DR. GALIGER LAJOS ÜGYVÉD
H-7100 Szekszárd, Tinódi utca 5. ▪ Telefon: +36 74 412-972 ▪ Cégkapu: 50232455 ▪ e-mail: galiger@t-online.hu
Ügyvédi kamarai azonosító száma: 36060462; Felelősségbiztosító: MÜBSE Budapest

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Előadó: 2026 NOV 05

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
zártkerti földingatlanra

mely létrejött egyrészről **Póczik Péter** születési neve: Póczik Péter; születési helye, ideje: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosító jele: ;7100 Szekszárd, Fagyöngy utca 3. földszint 1. szám alatti lakos, mint **eladó,**
és **Póczik Lili** születési neve: Gál Lili; születési helye, ideje: .; anyja neve: ; személyi azonosítója: adóazonosító jele: ; 7100 Szekszárd, Fagyöngy utca 3. földszint 1. szám alatti lakos, mint **eladó,**

másrészről **Murger Tamás** születési neve: Murger Tamás; születési helye, ideje: anyja neve: ; személyi azonosítója: adóazonosítója: ; 7100 Szekszárd, Herman Ottó utca. 14. as. 3. szám alatti lakos, mint **vevő**
és **Murger-Tóth Szilvia** születési neve: Tóth Szilvia; születési helye, ideje: .; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosítója: ; 7100 Szekszárd Faddi utca 10. szám alatti lakos, mint **vevő**

(együtt: **felek**) között alulírott napon a következő feltételekkel:

Az ingatlan

1. Az eladók kijelentik, hogy közös tulajdonukban áll – egymásközt ½ – ½ arányban – **Szekszárd zártkert 7748/43** helyrajzi számon nyilvántartott, szőlő és gazdasági épület megnevezésű, 1728 m² területű, 22,22 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan, mely természetben 7100 Szekszárd, Faddi utca 8. szám alatt található.
   Az ingatlan tulajdoni lapjára teher nincs bejegyezve, azon széljegy nem található.
   Ezen körülményeket a 20260930/15180 számon lekért e-hiteles tulajdoni lap másolat igazolja.

Az adásvétel és a vételár megfizetése

2. Az eladók eladják, a vevők pedig megveszik – egymásközt ½ - ½ arányban – az 1. pontban írt földingatlant, megtekintett állapotában, tehermentesen, **12.000.000,-Ft** forint vételárért.
   A felek a fenti vételáron belül a gazdasági épület értékét 5.000.000,-Ft-ban, szőlőültetvény értékét 1.000.000,-Ft-ban és a földterület értékét 6.000.000,-Ft-ban állapítják meg egyetértőleg.

3. A fenti vételárat a vevők a következőképpen fizetik meg az eladók részére:

   a) vevők jelen **szerződéskötéssel egyidejűleg** kötelesek **1.200.000,-Ft** foglalót/vételárelőleget megfizetni az eladók által megadott és elfogadott alábbi bankszámlára:
   Póczik Lili Raiffeisen Bank
   Az esetleges elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladók 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 eladók részére kell megfizetni.
   b) a fennmaradó **10.800.000,-Ft** vételárhátralékot a vevők e szerződés végleges hatósági **jóváhagyásának** kézbesítését követő **öt napon belül** kötelesek átutalni az eladók fenti bankszámlájára.

Póczik Péter **eladó**		**Póczik Lili** **eladó**
Dr. Galiger Lajos **ügyvéd**	**Murger Tamás** **vevő**	**Murger-Tóth Szilvia** **vevő**

Szavatosság

4. Az eladók szavatolják az ingatlan per, teher és igénymentességét. Kijelentik, hogy az ingatlanokat maguk használták, azon más személynek használati, hasznosítási, birtoklási joga nincs.
A vevők kijelentik, hogy az ingatlant alaposan megtekintették, annak határvonalaival, használati viszonyaival, az épület műszaki állapotával tisztában vannak.

Birtokbavétel

5. A vevők az ingatlant a végleges hatósági jóváhagyást követő **öt napon belül** vehetik birtokba, feltéve, hogy a vételárat kiegyenlítették.
A birtokbavétel napjától a vevők szedik az ingatlan hasznait és viselik annak fenntartással kapcsolatos terheket.

A tulajdonjog bejegyeztetése

6. Az eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják.
Nyilatkoznak, hogy a vevők fele-fele arányú tulajdonjoga – adásvétel jogcímén való – bejegyzésének engedélyezését tartalmazó ügyvédi ellenjegyzett nyilatkozatukat (**bejegyzési engedélyt**) az ellenjegyző ügyvédnél **letétbe helyezték.**
Az eladók a vételár maradéktalan kiegyenlítését a jóváírástól számított két napon belül kötelesek írásban (vagy a galiger@t-online.hu címen) bejelenteni az ellenjegyző ügyvédnek.
Az ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyt haladéktalanul benyújtani a földhivatalhoz, amint a vételár maradéktalan kiegyenlítését felé igazolták.

Nyilatkozatok

7. A felek kijelentik, hogy cselekvőképes **magyar állampolgárok.**
A **vevők** kijelentik, hogy **nem földművesek** és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) szerint jelen ügyletkötés kapcsán elővásárlási joguk nincs.
A vevők nyilatkoznak, hogy tulajdonszerzésük nem ütközik a Fftv. 10. § (2) bekezdésében szabályozott földszerzési maximumra vonatkozó előírásokba, mert a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt.
A vevők kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

8. A vevők 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.
A vevők nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás).
A vevők kijelentik, hogy velük szemben e szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Egyéb rendelkezések

9. A felek tudomással bírnak arról, hogy az Fftv. 18. §-a a vétel tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási jogot biztosít. Ezért a megkötött adásvételi szerződés – az aláírásától számított nyolc napon belül – megküldésre kerül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét és azt megküldi a települési önkormányzat jegyzőjének hirdetményi közlés céljából.

Póczik Péter
eladó

Póczik Lili
eladó

Dr. Galiger Lajos
ügyvéd

Murger Tamás
vevő

Murger-Toth Szilvia
vevő

Az elővásárlásra jogosult a közzététel napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Ezt követően az Agrárkamara helyi földbizottsága foglal állást arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a jogszabályban felsorolt általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek.
Az adásvételi szerződés az ezt követő mezőgazdasági hatósági jóváhagyással válik hatályossá.
Amennyiben elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, a hatósági jóváhagyással az elővásárlásra jogosult a vevők helyébe lép.

10. Jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket – ideértve a kiszabandó illetéket – a vevők viselik.
A vevők kijelentik, hogy a vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségükkel (forgalmi érték 4 %-a, kiszabást követően) tisztában vannak.
Az eladók pedig kijelentik, hogy az ingatlanértékesítés adózásával kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseket (SZJA bevallás és adófizetés 2027. május 20. napjáig) ismerik.

11. A felek e szerződés ellenjegyzésével, a hatósági jóváhagyási eljárás és az ingatlan-nyilvántartási tulajdonjog bejegyzési eljárás során képviseletük ellátásával dr. Galiger Lajos ügyvédet (székhelye: 7100 Szekszárd, Tinódi utca 5.; ügyvédi kamarai azonosító száma: 36060462) hatalmazták meg.
A meghatalmazás kiterjed az ingatlan-átruházással kapcsolatos B400-as bejelentés benyújtására, de nem terjed ki magára az adóhatóság előtti eljárásra. Dr. Galiger Lajos ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja az eladókat, hogy az ellenjegyzés ténye nem hoz létre megbízási jogviszonyt az eladók és az ellenjegyző ügyvéd között.

12. A felek kijelentik, hogy az általuk előadottak a valóságnak megfelelnek, nyilatkozataik, illetőleg a szerződési akaratuk jelen okiratban megfelelően kerültek rögzítésre.
A felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződésben foglaltakat egyben az ellenjegyző ügyvéd által a jogügylet tekintetében készített tényvázlatnak tekintik, külön tényvázlat felvételét nem kérik.

Jelen szerződést a felek elolvasás és kellő értelmezés után, ellenjegyző ügyvéd előtt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Szekszárd, 2026. november 2.

Póczik Péter
eladó

Póczik Lili
eladó

Murger Tamás
vevő

Murger-Roth Szilvia
vevő

Ellenjegyzem:
Szekszárd, 2026. november 2.

Dr. Galiger Lajos
ügyvéd
kamarai azonosító száma: 36060462
székhelye: 7100 Szekszárd, Tinódi u. 5.

Közzététel időpontja: 2026. 11. 10.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026. 11. 11.
- utolsó napja: 2026. 12. 10.
- határidő jogvesztő)
Közzététel napja: 2026. 12. 11.
Elektronikus közzététel megtörtént.
Szám: IV. 1988/2026
Aláírás:

Polgármesteri Hivatal
SZEKSZÁRD