INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

GYIMESI ZOLTÁN

Születési neve: Gyimesi Zoltán
Születési helye:
Születési ideje:
Anyja neve:
Személyi száma:
Adóazonosító jel:
Lakcíme és egyben értesítési címe: 7100 Szekszárd, Bor utca 86. szám alatti lakos, mint **Eladó**

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Előadó:
2026 NOV 02

továbbiakban mint – **Eladó** -

másrészről

VARGA MIHÁLY

Születési neve: Varga Mihály
Születési helye:
Születési ideje:
Anyja neve:
Személyi száma:
Adóazonosító jel:
Lakcíme: 7100 Szekszárd, Bor utca 144. 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 rögzítik, hogy **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát** képezi a Tolna Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Szekszárd zártkert 7262/2 hrsz.** alatt felvett **szőlő és gazdasági épület** művelési ágú 1923 m2 területű 24.73 AK értékű ingatlan, mely természetben a 7100 Szekszárd, Hárslevelű dűlő 56. szám alatt található.

2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban meghatározott **ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Eladó eladja, a Vevő** pedig az ingatlant a megtekintett állapotban **1/1 tulajdoni hányadban megvásárolja** a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **27.500.000 Ft azaz Huszonhétmillió-ötszázezer forintos vételáron.**

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tekintetében a vételárból a gazdasági épület ellenértékét 25.000.000,- Ft,-ban, azaz Huszonötmillió forint, a szőlő ültetvény ellenérték 1.500.000,- Ft-ban, azaz Egymillió-ötszázezer forint, a földterület értéke 1.000.000,- Ft azaz Egymillió forint összegben határozzák meg.

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.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényen (továbbiakban Földforgalmi tv.) 5.§ 17. pontja alapján mező,- erdőgazdasági hasznosítású föld, így a szerződés a föld fekvése szerinti

Gyimesi Zoltán
Eladó

dr. Blatt Adrienn
ügyvéd

Dr. Blatt Adrienn ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz.
IRASZ: 36080190
Adószám: 5635126

Varga Mihály
Vevő

települési önkormányzat jegyzője által a Földforgalmi tv.-en, más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal történő közlés érdekében kifüggesztett hirdetmény, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása megadásával hatályosul.

4.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a szerződés 1.) pontjában lévő átruházásra kerülő **ingatlan teljes vételárát, azaz a 27.500.000 Ft-ot, azaz Huszonhétmillió-ötszázezer forintot az alábbiak szerint jogosult és köteles megfizetni az Eladónak:**

a) A Vevő a vételárból **a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással Eladó részére 2.750.000,-Ft-ot azaz Kettőmillió-hétszázötvenezer forintot Eladó nevén lévő ERSTE Bank Hungary Zrt-nél vezetett számú bankszámlájára megfizetett.**

Szerződő felek rögzítik, hogy a **Vevő által megfizetett 2.750.000,-Ft-ot azaz Kettőmillió-hétszázötvenezer forintot foglalónak** tekintetnek. A Szerződő felek a foglaló összegét a vételárba beszámítják.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az 2.750.000,-Ft, azaz Kettőmillió-hétszázötvenezer forint összegének teljesítését elismeri és nyugtázza.

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 Vevő felelős, 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 Vevő 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 2.750.000,- Ft, azaz Kettőmillió-hétszázötvenezer 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.

Dr. Blatt Adrienn ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 30080190
Adószám: 6532282-1-37

Gyüpesi Zoltán
Eladó

dr. Blatt Adrienn
ügyvéd

Varga Mihály
Vevő

b) Vevő a **fennmaradó vételárat, azaz a 24.750.000,- Ft-ot, azaz Huszonnégymillió-hétszázötvenezer forintot a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának** a Földforgalmi törvény 30.§ (4) bekezdése szerinti közlését **követő 5. munkanapjáig** – amennyiben vevő helyébe elővásárlásra jogosult nem lép –**megfizetni átutalással Eladó nevén lévő ERSTE Bank Hungary Zrt-nél vezetett bankszámlára.**

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

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár bankszámláján való jóváírását követően az eljáró ügyvédet haladéktalanul, de legkésőbb a bankszámlán történő jóváírástól számított 2 munkanapon belül írásban értesíti a blatt.adrienn.ugyved@gmail.com e-mail címre a vételár teljesítéséről és csatolja a vételár kifizetéséről a banki bizonylatot.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben Eladó a fenti kötelezettségét határidőben nem teljesíti, a Vevő jogosult az eljáró ügyvéd felé igazolni a vételár kifizetését eredeti banki, az Eladó fent megjelölt bankszámláira történő átutalásáról szóló bizonylatokkal igazolni, 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 legkésőbb teljes vételár megfizetését követően 2 napon belül adja a Vevő birtokába és használatába. Ezen időponttól kezdődően annak hasznai és terhei Vevőt illetik, illetve terhelik. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan lényeges tulajdonságairól Vevőt tájékoztatta, az adásvétel tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, általa ismert szavatossági hibája nincs.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlant terhelő közüzemi díjak – elektromos áram és víz - és egyéb az ingatlan használatával felmerülő 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 birtokbaadáskor 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 ingatlanba senki nincs bejelentkezve, és szavatol azért, hogy az ingatlanban nem engedélyezett harmadik személynek lakcímbejelentést, ideiglenes tartózkodásra engedélyt nem adott, valamint egyéb hasonló kötelezettségvállalást – különösen befogadó nyilatkozatot – nem tett, erre tekintettel kijelenti, hogy onnan kijelentkezési kötelezettség senkit nem terhel.

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.

Dr. Blatt Adrienn ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 36080190
Adószám: 65251282-1-27

Gyimesi Zoltán Eladó	dr. Blatt Adrienn ügyvéd	Varga Mihály Vevő

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

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

7.) Szerződő tudomásul veszik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan esetében a szerződést a Földforgalmi törvény 21.§ -ában foglaltakra figyelemmel 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni hatósági jóváhagyás céljából. Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 474/2013. (XII.12.) Kormány rendelet 2.§ rendelkezései szerint a tulajdonosnak mint eladónak a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésében előírt határidőn belül az egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránt kérelmet kell benyújtania a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez. 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. Az előzetes vizsgálat esetében a jogszabályban biztosított ügyintézési határidő 15 nap.
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 részére az adásvételi szerződést 4 példányában - annak hirdetőtáblán történő kifüggesztése és elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon való közzététel érdekében - kerül megküldésre. 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.
Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését, a 23.§ (3a) pontja alapján az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt a szerződés ismételt közzétételének elrendeléséről, ennek hiányában a kifüggesztést követően a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23.§ és 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 – a földbizottság állásfoglalása alapulvételével – hoz határozatot, és ezzel egyidejűleg az adás-vételi szerződést záradékkal látja el. A mezőgazdasági igazgatási szerv Földforgalmi tv. 30. § (4) bekezdése szerint döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek.

Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a mezőgazdasági és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) 5. § 7.) pontja alapján **földműves,** a 7.) pontja szerint Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, a Tolna Megyei Kormányhivatalnál **510142/2017.12.08.** számú határozattal került a földműves nyilvántartásba bejegyzésre. **Vevő agrár kamarai azonosító száma:** [redacted]

Dr. Blatt Adrienn ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 36060190
Adóazonosító jel: 68361282-1-37

Gyimesi Zoltán
Eladó

dr. Blatt Adrienn
ügyvéd

Varga Mihály
Vevő

Vevő kijelenti, hogy **elővásárlási jogosultság a Földforgalmi tv. 18.§. (1) bekezdés d.) pontja** alapján, mint olyan földművest illet meg, aki **helyben lakónak** minősül.

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 tulajdonában és **birtokában lévő termőföldterületek nagysága.**

Vevő a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet (Inytv. vhr.) 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 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 többlethasználati megállapodás az ingatlant nem érinti.

8.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli a 30882/2/2013.01.25. bejegyző határozatszámon 4 m^2 területre (E-99/2012) az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékjog.

Az Eladó szavatosságot vállal a szerződés 1.) pontjában rögzített átruházott ingatlan – a fentiekben ismertetetteken kívül - per- teher és igénymentességéért, azt semmilyen költségtartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás 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 időszakból származóan Vevőnek bármilyen jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék. A szerződés a Tolna Megyei Kormányhivatal INYER/TULLAP/20261102/4630 megrendelés számú 2026.11.02. napján 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 pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik.

Eladó szavatolja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a szerződés aláírásának a napján a valósággal mindenben megegyeznek, azokon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy semmiféle változtatást nem kezdeményezett.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tekintetében bérleti, albérleti vagy egyéb hasznosítási szerződés, a jelen szerződés megkötésekor nincs hatályban, amely a Vevő korlátozás mentes birtoklását és használatát akadályozná vagy kizárná.

Dr. Blatt Adrienn ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 36080180
Adószám: 58351282-1-37

Gyuricsi Zoltán
Eladó

dr. Blatt Adrienn
ügyvéd

Varga Mihály
Vevő

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 igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Eladó szavatolja, hogy Vevő 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 7262/2 hrsz.-ú** ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén 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 7262/2 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** (továbbiakban Inytv vhr.) **20.§ 18. pontja és 45. § (1)** bekezdése alapján – figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban Inytv.) 9.§ - ában foglaltakra –a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **6 (hat) hónap időtartamra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.**

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Inytv. 48.§. (1) bekezdés a.) pontja alapján az ingatlanra további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást 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 Inytv vhr. 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 Inytv vhr. 154.§ (4) bekezdés c) pontja értelmében a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra vonatkozó bejegyzést az ezen alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg hivatalból törölni kell.

Dr. Blatt Adrienn ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 36080190
Adószám: 5635

Gyenesi Zoltán
Eladó

dr. Blatt Adrienn 82-1-37
ügyvéd

Varga Mihály
Vevő

A Vevő maga is kéri és feltétlen visszavonhatatlan hozzájárását is adja, hogy tulajdonjogát a jelen szerződés 1.) pontjában rögzített, **Szekszárd zártkert 7262/2 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 nyilatkozatot 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 ingatanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

10.) A szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket, a Földhivatal előtti eljárással, valamint visszterhes vagyonátruházási illetékkel 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 terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

Itv. 26.§. (1) bekezdés p) pontja alapján mentes az illeték fizetési kötelezettség alól:
„p.) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig
pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja; „

Vevő kijelenti, hogy tudomásul vette az eljáró ügyvéd tájékoztatását és kijelenti, hogy az Itv. 26.§. (1) bekezdés p.) pontjának megfelel, a feltételeket vállalja teljesíteni, ezért **kéri az illeték mentesség megállapítását.**

Dr. Blatt Adrienn ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 36080190
Adószám: 58351282-1-37

Gyimesi Zoltán
Eladó

dr. Blatt Adrienn
ügyvéd

Varga Mihály
Vevő

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. Eladó tudomásul veszi, hogy az eljáró jogi képviselő ügyintézése az adóügyi ügyintézést nem tartalmazza.

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 vevő részére, aki kijelenti, hogy arra nem tart igényt.

12.) Szerződő felek kijelentik, 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 9 (kilenc) 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 Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtti hatósági jóváhagyás iránti eljárásban való jogi képviseletük és Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Szekszárd) előtti a Szekszárd zártkert 7262/2 hrsz. alatti ingatlan tekintetében a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, Vevő tulajdonjoga bejegyzésére, Eladó tulajdonjoga törlésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási eljárással, az ingatlan-nyilvántartási ügyben való jogi képviseletük teljes körű ellátásával **dr. Blatt Adrienn ügyvédet** (7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2. KASZ szám: 36080190) hatalmazzák meg. Szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi meghatalmazás az Inytv vhr. 126-127.§-a szerinti beadvány javítására is kiterjed.

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

A szerződő felek által jelen okiratban foglaltan adott meghatalmazásokat és megbízásokat dr. Blatt Adrienn ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elfogadja

Dr. Blatt Adrienn ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 36080190
Adószám: 8351282-1-17

Gyimesi Zoltán
Eladó

dr. Blatt Adrienn
ügyvéd

Varga Mihály
Vevő

Szerződő felek tisztában vannak azzal, hogy jelen okiratban foglalt ügyvédi meghatalmazás az Inytv. vhr.116.§-a szerint szerződés aláírását követő 90. napon hatályát veszíti, ezáltal ha a hatósági jóváhagyás elhúzódik az eljáró ügyvéd részére újabb meghatalmazás szükséges az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő jogi képviseletre a tulajdonjog változás átvezetéséhez.

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

Szekszárd, 2026. november 02.

.....	.....
Gyimesi Zoltán	**Varga Mihály**
Eladó	**Vevő**

A megbízást elfogadom, az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
Szekszárd, 2026. november 02.

Dr. Blatt Adrienn
ügyvéd
(KASZ szám: 36080190)

Dr. Blatt Adrienn ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 36080190
Adószám: 66361282-1-37

Közzététel időpontja: 2026.11.10.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026.11.11.
- utolsó napja: 2026.12.10.
(e határidő jogvesztő)

Levétel napja: 2026.12.11
Az elektronikus közzététel megtörtént.
Ügyszám IA-1992/2026
Aláírás: .....

Polgármesteri Hivatal * 61. * SZEKSZÁRD