száma: TAM/6078/2026 1

D5469

2026 OKT 28.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

m e l y létrejött egyrészről **UJLAKI TAMÁS ANDOR**

2330 Dunaharaszti, Uzsoki utca 52/1. szám alatti lakos, **eladó** (továbbiakban: eladó), másrészről **DORFMEISTER LÁSZLÓ**

földműv. hat. száma: 510091/2/2014., OCSG.: 00068049, Agrárkamarai nyilv. száma: E709000010813) 7090 Tamási, Illyés Gy. u. 21. hsz. alatti lakos, **vevő** (továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1.) A **TAMÁSI külterület 0247/4. hrsz.** alatt felvett, szántó és rét művelési ágú, 84 ha 3118 m2 térmértékű, 2000,00 ktj-ű ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetősége Ujlaki Tamás Andor tulajdonát képezi.
Kérem a Tisztelt Földhivatali Osztály 4-et, hogy tulajdoni illetőségemet 2/4-ed illetőségre módosítsa.
Az egész ingatlant terheli az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára 3593 m2 és 4443 m2 nagyságú területre bejegyzett vezetékjoga, továbbá az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) 363 m2 nagyságú területre bejegyzett bányaszolgalmi joga.
Ezen ingatlanilletőség 2028. 12. 31. napjáig bezárólag haszonbérlettel terhelt, a haszonbérleti díj mértéke évi 89.916,- Ft/ha.

2.) A **TAMÁSI külterület 0247/5. hrsz.** alatt felvett, szántó, rét művelési ágú 35 ha 3941 m2 térmértékű, 1279,19 ktj-ű ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetősége Ujlaki Tamás Andor tulajdonát képezi.
Kérem a Tisztelt Földhivatali Osztály 4-et, hogy tulajdoni illetőségemet 2/4-ed illetőségre módosítsa.
Az egész ingatlant terheli E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára 3593 m2 és 4443 m2 nagyságú területre bejegyzett vezetékjoga, továbbá az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) 363 m2 nagyságú területre bejegyzett bányaszolgalmi joga.
Ezen ingatlanilletőség 2028. 12. 31. napjáig bezárólag haszonbérlettel terhelt, a haszonbérleti díj mértéke 89.916,- Ft.

Az 1.) és 2.) pontban írt illetőségeket terheli **DR. VIDÁNÉ GYŐRVÁRI BORBÁLA ESZTER**

1026 Budapest, Gábor A. u. 62. I. em. 6.a. szám alatti lakos és **UJLAKINÉ GYŐRVÁRI JUDIT ÁGNES**

1026 Budapest, Virág árok 7. szám alatti lakos javára bejegyzett, közösen illető haszonélvezeti joga. Haszonélvezeti jog jogosultak 2026. 09. 21. napján kelt nyilatkozattal közösen illető haszonélvezeti jogukról lemondtak, a nyilatkozat a TVKH Földhivatali Osztály 4-hez 2026. szeptember 23. napján benyújtásra került.

3.) Az eladó örökre és visszavonhatatlanul elad, szavatosság terhe mellett, a vevő pedig megtekintett állapotban megvásárol az 1.) és 2.) pontban írt ingatlan-ingatlanilletőségekből 1/4-ed-1/4-ed tulajdoni illetőséget a közösen kialkudott 108.827.000,- Ft, azaz: Egyszáznyolcmillió-nyolcszázhuszonhétezer forint vételárért, melyből az 1.) pontban írt ingatlan 1/4-ed illetőségének vételára 76.650.000,- Ft, a 2.) pontban írt ingatlan 1/4-ed illetőségének vételára 32.177.000,- Ft.
A vételárból 2026. július 31. napján 15.000.000,- Ft, azaz: Tizenötmillió forint foglaló átutalásra került az eladó által megadott, nevén vezetett 12010154-01069244-00100003 számú bankszámlaszámra.
A vevő a fennmaradó 93.827.000,- Ft, azaz: Kilencvenhárommillió-nyolcszázhuszonhétezer forint vételárrészt a hatósági jóváhagyó határozat ügyintéző ügyvéd általi átvételét követő 15 napon belül fizeti meg az eladó részére banki átutalással, az eladó által megadott, nevén vezetett 12010154-01069244-00100003 számú bankszámlaszámra.

Ujlaki Tamás Andor

Dorfmeister László

4.) Az eladó a hatósági jóváhagyó határozat átvételét követően, a vételár kiegyenlítésével egyidejűleg - tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az 1.) és 2.) pontban írt ingatlanilletőségeiből 1/4-ed-1/4-ed tulajdoni illetőségre - adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
A felek kérelemmel fordulnak a földhivatalhoz, hogy a hatósági jóváhagyó határozat átvételét, és a teljes vételár kiegyenlítését követően az eladó 1.) és 2.) pontban írt ingatlanilletőségeiből 1/4-ed-1/4-ed illetőségei vonatkozásában az eladó tulajdonjogát törölje, a vevő tulajdonjogát - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

5.) A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük jogszabály által nem korlátozott.

6.) A vevő kinyilatkozza, hogy megfelel a 2013. CXXII. tv. 16. szakasza (1) bekezdésében foglaltaknak, nevezetesen a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága a megszerezni kívánttal együtt nem haladja meg a 300 hektárt.
A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. szakaszának (1) bekezdésében foglaltak szerint kijelenti, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
Más célú hasznosításnak nem minősül ugyanezen szakasz (3) bekezdésében foglaltak.
A vevő kijelenti továbbá, hogy

- nincs jogerős földhasználati díjtartozása,
- jelen szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló haszonbérlet időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő 5 évre vállalja a földhasznosítási kötelezettséget.
A vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. szakasza értelmében kinyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
A vevő vállalja, hogy a fennálló haszonbérleti jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. szakasz (1) bekezdésében foglalt kötelezettséget vállalja.

7.) A vevő kijelenti, hogy az 1.) és 2.) pontban írt ingatlanilletőségek vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 18. szakaszának (1) bek. b) pontja (a földet használó olyan földművest), bb) pontja (aki helyben lakónak minősül), (4) bek. a) pontja (legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja) szerint elővásárlási joggal rendelkezik.

8.) A szerződő felek tudomásul veszik, hogy ezen jogügylethez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A hatósági jóváhagyásra a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel.
A felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződés a hatósági jóváhagyással léphet a felek között hatályba.

9.) A vevő tudomásul veszi, hogy jelen szerzéssel felmerülő valamennyi költség és illetékfizetés őt terheli, kivétel a tulajdoni lap, mely az eladó költsége.

10.) Dorfmeister László és Ujlaki Tamás Andor szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák Dr. Molnár Éva ügyvédet (Tamási, Szabadság u. 41/B., Szekszárdi Ügyvédi Kamara nyilv.száma: 17-017990., Kasz: 36065558.) ezen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály és TMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. előtti eljárással és képviselettel, a NAV TM Adó- és Vámigazgatósága felé benyújtandó B400-as adatlap kitöltésével és továbbításával. Az eljáró ügyvéd a megbízást a 2017. évi LXXVIII. tv. 34. § (2) bekezdése értelmében elfogadja.

Ujlaki Tamás Andor

Dorfmeister László

11.) A vevő, mint szerző fél kérelemmel fordul a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya felé, hogy a hatósági jóváhagyást követően keletkezett iratokat jelen meghatalmazás alapján a szerződést ellenjegyző ügyvéd részére küldje meg.

12.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CCXII. tv., a 2013. CXXII. tv. és a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.

13.) A szerződő felek ezen szerződésből eredő esetleges jogviták eldöntésére a Szekszárdi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

14.) A felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban: Pmt.) 73. szakaszának (1) bekezdésében meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a felek által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. szakaszának (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el.

15.) A vevő kinyilatkozza vagyonátruházási illetékmentesség megadása céljából a NAV illetékes Illeték Osztálya felé, hogy földműves. A fenti ingatlant a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

16.) Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a szerződés jogkövetkezményeiről, az adózásról és az illetékfizetés mértékéről.

17.) Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, számelírás vagy hiba, számítási hibát vagy hiányt szükség esetén a szerződésben egyszemélyben a kijavítás szabályai szerint (egyértelmű jelöléssel, továbbá szignóval és pecséttel) az okiraton átvezesse. Az ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

18.) Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyes adataik a személyi igazolványban, lakcímkártyán, adókártyán szereplő adataikkal, az ingatlan adatai és a tulajdoni arány(ok) a tulajdoni lapon szereplő adatokkal, bankszámlaszámuk a bankszámlakivonaton, vagy általuk megadott adatokkal mindenben megegyeznek.

Jelen szerződést a felek – melyet tényállásként is elfogadnak - elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az eljáró ügyvéd előtt saját kezűleg, helyben hagyólag aláírták.
Tamási, 2026. október 19.

Ujlaki Tamás Andor
eladó

Dorfmeister László
vevő

Ellenjegyzem: dr. Molnár Éva ügyvéd
üi.sz.: 147/2026.
Tamási, Szabadság u. 41/B.
Tamási, 2026. október 19.
K.ny. sz.: 17-017990.
Kasz: 36065558.

Dr. Molnár Éva
§ ügyvéd §
7090 Tamási, Szabadság u. 41/B
Adószám: 52905511-1-37
Tel.: 74/470-714; 30/3367-825

ZÁRADÉK:
Kormányzati portálon történő közzététel napja:
2026. november 9.
2026. november 10.
2026. december 9.
NIEDER SZABOLCS (név)
(aláírás)