

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Eladó: 593286	Vevő:
2026 OKT 06.	

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

TÓTH KRISZTIÁN

Születési neve: Tóth Krisztián

Születési helye:

Születési ideje:

Anyja neve:

Személyi száma:

Adóazonosító jel:

Lakcíme, értesítési cím: 7100 Szekszárd, Kabar dűlő 2.szám alatti lakos, mint **Eladó**

a továbbiakban mint – **Eladó**–

másrészről

CSIBA RICHÁRD

Születési neve: Csiba Richárd

Születési helye:

Születési ideje:

Anyja neve:

Személyi száma:

Adóazonosító jel:

Lakcíme, értesítési cím: 7355 Nagymányok, Malom u. 64. szám alatti lakos, mint **Vevő**

a továbbiakban mint – **Vevő** –

a felek együttesen – szerződő felek - között az alulírott napon és helyen az alábbiakban foglaltak alapján.

1.) Szerződő felek megállapítják, hogy **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. ingatlan-nyilvántartásában Szekszárd, zártkert 7193 hrsz. felvett a.) jelű 1020 m² területű és 13,12 Ak. értékű szőlő, b.) jelű gyümölcsös és gazdasági épület megjelölésű 509 m² területű és 1,68 Ak. értékű ingatlan mely összesen 1529 m² területű 14,80AK értékű, mely természetben a 7100 Szekszárd, Kabar dűlő 2. szám alatt található**

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője által a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényen (továbbiakban Földforgalmi tv.), más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal történő közlés érdekében kifüggesztett hirdetmény, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása megadásával hatályosul.

3.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát **Eladó eladja, a Vevő pedig az ingatlant a megtekintett állapotban megvásárolja minden természetes és törvényes tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított 16.000.000.-Ft azaz Tizenhatmillió forint vételáron.**

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tekintetében a vételárból a gyümölcsös ültetvény ellenértékét 100.000 Ft-ban, azaz egyszázezer forintban és a gyümölcsös terület ellenértékét 200.000 Ft-ban azaz kettőszázezer forintban, a szőlő ültetvény ellenértékét 200.000 Ft-ban, azaz Kettőszázezer forintban, a szőlőterület ellenértékét 400.000 Ft-ban, azaz Négyszázezer forintban és a gazdasági épület értékét 15.100.000 Ft-ban, azaz Tizenötmillió-egyszázezer forintban határozzák meg.

Tóth Krisztián
eladó

Csiba Richárd
vevő

dr. Blatt Pál
ügyvéd
KASZ szám: 36083579

DR. BLATT PÁL ügyvéd
 7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
 KASZ: 36083579
 Adószám: 92324943-1-37

Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az ingatlant alaposan megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt a megtekintett és megismert állapotában veszi meg.

4.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a szerződés 1.) pontjában lévő átruházásra kerülő **ingatlan teljes vételárából a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizet Eladó részére 1.600.000,-Ft-ot azaz Egymillió-hatszáz ezer forintot Eladó nevén lévő MBH Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlájára.**

Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő által megfizetett 1.600.000,- Ft-ot, azaz Egymillió-hatszáz ezer forintot foglalónak tekintetnek.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az 1.600.000,- Ft, azaz Egymillió-hatszáz ezer forint összegének teljesítését elismeri és nyugtázza. A Szerződő felek a foglaló összegét a vételárba beszámítják.

Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, az okiratszerkesztő ügyvédtől a szükséges tájékoztatást megkapták, tudomásul vették, hogy amennyiben az adásvételi szerződés megkötése körében a teljesítés meghiúsulásáért az Eladó felelős, úgy a foglaló kétszeres összegét tartozik Vevőknek megfizetni, amennyiben az adásvételi szerződés meghiúsulásáért Vevők felelősek, úgy a foglaló összege az Eladónál marad. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglaló visszajár, ez esetekben a Vevők részére a foglaló összegét az Eladó köteles visszafizetni.

Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés meghiúsulása esetén, amennyiben az Eladónak a foglaló tekintetében visszafizetési kötelezettsége keletkezik, úgy az Eladó a Vevő részére a foglaló összegének vagy esetleges kétszeresének visszafizetésére az adásvételi szerződés megkötésének meghiúsulástól számított 15 napon belül kötelezett.

Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását a Földforgalmi tv. 21/A. § rendelkezései tekintetében, mely szerint ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a Vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót, illetve vételárelőleget fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló, illetve a vételárelőleg összegét az Eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a Vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell megfizetni.

A fentiekre tekintettel Eladó tudomásul veszi, hogy ha a Földforgalmi törvényen vagy más jogszabályban megjelölt elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát érvényesen gyakorolja és a Vevő helyébe lép, a Vevő által megfizetett 1.600.000,- Ft, azaz Egymillió-hatszáz ezer forint összegű foglaló a Vevő részére visszajár; e körben Eladót visszafizetési kötelezettség terheli. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlási jogosult a Vevő helyébe lép, úgy Eladó a foglaló összegének visszafizetésére köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának közlését követő 15 napon belül Vevő részére.

Vevő a fennmaradó vételárrészt, azaz 14.400.000 Ft-ot, azaz Tizennégymillió-négyszáz ezer forintot a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása Földforgalmi törvény 30.§ (4) bekezdése szerinti közlését követő 5 napjáig – amennyiben vevő helyébe elővásárlásra jogosult nem lép – köteles megfizetni átutalással az Eladó nevén lévő MBH Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlájára.

DR. BLATT PÁL ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 36083579
Adószám: 92324943-1-37

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra kerültek.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár átvételét követően az eljáró ügyvédet haladéktalanul, de legkésőbb a hátralékos vételárrész megjelölt bankszámlákon való jóváírásától számított 2 munkanapon belül írásban értesíti blatt.pal.ugyvéd@gmail.com e-mail címre a vételár átvételéről és csatolja a vételár kifizetéséről banki bizonylatokat.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben Eladó ezen kötelezettségét határidőben nem teljesíti, a Vevő jogosult az eljáró ügyvéd felé igazolni a teljes vételár kifizetését eredeti banki bizonylattal, mely igazolás alapján az eljáró ügyvéd a jelen szerződés 9.) pontjában foglalt ügyvédi letétben lévő tulajdonjog bejegyzési engedélyt jogosult és köteles az illetékes földhivatalnak a tulajdonjog bejegyzése érdekében megküldeni.

5.) Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlant a teljes vételár kifizetését követően legkésőbb 5 naptári napon belül előre egyeztetett időpontban adja a Vevő birtokába és használatába. Ezen időponttól kezdődően annak hasznai és terhei Vevőt illeti, illetve terheli. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan lényeges tulajdonságairól vevőt tájékoztatta, az adásvétel tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, általa ismert szavatossági hibája nincs.

Az eladó az eladott ingatlanból kiköltözik, kitakarított állapotban az ingatlan tartozékaival és kulcsaival együtt a Vevő által megtekintett állapot szerint adja át.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlant terhelő közüzemi díjak – elektromos áram - és egyéb költségek elszámolása Eladó által bemutatott számlák és a felek közös óraleolvasása alapján, a tényleges birtokba bocsátás napján történik. A tényleges birtokba bocsátás időpontjáig a közüzemi tartozások megfizetése az eladót terheli, költségek megfizetését köteles a Vevő felé hitelt érdemlően igazolni.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadásakor közösen leolvasott óraállásokkal a fogyasztó személyében bekövetkezett változásoknak a közüzemi társaságokhoz történő bejelentése érdekében legkésőbb a tényleges birtokba adástól számított 15 munkanapon belül szükség esetén közösen eljárnak.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi ügylet tárgyát képező ingatlanból legkésőbb a birtokba adás időpontjától számított 15 napon belül kijelentkezik családtagjaival együtt és kijelenti továbbá, hogy kijelentkezési kötelezettség mást nem terheli.

A Ptk. 6:217. § alapján ha az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a Vevőre átruházza, a Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

A Vevő kijelenti, hogy a kárveszélyre vonatkozó felhívást megértette és tudomásul vette.

Eladó tudomásul veszi, hogy a hatósági jóváhagyás időtartama alatt az ingatlanokat nem idegeníti el és nem terhelheti meg.

6.) Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy **Eladó és Vevő magyar állampolgárok**, ingatlanszerzési-és elidegenítési képességüket jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbíthatatlan.

7.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan esetében a szerződést a Földforgalmi törvény 21.§ -ában foglaltakra figyelemmel a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló CCXII. törvény (továbbiakban Fétv.) 17.§ (3) bekezdése szerint az adásvételi szerződést négy eredeti példányban kell benyújtania a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez, melyből egy példány biztonsági okmányon kiállított kell legyen. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, a szerződést az illetékes települési önkormányzat jegyzőnek a közvetlenül megküldi.

Felek rögzítik, hogy a az 1.) pontban körülírt ingatlan esetében elővásárlási jogot biztosít a Földforgalmi tv. 18.§-a, erre figyelemmel, és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 474/2013. (XII.12.) Kormány rendelet előírásainak megfelelően az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője az adásvételi szerződést hirdetményi úton - az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon való közzététel útján - közli a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése alapján az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. A kifüggesztést követően a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23.§ szerinti vizsgálatot követően a 23/A. § rendelkezései szerint megkeresi a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szervét (helyi földbizottság) az állásfoglalásának beszerzése céljából. A helyi földbizottság a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását a Földforgalmi törvényben meghatározott szempontoknak megfelelően. A mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg az adás-vételi szerződést záradékkal látja el.

Vevő a Földforgalmi tv. 5. § 7.) pontjában foglaltak értelmében **nem földműves**, azonban a Földforgalmi tv. 10.§. (2) bekezdésére figyelemmel – tekintettel arra, hogy birtokában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt – nem kell földművesnek lenniük.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jogosultság a Földforgalmi tv. alapján nem illeti meg.

Vevő a Fétv. 42.§. alapján kijelenti, hogy **rész arány tulajdonnal nem rendelkezik.**

Vevő a Földforgalmi tv. 16.§. (4) bekezdése alapján kijelenti, **hogy rész arány tulajdonnal nem rendelkezik.**

Vevő kijelenti, hogy az ingatlan megvásárlásával a Földforgalmi tv. 16.§. (1) bekezdésében meghatározott földszerzés maximumot, valamint a Földforgalmi Tv. 16.§. (2) bekezdésében meghatározott birtokvédelmi maximumot nem éri el a mindösszesen a tulajdonukban és birtokukban lévő termőföldterületek nagysága.

Vevő a Földforgalmi tv. 13. §-a értelmében jelen okirat aláírásával kijelenti és vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a

földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földforgalmi tv. 14. §-a értelmében jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Eladó a Földforgalmi tv. 15/A. §-a alapján kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás az ingatlant nem érinti.

8.) A szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli a 30882/2/2013.01.25. határozatszám az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 35 m²-re (E-99/2012) bejegyzett vezetékjog.

Az Eladó szavatosságot vállal a szerződés 1.) pontjában rögzített átruházott ingatlan - a fentiekben ismertetettek kivül - per- teher és igénymentességéért, azokat semmilyen költség tartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adó tartozás nem terheli. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívüli) olyan joga, amely jelen ügylet jogszerű létrejöttét és érvényességét továbbá Vevő tulajdonszerzését, birtoklását akadályozná, vagy korlátozná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszaktól származóan Vevőnek bármilyen jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék. A szerződés a Tolna Vármegyei Kormányhivatal INYER/TULLAP/2026100215093 megrendelés számon lekért e-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat birtokában készült, melynek tartalmát szerződő felek megismerték.

Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra nézve mégis felmerülne bármilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladó saját pénzeszközeik felhasználásával helytállni tartozik.

Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló vételi jogi jogosultság.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyként, telephelyként, fióktelephelyként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétele tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Eladó szavatolja, hogy a Vevő – a bejegyzett vezetékjogon kívül -per, teher és igénymentes tulajdonjogot szerez a szerződés 1.) pontjában megjelölt ingatlan vonatkozásában.

9.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó a tulajdonjogát fenntartja a teljes vételár kifizetéséig, de legfeljebb az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyását követően az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 hónapos időtartamig. Eladó külön okiratba foglalt nyilatkozatban (tulajdonjog bejegyzési engedély) adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy Szekszárd zártkert 7193 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímen 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék a hatósági jóváhagyást követően a tulajdonjoga törlésével egyidejűleg.

Eladó jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Szerződő felek a tulajdonjog-fenntartásra tekintettel megállapodnak abban és kérik, illetve **Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja**, hogy a Vevő javára a jelen szerződés 1.) pontjában rögzített **Szekszárd zártkert 7193 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada** vonatkozásban a Ptk. 6:216.§ (3) bekezdése, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló **179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20.§ 18. pontja és 45. § (1) bekezdése** alapján – figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 9.§ - ában foglaltakra –a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **hat hónap időtartamra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.**

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48.§. (1) bekezdés a.) pontja alapján az ingatlanra további jogok, tények bejegyzése iránti eljárás az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy jelen okiratban foglalt fenti megállapodásuk alapján az 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45.§ (3) bekezdése szerint a jelen szerződés benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltével az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hivatalból törli az ingatlan-nyilvántartásból, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén kell bejegyezni, továbbá az Inyvtv vhr 154.§ (4) bekezdés c) pontja értelmében a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra vonatkozó bejegyzést az ezen alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg hivatalból törölni kell.

A Vevő maga is kéri és feltétlen visszavonhatatlan hozzájárását is adja, hogy tulajdonjogát a jelen szerződés 1.) pontjában rögzített, **Szekszárd zártkert 7193 hrsz.-ú ingatlan** vonatkozásában az Eladó hozzájárulását követően **adásvétel jogcímen 1/1 tulajdoni hányadban** bejegyezzék Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

Eladó a szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy a hatósági jóváhagyást követően az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától, azaz a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja, erre tekintettel az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas tulajdonjog bejegyzési engedélyt a szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél 4 példányban letétbe helyezi, a letétbe helyezés tényét az ügyvéd ezen szerződés ellenjegyzésével igazolja.

Az eljáró ügyvéd, a letétbe lévő tulajdonjog bejegyzési engedély kiadására a teljes vételár igazolt kifizetését követően 2 munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes földhivatali osztályhoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával és a külön okiratba foglalt letéti szerződés alapján vállalja, hogy az általa átvett, letétbe tett eredeti okiratokat megőrzi és a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén benyújtja az illetékes földhivatalhoz az Eladó tulajdonjogának törlése, valamint Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, a fennmaradó példány pedig az eljáró ügyvédnél lévő ügyiratba kerül elhelyezésre.

Amennyiben a jelen szerződés a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére meghatározott időtartamban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratokat az ügyvéd az Eladó

részére visszaszolgáltatja. Az Eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére meghatározott időtartamban az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az eljáró ügyvéd részére nem adhatja át.

Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy ha az előzetes vizsgálat alatt a kormányhivatal nem tagadja meg a szerződés hatósági jóváhagyását, akkor a közzététel elrendelésével egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

10.) A szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket, a Tolna Vármegyei Kormányhivatal előtti igazgatási szolgáltatási díjat (2x10.600 Ft), valamint visszterhes vagyonátruházási illetékekkel kapcsolatos költségeket Vevő viseli.

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. Törvény (továbbiakban: Itv.) 19. § (1) bekezdés értelmében a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

Vevő kijelenti, hogy tudomásul vette az eljáró ügyvéd tájékoztatását az illetékfizetési kötelezettség és illetékkedvezmények tekintetében és kijelenti, hogy illetékkedvezményre nem jogosult.

Eladót tájékoztatja az eljáró ügyvéd, hogy az SZJA törvény rendelkezései értelmében adófizetési kötelezettsége keletkezhet az ingatlan értékesítése okán, tekintettel a tulajdonszerzés időpontjára, ezért érdemes tájékozódnia adószakértőnél vagy a NAV illetékes ügyfélszolgálatánál. A szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró jogi képviselő ügyintézése az adóügyi ügyintézés nem tartalmazza.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót és a Vevőt az építményadó/kommunális adó (helyi adó) fizetési kötelezettségről, mely adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa, így 2026. évben az Eladó.

11.) A jelen okiratot készítő ügyvéd felhívta a Felek figyelmét, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról) 1.§ (3) bekezdés b.) pontja alapján az 50 m² alapterületet meghaladó alapterületű épület adásvétel útján történő átruházása esetén az eladó köteles az Ingatlan energetikai teljesítőképességéről ún. energetikai tanúsítványt készíttetni és azt az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig a vevőnek átadni. A hivatkozott jogszabály 1.§. (2) bek. e) pontja alapján nem lakás céljára használt alacsony energiaigényű olyan mezőgazdasági, logisztikai és ipari épületre és épületrészre, amelyben a levegő hőmérséklete a fűtési rendszer üzemideje alatt nem haladja meg a 12 °C-ot vagy négy hónapnál rövidebb ideig kerül fűtésre és két hónapnál rövidebb ideig kerül hűtésre nem kell energetikai tanúsítványt készíttetni.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a szerződés 1.) pontjaiban megjelölt ingatlanon lévő épületek mezőgazdasági rendeltetésű épület és megfelel a megjelölt feltételeknek, nem éri el az 50 m² sem ezért energetikai tanúsítvány nem készült és nem került átadásra a vevők részére, aki kijelenti, hogy arra nem tart igényt.

Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. f.) pontja értelmében a lakóépületekben levő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben

Tóth Krisztián
eladó

Csiba Richárd
vevő

Dr. Blatt Pál
ügyvéd
KASZ szám: 36083579

DR. BLATT PÁL ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 36083579
Adószám: 92324943-1-37

elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. A Szabályzat 1.13.3 pontja alapján az 1.13. 2. e). és g.) pontjában meghatározott időszakos (6 évenkénti) felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Amennyiben 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálat nem áll rendelkezésre, a tulajdonjog változás esetén mentességet nem ad a villamos biztonsági felülvizsgálat alól a rendelet.

Felek rögzítik, hogy tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatását, és rögzítik, hogy a felhívás ellenére a Vevő kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy nem tart erre igényt.

12.) Szerződő felek kijelenti, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek, szerződést tényvázlatnak is tekintik.

13.) Jelen szerződést 7 (hét) egymással szószerint megegyező példányban készült, és 8 (nyolc) számozott oldalból áll, melyet szerződő felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírják azzal, hogy az okirat elkészítésével annak ellenjegyzésével, valamint Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtti hatósági jóváhagyás iránti eljárásban való jogi képviselőjük és Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Szekszárd) előtti a Szekszárd zártkert 7193 hrsz. alatti ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonjoga bejegyzésére, Eladó tulajdonjoga törlésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási eljárással, az ingatlan-nyilvántartási ügyben való jogi képviselőjük teljes körű ellátásával **dr. Blatt Pál ügyvédet** (7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fszt. 2. KASZ szám: 36083579) hatalmazza meg. A meghatalmazást és megbízást ellátásával **dr. Blatt Pál ügyvéd** a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

A Vevő, mint vagyonszerző fél meghatalmazza az eljáró ügyvédet arra is, hogy töltsse ki és helyette írja alá a NAV részére benyújtandó adatlapot (B400E-s nyomtatványt) és nyújtsa be elektronikusan képviselőjükben az illetékes adóhatóság részére, azzal, hogy a meghatalmazás az adóeljárásban történő további jogi képviselőre nem terjed ki.

A meghatalmazást és megbízást dr. Blatt Pál ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek tisztában vannak azzal, hogy jelen okiratban foglalt ügyvédi meghatalmazás az Inyvtv. vhr.116.§-a szerint szerződés aláírását követő 90. napon hatályát veszíti.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó szabályai az irányadók.

Közzététel időpontja: 2026.10.15.

A jognyilatkozat meglétére nyitva álló határidő

Szekszárd, 2026. október 2.

- első napja: 2026.10.16.

- második napja: 2026.11.16.

(határidő jogvesztő)

Levél napja: 2026.11.17.

....

Tóth Krisztián

Eladó

Az elektronikus közzététel megtörtént

Ügyszám: 1A 1886/2026

Aláírás:

Csiba Richárd

Vevő



A megbízást elfogadom, az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Szekszárd, 2026. október 2.

Dr. Blatt Pál

ügyvéd

KASZ szám: 36083579

DR. BLATT PÁL ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 36083579
Adószám: 92324943-1-37