Dr. Konkoly Edit

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 NOV 17.

melyet egyrészről ***Herczig-Zsiga Vivien sz.*** (sz.: , an.: szem. száma: , adóazonosító jele:) 7133 Fadd, Rákóczi Ferenc utca 105. szám alatti lakos, valamint ***Herczig Bence sz.*** (sz.: ., an.: szem. száma: adóazonosító jele:) 7130 Tolna, Bocskai utca 13. szám alatti lakos, mint ***e l a d ó k,***

másrészről ***Cserfai Zoltán sz.*** (sz.: , an.: , szem. száma: , adóazonosító jele:) 2132 Göd, Jósika u. 28/B. szám alatti lakos, mint ***v e v ő*** között mai napon az alábbi feltételek mellett kötöttek meg:

1.) Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint eladók egymás közti egyenlő ½ - ½ arányú tulajdonát képezi a
a) **Tolna, zártkert 10251/1. helyrajzi szám** alatt összesen 1806 m2 alapterülettel felvett, zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület ingatlan. Az ingatlan per,- teher,- és igénymentes.
b) Tolna, zártkert 10252/2. helyrajzi szám alatt összesen 1543 m2 alapterülettel felvett 1,82 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. Az ingatlan per,- **teher**,- és igénymentes.

2.) Eladók kifejezetten nyilatkoznak, valamint vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanok dologösszességet képeznek, eladók a Polgári Törvénykönyv rendelkezési alapján kizárólag együttesen, oszthatatlan szolgáltatásként kívánják értékesíteni azokat, az ingatlanok egy birtoktestet képeznek, egymással szomszédosak, továbbá a Tolna, zártkert 10251/1. hrsz. alatt felvett ingatlanhoz való bejárás csak a Tolna, zártkert 10252/2. hrsz. alatt felvett ingatlanon keresztül lehetséges.

3.) Az eladók eladják a **Tolna, zártkert 10251/1. helyrajzi szám alatt** felvett tehermentes ingatlan egészét, **vevő pedig 1/1 arányban** megveszi azt adásvétel jogcímén a kölcsönösen kialkudott **9.250.000,-Ft, azaz Kilencmillió-kettőszázötvenezer forint vételárért,** mely vételárból 8.250.000,-Ft a gazdasági épület és 1.000.000,-Ft a zártkerti művelés alól kivett terület értéke.
Az eladók eladják a **Tolna, zártkert 10252/2. helyrajzi szám** alatt felvett tehermentes ingatlan egészét, **vevő pedig 1/1 arányban** megveszi azt adásvétel jogcímén a kölcsönösen kialkudott **2.000.000,-Ft, azaz Kettőmillió forint vételárért.** A szántó vételárát annak elhelyezkedése indokolja, ez biztosítja a másik ingatlanhoz történő bejutást.

4.) Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Tolna, zártkert 10252/2. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan adásvétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) hatálya alatt tartozik, az ezzel kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseket ismerik. Szerződő feleknek az adásvételi szerződést eljáró ügyvéd útján a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján előzetes vizsgálat céljából és jóváhagyás céljából a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához kell benyújtani.

5.) Vevő kötelezettséget vállal, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásának a napján banki átutalás útján **8.250.000,-Ft, azaz Nyolcmillió-kettőszázötvenezer forintot, mint saját erőt** megfizet az eladók által megjelölt, Herczig Bence eladó nevén az vezetett számú bankszámlára. (I. vételárrészlet)
Szerződő felek megállapodnak, hogy az első vételárrészlet összegéből 1.500.000,-Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forintot foglalónak tekintenek.

Herczig-Zsiga Vivien	***Herczig Bence***	***Cserfai Zoltán***	***dr. Konkoly Edit***
eladó	***eladó***	***vevő***	***ügyvéd***

A foglaló vevői megfizetésére és annak eladói átvételére a felek kötelezettségvállalásának megerősítéseként kerül sor. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalóval kapcsolatosan szükséges jogi tájékoztatást megkapták és a foglaló joghatásaival tisztában vannak, amennyiben az adásvételi szerződés meghiúsul olyan okból, amelyért a vevő a felelős, a vevő a foglalót elveszíti és azt az eladók jogosultak megtartani.
Ha a meghiúsulás okáért az eladók felelősek, az eladók a kapott foglalót kétszeres összegben kötelesek a vevő részére visszafizetni, míg amennyiben a meghiúsulás okáért egyik fél sem felelős vagy mindkét fél felelős, a vevő részére a foglaló egyszeres összege jár vissza. Szerződő felek megállapodnak, hogy szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló összege a vételárba beszámít.
Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és tanúsítják a 8.250.000,-Ft, azaz Nyolcmillió-kettőszázötvenezer forint összegű vételárrészlet bankszámlájukon történő jóváírását.

Vevő kötelezettséget vállal, hogy **további 1.000.000.-Ft, azaz Egymillió forint összegű vételárat, mint saját erőt** a birtokbaadás napján megfizet banki átutalás útján az eladók által megjelölt, Herczig Bence eladó nevén az vezetett számú bankszámlára.

6.) A vevő kötelezettséget vállal, hogy **a Tolna, zártkert 10252/2. helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan **2.000.000,-Ft, azaz Kettőmillió forint vételárát** az adásvételi szerződés hatósági **jóváhagyásáról szóló határozat eljáró ügyvéd által történő kézhezvételének napját követő 8 (nyolc) naptári napon belül** megfizeti az eladók által megjelölt, Herczig Bence eladó nevén az vezetett számú bankszámlára.

Eladók a jelen pontban írt teljesítést saját kezükhöz történő és szerződésszerű teljesítésnek ismerik el. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy szerződő feleket a hatósági jóváhagyásról szóló határozat kézhezvételéről haladéktalanul elektronikus levélben értesíti.

Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban mindenre kiterjedően és teljeskörűen tájékoztatták a vevőt. Szerződő felek rögzítik, hogy az eladók a gazdasági épületet tisztán adják át, konyhabútor, főző és sütőlap, kandalló, klíma ingóságokkal együtt, melyek értéke összesen 500.000,-Ft a vételáron belül.
Eladók az ingatlanok Polgári Törvénykönyvben rögzített kellék és jogszavatosságát garantálják. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanoknak nincs általuk ismert olyan hibája, ami az ingatlanok használatát gátolná. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmasak, és megfelelnek szerződésben/jogszabályban rögzített minőségi követelményeknek, rejtett hibáról nincs tudomásuk. Felek kijelentik, hogy az ingatlan állaga kapcsán egyebek szerződésbe foglalását nem kérik.

7.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladók az ingatlanokat **legkésőbb 2026. december 11. napján adják vevő birtokába**. Felek a birtokba adásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a mérőórák azonosító adatait és állását. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a birtokbaadás napján igazolják, hogy az ingatlanok tekintetében nincs hátralékos, lejárt közüzemi tartozásuk. Eladók a birtokbaadásig terjedő időszakra az ingatlan közüzemi- és köztartozásait kötelesek kiegyenlíteni.

8.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladók 3 naptári napot meghaladó késedelembe esnek (birtokba adás), úgy Eladók 3.000,- Ft/nap késedelmi kötbért köteles megfizetni Vevő részére, amennyiben Vevő 3 naptári napot meghaladó késedelembe esik (vételárrészlet megfizetése), úgy 3.000,- Ft/nap késedelmi kamatot köteles Eladók részére megfizetni.
Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt bármely kötelezettségét bármelyik fél, a szerződésben rögzített határidő elteltét követő 30 napon belül nem teljesíti, úgy a másik félnek a szerződéstől történő elállással kapcsolatos joga megnyílik, azaz a másik fél egyoldalú nyilatkozattal jogosult a szerződéstől elállni, - a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett - az érdekmúlás bizonyítása nélkül.
Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben egyik fél sem él az elállási jogával, úgy választásuk szerint az előzőekben részletezett szerint további kötbér, ill. késedelmi kamatkövetelést támasztanak egymással szemben.

Herczig-Zsiga Vivien	*Herczig Bence*	*Cserfai Zoltán*	*dr. Konkoly Edit*
eladó	*eladó*	*vevő*	*ügyvéd*

DR. KONKOLY EDIT ügyvéd 7130 Tolna, Szárdi u. 12. Irodai szám: 56/227-821 1-37 konkolyedit@gmail.com

9.) Vevő - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) szerinti – a Tolna, zártkert 10252/2. hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában tulajdonszerzési jogosultsága igazolása céljából az alábbi nyilatkozatokat teszi:

A vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogát a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 10. § (2) bekezdése alapján szerezheti meg.
Vevő kijelenti, hogy a birtokában levő földterület nagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt.
A vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeinek. Továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

A vevő akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti azt is, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § pontja alapján nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

10.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni 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 ezen döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, 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.

11.) Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy ha a teljes vételár kifizetésre került, akkor a Tolna, zártkert 10251/1. helyrajzi szám alatt és a Tolna, zártkert 10252/2. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok tekintetében a tulajdonjoguk törlésre, míg a vevő tulajdonjoga egy külön okiratba foglalt nyilatkozat (bejegyzési engedély) alapján az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön minden tehertől mentesen.
A bejegyzési engedélyt a szerződő felek a mai napon eljáró ügyvédnél 6 példányban letétbe helyezték.
Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a vételár bankszámlájukon történő jóváírását követően az eljáró ügyvédet haladéktalanul elektronikus levélben értesítik.
Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésének igazolását, valamint az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, a bejegyzési engedélyt a tulajdonjog bejegyzése érdekében haladéktalanul benyújtja az illetékes földhivatalhoz.

12.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok tulajdonjogának az átírásával kapcsolatos összes költséget a vevő köteles viselni.
Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos ügyvédi költség a Vevőt, illetve a helyébe lépő elővásárlásra jogosultat terheli.

13.) Szerződő felek cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességeik korlátozás alá nem esnek.

Herczig-Zsiga Vivien	*Herczig Bence*	*Cserfai Zoltán*	*dr. Konkoly Edit*
eladó	*eladó*	*vevő*	*ügyvéd*

DR. KONKOLY EDIT

14.) A szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízzák, egyben meghatalmazzák Dr. Konkoly Edit (7130 Tolna, Szekszárdi utca 12. - Kamarai azonosító szám.: 36079129) ügyvédet a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Földforgalmi törvény szerinti eljárásokban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya és a Szekszárdi Földhivatali Osztály előtti, valamint a B400 adatlap benyújtására a NAV előtti képviselettel. Dr. Konkoly Edit ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.
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, jelen okiratot tényvázlatnak is tekintik, és a külön megbízási szerződéstől eltekintenek.
Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és a JÜB jogszabály szerinti ügyfél-azonosítás céljából a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat e célból kezelje. Felek kijelentik, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el.

Ezt az adásvételi szerződést a szerződő felek a mai napon felolvasás és közös értelmezés után 8 (nyolc) eredeti példányban helybenhagyólag aláírták.

Tolna, 2026. november 11.

.....
Herczig-Zsiga Vivien
eladó

.....
Herczig Bence
eladó

.....
Cserfai Zoltán
vevő

Ellenjegyzés:
Alulírott, mint eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Konkoly Edit (7130 Tolna, Szekszárdi utca 12., KASZ száma: 36079129) egyéni ügyvéd kijelentem és aláírásommal igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valódiságát tanúsítom, ezért ezen okiratot ellenjegyzem.
Tolna, 2026. november 11.

Ellenjegyzem: dr. Konkoly Edit
ügyvéd

DR. KONKOLY EDIT ügyvéd 7130 Tolna, Szekszárdi u. 12. Adószám: 5[illegible]04-1-37 06-30/732-5622 • drkonkolyedit@gmail.com

Záradék:
A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 11. 25.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 26.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2027. 01. 04.
E határidő jogvesztő.
Elektronikus közzététel megtörtént.
Levétel napja: 2027. 01. 05.
Ezerné dr. Huber Éva
jegyző nevében és megbízásából
.....

Tolnai Közös Önkormányzati Hivatal 7130 Tolna, Hősök tere 1.