

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről:

Varga Vencel (születési neve ' , születési helye és ideje:),

lakóhelye 7361 Kaposszekcső, Szabadság utca 6., an.:
 , , személyi és adóazonosító:

- mint **eladó** (cselekvőképes magyar állampolgár)

másrészről:

Michael Arnold Thomalla (születési neve
7., an.: , születési helye é

lakóhelye 7341 Csikóstöttös, Béke utca

- mint **vevő** (cselekvőképes német állampolgár),

között, az alant megjelölt helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. Előzmény

A felek között ugyanezen ingatlanokra 2026. szeptember 11-én adásvételi szerződés jött létre, az annak nyomán benyújtott előzetes jóváhagyási kérelmet azonban az illetékes Kormányhivatal – a keltezés elírása miatt – visszautasította.

Jelen szerződéssel a felek a korábbi adásvételi szerződést hatályon kívül helyezik, és annak helyébe az alábbi rendelkezéseket léptetik:

1.) A szerződés tárgya

a.) Eladó saját kizárólagos (1/1) tulajdonát képezi

- ❖ a **kaposszekcsői (zártkerti) 1043. hrsz.** alatt, 2518 m² területtel, 6,66 AK-értékkel, zártkerti kert és szőlő művelési ágakban nyilvántartott ingatlan, és
- ❖ a **kaposszekcsői (zártkerti) 1094. hrsz.** alatt, 261 m² területtel, 0,88 AK-értékkel, zártkerti rét művelési ágban nyilvántartott ingatlan.

Jelen szerződésnek a fent részletezett tárgyai az alábbiakban, mint „föld” nyernek említést.

b.) Jelen szerződés tárgyait, tehát a fent körülírt ingatlanokat eladó eladja a vevőnek, aki azt megveszi tőle, azoknak jelenlegi tényleges állapotában.

c.) Az adásvétel tárgyát képező földek tulajdoni lapja a vevő előtt ismert – így mindenekelőtt annak ténye, hogy azoknak a lehetséges terheléseket tartalmazó III. részein a földre vonatkozóan sem bejegyzések, sem feljegyzések nem találhatók.

Mindezekre tekintettel eladó szavatol a szerződés tárgyainak bármiféle terhek, perek vagy igények alóli mentességéért, ideértve az adó-, illetve egyéb köz- vagy közszolgáltatási tartozások alóli mentességet is.

2.) Kellékszavatosság

a.) Vevő az ingatlanokat teljes körben megismerte, azoknak jelenlegi természetes, műszaki állapotával tisztában van. A földek a vétel tárgyát jelenlegi tényleges állapotában, szokásos polgári jogi alkotórészeikkel és tartozékaikkal együtt képezik.

Erre tekintettel abban állapodnak meg a felek, hogy eladó – saját szándékosságának az esetét kivéve – az eladott ingatlanok esetleges nyílt és rejtett hibáiért való kellék-szavatosi, vagy kártérítési felelősségét kizárja.

c.) Eladó kijelenti, hogy a földeken környezetszennyezésről vagy talajszennyezettségről tudomása nincs. Hasonlóképpen nincs tudomása eladónak olyan rejtett hibákról sem, melyek az ingatlanok forgalmi értékre lényeges kihatással volnának.

3.) Hatósági jóváhagyáshoz kötöttség

a.) Jelen szerződést az Fft. (2013:CXXII. tv.) 21.§ szerint az illetékes Tolna Vármegyei Kormányhivatal részére előzetes vizsgálat céljából meg kell küldeni.

Az előzetes vizsgálatot követően a Kormányhivatal az iratokat a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére továbbítja, az elővásárlásra jogosultakkal történő 60 napos hirdetményi

közzététel foganatosítása céljából. A határidő letelte után – amennyiben elővásárlási jogával egyetlen jogosult sem élt – bocsátja ki a Kormányhivatal a jóváhagyó határozatát.

Jelen szerződés a Fft. 23.§ szerinti hatósági jóváhagyás hiányában hatályba nem lép.

b.) A vevőt elővásárlási jog nem illeti meg.

Az Fft. által meghatározott elővásárlási jogokon kívül jelen adásvétel kapcsán más törvény szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

4.) Kötelező törvényes nyilatkozatok

Vevő az Fft.

- ❖ 13.§ (1) bekezdése alapján
 - ❖ vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
 - ❖ vállalja továbbá azt is, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított követő 5 évig - a 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;
- ❖ 14.§ (1) bekezdése alapján akként nyilatkozik, hogy nincs földhasználati díjtartozása (a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása);
- ❖ 14.§ (2) bekezdése alapján akként nyilatkozik: vele szemben a megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- ❖ 16.§ vonatkozásában akként nyilatkozik, hogy jelen tulajdonszerzésével a tulajdonában, hasznélvezetében és birtokában lévő föld mértéke nem haladja meg a Fft. 16.§ szerinti felső határokat,
- ❖ 5.§ 7. pontja tekintetében nyilatkozik arról, hogy földművesnek nem minősül, azonban jelen föld megvásárlásával a birtokában lévő termőföld nagysága a Fft. 10.§ (2) bekezdésében meghatározott egy hektáros határt nem lépi túl.

Vevő arról is nyilatkozik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§ szerinti részarány-tulajdonnal egyáltalán nem rendelkezik.

5.) A vételár és fizetési mód

A felek a föld vételárát az alábbiak szerint határozzák meg:

- | | |
|--|----------------|
| ❖ az 1043. hrsz-ú föld vételára | 1.000.000.-Ft, |
| ❖ az 1094. hrsz-ú föld vételára | 400.000.-Ft |
|
❖ a két ingatlan <u>egybefoglalt</u> vételára mindösszesen 1.400.000.-Ft (egymillió-négyszáz-ezer forint) | |

A földek egymással közvetlenül nem szomszédosak, azonban közöttük csak egy önálló hrsz. alatt nyilvántartott út található, ezért az egybefoglalt vételár alkalmazását a Fft. 19.§ (5) bek. lehetővé teszi.

b.) A vételár fizetési módja átutalás, az eladó által megadott, alábbi bankszámlára:

- ❖ számlajogosult: Varga Vencel
- ❖ számlaszám: HU40 1160 0006 0000 0000 8355 5882
- ❖ BIC: GIBAHUHB

c.) Vevő az egész vételárat eladó részére átutalással már kiegyenlítette.

6.) Birtokba adás

a.) A földeknek a földhasználati nyilvántartásba jelenleg bejegyzett használója az eladó.

A földeket eladó a vevőnek a mai napon adja birtokba; a vevő ennek megfelelően mindkét földet a mai naptól jogosult birtokolni, használni és hasznosítani, szintén a mai naptól viselve a velük járó terheket, és a kárveszélyt is.

Tulajdonjogának bejegyzését követően vevő a saját tulajdonosi földhasználatát az illetékes Földhivatali Osztálynál (földhivatal) bejelenti.

b.) A jelen szerződés tárgyát képező földekre sem hatályos, sem hatályba még nem lépett földhasználati szerződést az eladó nem kötött.

7.) A tulajdon átruházása, bejegyzési engedély

- a.) Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező mindkét földre a saját kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogát vétel jogcímén bejegyeztethesse.
- b.) Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére (az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásnak a kezdeményezésére) azonban csak jelen adásvételi szerződésnek az Fft. 23.§ szerinti, a vevővel történő hatósági jóváhagyását (ld. ehhez a fenti 3/a. pontot is) követően kerülhet sor.
- c.) Ha a hatósági jóváhagyó határozatot a felek alább írt jogi képviselője kézhez vette, erről a feleket elektronikus levélben nyomban értesíti, és az iratokat az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztálya részére nyomban benyújtja.

8.) Záró rendelkezések

- a.) Jelen szerződés megkötésének költségeit, valamint a tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási bejegyzetésével kapcsolatban felmerülő összes költséget vevő viseli.
- b.) Felek megbízzák és meghatalmazzák a dr. Papp Tamás Ügyvédi Irodát (7200 Dombóvár, Mikszáth Kálmán u. 28., 17-017984, drpaptamas@gmail.com, eljár Dr. Papp Tamás ügyvéd) azzal, hogy
- ❖ az Fft. szerinti hirdetményi közzétételi eljárásban az illetékes Jegyző,
 - ❖ a hatósági jóváhagyási eljárásban az illetékes Tolna Vármegyei Kormányhivatal,
 - ❖ a tulajdonváltásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése érdekében szükséges eljárás során az illetékes Földhivatali Osztály
- előtt teljes körű jogi képviseletüket ellássa.
Ellenjegyzésével a meghatalmazást az ügyvéd elfogadja.
A meghatalmazás kiterjed a NAVB400-as nyomtatvány kiállítására is.
- c.) Egyúttal nyilatkoznak a felek arra nézve is, hogy az eljáró ügyvédtől a jogüggyellett kapcsolatos mindenmű szükséges tájékoztatást megkaptak. A felek jelen szerződést, és a közöttük folyt előzetes elektronikus levelezést az ügyre vonatkozó tényvázlathoz is elfogadják, mivel az mindenben a szerződéses akaratukat tükrözi.
- d.) Jelen szerződés német nyelvű változatban is elkészült, azt a felek egyidejűleg aláírták, így a magyar nyelvet nem értő vevő a szerződés teljes tartalmát megismerte.
A két változat tartalmi egyezőségéért a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felel.
- e.) Az ellenjegyző ügyvéd a feleket személyazonosító okirataikba történt betekintéssel azonosította.
A felek kijelentik: mindegyikük tényleges tulajdonosként, saját nevében jár el, és egyikük sem minősül kiemelt közszereplőnek, ilyen személy közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Jelen adásvételi szerződést, mint szándékunkkal és a valósággal mindenben egyezőt, annak elolvasását követően az alábbi napokon jóváhagyólag aláírtuk.

Kelt Dombóváron, 2026. szeptember 30. napján.

Varga Vencel
Eladó

Michael Arnold Thomalla
Vevő

Ellenjegyzem Dombóváron, 2026.09.30. napján:
KASZ: 36066870

DR. PAPP TAMÁS

Ügyvéd
DR. PAPP TAMÁS ÜGYVÉDI IRODA
7200 Dombóvár, Mikszáth K. u. 28.
Tel. 74/465-524 Adósz: 18863455-1-17

Szám: Kap/576-1/2026
Kifüggesztés időpontja: 2026.10.12.
Közlés kezdő napja: 2026.10.13.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30
napos határidő utolsó napja: 2026.11.11.
Ez a határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026.11.12.

3

A kifüggesztés időpontján
megkezdődik a Kormányzati
Portálra történő közzététel
időpontja.

DR. PAPP TAMÁS
DR. PAPP TAMÁS ÜGYVÉSI IRODA
7200 Dömötvár, Mikszáth K. u. 28.
Tel. 74/465-524 Adósz: 18863455 17