó Ágnes ügyvédet (KASZ száma: 36078142). Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A jelen ingatlan adásvételi szerződést a szerződést kötő Felek közösen elolvasták, tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt a Felek megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, tényállásként is elfogadva azt, jóváhagyólag aláírják, a szerződés 1-1 (egy-egy) eredeti példányát mindegyik fél átvette.

Tamási, 2026. július 15. * augusztus 5.

Zsiga József Eladó

Zsiga Dorottya Eladó

Zsiga József Holtig tartó haszonélvezeti jogról Lemondó

Járosi Ákos Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem

Tamási, 2026. július 15. augusztus 5.

dr. Vanya-Szabó Ágnes ügyvéd KASZ száma: 36078142

Dr. Vanya-Szabó Ágnes ügyvéd
7090 Tamási, Adásvételi u. 41/A1. em. 2.
KASZ: 36078142
Bank: 11773463-01141313

Radó Zsiga Kornélia Eladó

ZÁRADEK:

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. augusztus 17.

Közlés kezdő napja: 2026. augusztus 18.

Jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. szeptember 16.

Ezen határidő jogvesztő!

Levétel napja: 5

Az elektronikus közzététel megtörtént.

Tamási Város Jegyzője felhatalmazása alapján

NIE DER. NABOLCS (név)

(aláírás)

* Jav:

