DR. NEMES ÁRPÁD ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Nemes Árpád Zsolt ügyvéd
7100 Szekszárd, Garay tér 14-16. földszint 2. * Telefon: +3674/319-611 * +3630/936-3137
E-mail: nemesugyved@t-online.hu

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 OKT 29.

amely létrejött egyrészről **Gulyás Ferenc** születési név: Gulyás Ferenc *(született: anyja neve: , személyi szám: adóazonosító jele: , szig.száma:)* 7100 Szekszárd, Honvéd u. 23. 1. emelet 4. szám alatti lakos **Eladó1** (a továbbiakban, mint Eladó1)

és **Gulyásné Schwáb Györgyi Mária** születési név: Schwáb Györgyi Mária *(született: , anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: szig. szám:)* 7100 Szekszárd, Honvéd u. 23. 1. emelet 4. ajtószám alatti lakos, **Eladó2** (a továbbiakban, mint Eladó2) együttesen, mint **Eladók** (a továbbiakban, mint Eladók)

másrészről **Illés Zsuzsanna** születési név: Illés Zsuzsanna *(született: , anyja neve: , személyi szám: adóazonosító jele: , szig.száma:)* 7100 Szekszárd, Rákóczi u. 134. A. ép. 1. em. 1. ajtószám alatti lakos, mint **Vevő1** (a továbbiakban, mint Vevő1) és **Illés Gabriella** születési név: Illés Gabriella *(született: , anyja neve: , személyi szám: adóazonosító jele: , szig.száma:)* 8600 Siófok, Bem József u. 26. szám alatti lakos, mint **Vevő2** (a továbbiakban, mint Vevő2) együttesen, mint **Vevők** (a továbbiakban, mint Vevők) között az alulírott napon és feltételek szerint:

1./ A Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. – 7100 Szekszárd, Széchenyi u. 54-58. - által nyilvántartott hatályos ingatlan nyilvántartási adatok szerint Gulyás Ferenc Eladó1 ½ arányú tulajdonát, míg Gulyásné Schwáb Györgyi Mária Eladó2 ½ arányú tulajdonát képezi a **szekszárdi 7699/1 hrsz.** alatt nyilvántartott 1162 m^2 területű szőlő és gazdasági épület megnevezésű 14,94 AK értékű zártkerti ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége, mely a valóságban a 7100 **Szekszárd, Pintes tető 32**. szám alatt található.

2./ Eladók jelen szerződéssel eladják az 1./ pontban körülírt és nevükön vezetett ½ - ½ ingatlanilletőségüket Vevőknek a kölcsönösen kialkudott 6.000.000 Ft, azaz hatmillió forint vételárért.

Szerződő felek a vételáron belül a gazdasági épület értékét 4.000.000.- ft.-ban, míg a földterület értékét 2.000.000.- Ft.-ban határozzák meg.

3./ Vevők az 1./ pontban körülírt ingatlant a 2./ pontban írt vételárért egymás közt egyenlő ½ - ½ arányban megvásárolják. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 6.000.000.- Ft vételárat a szerződés jóváhagyását követő 15 napon belül Gulyás Ferenc OTP Banknál vezetett számú számlájára történő átutalással fizetik meg. Gulyásné Schwáb Györgyi Mária Eladó2 a vételár fenti módon történő megfizetéséhez hozzájárul.

4./ Szerződő felek megállapítják, hogy a fent írt ingatlan a Földforgalmi Tv. hatálya alá esik, ugyanis az ingatlan művelési ága a fent hivatkozott törvény 5. § 17. pontjában írt felsorolásban található művelési ág. A Földforgalmi törvény alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot adásvételi szerződésbe kell foglalni, és azt a

Gulyás Ferenc	Gulyásné Schwáb Györgyi Mária	Illés Zsuzsanna	Illés Gabriella	Dr. Nemes Árpád Zsolt
Eladó1	*Eladó2*	*Vevő1*	*Vevő2*	*ügyvéd*

tulajdonosnak a felek aláírásától számított **8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából.** Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.
A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlási jog jogosultjai elővásárlási jogukkal az adásvételi szerződés kormányzati honlapon történő közzétételét követő naptól számított 30 napon belül élhetnek. Ezt követően a jegyző a mezőgazdasági igazgatási szervnek küldi meg a szerződést jóváhagyás végett, valamint a rendelkezésre álló okiratok és az általa készített jegyzőkönyv másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából.

A fentiekre tekintettel szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességéhez és hatályosságához az szükséges, hogy a nyilatkozattételi határidő úgy telik el, hogy a Vevőket megillető elővásárlási jognál előbbi sorrendben lévő nem nyilatkozik, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a szerződést jóváhagyja, továbbá a helyi földbizottság pozitív állásfoglalást ad, ezt követően a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a szerződést jóváhagyó záradékkal látja el.

5./ Vevők a vételár teljes megfizetését követő napon lépnek az ingatlan birtokába és ettől kezdődően húzzák az ingatlan hasznait és viselik annak közterheit. Szerződő felek a birtokba adással egyidejűleg leolvassák az esetleges közmű mérőórákat, és Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szolgáltatókkal a saját nevükben új szerződést kötnek. Vevők a tulajdonosváltozást ügyintéző ügyvéd útján kötelesek az adóhatóságnál bejelenteni.

6./ Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevők tulajdonjoga – *az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett* - Vevők javára ½ - ½ arányban adásvétel jogcímén a teljes vételár megfizetését követően, a bejegyzési engedély benyújtása mellett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladók a szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt ügyintéző ügyvédnél 3 eredeti példányban letétbe helyezik az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést egyben letéti szerződésnek és letéti igazolásnak is tekintik. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről haladéktalanul értesítik ügyintéző ügyvédet. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár megfizetésének tényét banki igazolással Vevők is jogosultak igazolni ügyintéző ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és ügyintéző ügyvéd a Vevők általi igazolás alapján is jogosult és egyben köteles a bejegyzési engedélyt benyújtani az illetékes földhivatalhoz. Ügyintéző ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy természetes személyek, magyar állampolgárok, ingatlan szerzési és elidegenítési képességüket jogszabályok nem korlátozzák. Vevők kijelentik, hogy nem földművesek és vállalják, hogy a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII.törvény 13.§ (1) bekezdése alapján 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 – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják. Alulírott Vevők a mező és erdőgazdasági földek

forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdése alapján nyilatkozunk, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásunk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), illetve velünk szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttünk. Vevők kijelentik, hogy a földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot a szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzésével nem érik el, továbbá kijelentik, hogy a Földforgalmi Törvény és egyéb jogszabályok alapján tulajdonszerzési képességüket jogszabály nem zárja ki. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben írt elővásárlási jogosultakon túlmenően további elővásárlási joga a szerződés tárgyát képező ingatlanon senkinek nem áll fenn. (Földforgalmi Tv. 21. § (1) bek.) Alulírott Vevők az Iny.Vhr. 68/C. §-a alapján egyben nyilatkozunk arról, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezünk.

8./ Vevők fenti vételi ajánlatát Eladók jelen okirat aláírásával elfogadják. Felek egyben kijelentik, hogy jelen okiratban írtak egyben a vételi ajánlatukat is magába foglaló egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződésük.

9./ Felek megállapítják, hogy az 1./ pontban körülírt és az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőségek per-, teher-, és igénymentesek, továbbá harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevők tulajdonszerzését, birtokba lépését vagy használatát akadályozná, kizárná vagy korlátozná.

10./ Szerződő felek meghatalmazást adnak Dr. Nemes Árpád Ügyvédi Irodát, Dr. Nemes Árpád Zsolt *(Ügyvédi igazolványszáma: 00013645; KASZ: 36066125, székhely: 7100 Szekszárd, Garay tér 14-16. fszt. 2., email: nemesugyved@t-online.hu, telefonszám: 30/936-3137)* ügyvédnek jelen okirat elkészítésére és a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a földhivatalhoz történő benyújtására, a földhivatal előtti teljeskörű jogi képviseletre, továbbá az Adóhatóság előtti képviseletre, amely azonban kizárólag a B400E NAV adatlap benyújtására terjed ki, kérjük a T. Adóhatóságot, hogy a fizetési meghagyást közvetlenül a Vevőknek küldje meg. Alulírott Dr. Nemes Árpád Zsolt ügyvéd, az ügyfelektől kapott meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadom. Szerződő felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak tekintik.

11./ A szerződés megszerkesztésével, a földhivatali eljárásban a képviselet ellátásával felmerülő ügyvédi költségeket, valamint a földhivatali eljárási díjjal és a vagyonátruházási illetékkel kapcsolatos költségeket kizárólag Vevők viselik.

12./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) és az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli az adataik vonatkozásában. A felek személyes adatait az eljáró ügyvéd a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679 (2016. április 27.) az Európai Parlament és a Tanács (EU) rendelete (általános adatvédelmi rendelet), és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen jogügylethez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezeli. Felek rögzítik, hogy egymás személyes adatait, okmányait megismerték, azok beazonosítását az okiratszerkesztő ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül elvégezte.

13./ Az ingatlan tulajdonosok (Eladók) jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy azonos rangsorban lévő elővásárlási jogosultak közül Vevőket választják.

Gulyás Ferenc
Eladó1

Gulyásné Schwab Györgyi Mária
Eladó2

Illés Z na
Vevő1

Illés Gabriella
Vevő2

Dr. Nemes Árpád Zsolt
ügyvéd

14./ Szerződő felek ügyintéző ügyvédtől tájékoztatást kaptak arról, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges.

Jelen szerződést felek, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, annak elolvasását és kölcsönös értelmezését követően helybenhagyólag aláírták. Felek kijelentik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példányát átvették, melyet jelen szerződés aláírásával elismernek.

Kelt Szekszárdon, 2026. október 21.

Gulyás Ferenc
Eladó1

Gulyásné Schwáb Györgyi Mária
Eladó2

Illés Zsuzsanna
Vevő1

Az általam szerkesztett okiratot ellenjegyzem Szekszárdon, 2026. október 21. napján.

Dr. Nemes Árpád Zsolt
ügyvéd
KASZ: 36066125

Folytatólag kelt Szekszárdon, 2026. október 23. napján.

Illés Gabriella
Vevő2

Folytatólag ellenjegyzem Szekszárdon, 2026. október 23. napján

Közzététel időpontja: 2026. 11. 09.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026. 11. 10.
- utolsó napja: 2026. 12. 09.
(a határidő jogvesztő)
Levétel napja: 2026. 12. 10.
Az elektronikus közzététel megtörtént.
Ügyszám: IA-1978/2026
Aláírás: ...

Dr. Nemes Arpád Zsolt
ügyvéd
KASZ: 36066125

Gulyás Ferenc	Gulyásné Schwáb Györgyi Mária	Illés Zsuzsanna	Illés Gabriella	Dr. Nemes Arpád Zsolt
Eladó1	*Eladó2*	*Vevő1*	*Vevő2*	*ügyvéd*