

1

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Németh Gréta**

7100

Szekszárd, Fagyöngy utca 3. földszint 3. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban, mint eladó)

másrészről **Baranyai-Porter Judit Éva**

1191 Budapest, Hunyadi utca 31. 4. emelet 13. ajtószám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban, mint vevő) között az alulírott napon és feltételek szerint:

- 1.) A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. - 7100 Szekszárd, Széchenyi utca 54-58. - által az ingatlan nyilvántartásába bejegyzett hatályos ingatlan nyilvántartási adatok szerint eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Kölesd, Belterület, 315 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott kivett lakóház, udvar megnevezésű, „0.,” minőségi osztályba tartozó, 3122 m<sup>2</sup> terület nagyságú, 0,00 AK értékű belterületi ingatlan, mely a nyilvántartott adatok szerint a valóságban a 7052 Kölesd, Öreg utca 4. szám alatt található.
- 2.) Felek a 2026. február 25. napján lekért INYER/2026/260406/3 megrendelésszámú E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolatot megtekintették, a bejegyzéseket közösen értelmezték. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan tehermentes, a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet nem tartalmaz.
- 3.) Felek az elektronikus úton 2026. február 25. napján lekért INYER/2026/260406/3 megrendelésszámú E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolatot a Magyar Ügyvédi Kamara Elnökségének 2/2006.(X.16.) állásfoglalása alapján az okiratszerkesztés alapjául elfogadják.
- 4.) Jelen szerződéssel eladó vevőnek eladja, vevő pedig az általa megtekintett állapotban 1/1 arányban megveszi az 1.) pontban körülírt belterületi lakóházas ingatlant.
- 5.) Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az ingatlant megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt megtekintett állapotában veszi meg.
- 6.) Szerződő felek a vételár kialakításánál figyelemmel voltak az ingatlan korára, állapotára, minőségére, a hozzá tartozó – és a jelen adásvétel tárgyát képező – tartozékok értékére. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár meghatározásakor a kölcsönös engedmények figyelembevételével jártak el és a vételár tükrözi az ingatlan valós piaci értékét, figyelembe véve a releváns forgalmi szokásokat. Szerződő felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 7.) Szerződő felek az 1.) pontban körülírt ingatlan vételárát - a kölcsönösen kialakított és értékarányosnak tekintett 10.000.000,- Ft-ban, azaz tízmillió forintban állapítják meg, melyen belül a gazdasági épület értékét 500.000,- Ft-ra, azaz Ötszázezer forintra teszik.
- 8.) Szerződő felek megállapodása alapján vevő a 7.) pontban írt vételárát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg akként teljesíti, hogy átutalja az eladónak az eladó nevében az **él vezetett** számú számlára.

Szekszárd, 2026.03.30. napján

Németh Gréta  
eladó

Baranyai-Porter Judit Éva  
vevő

Dr. Sümegi Helga  
ügyvéd

Ellenjegyzem:  
Szekszárd, 2026. 03. 30.  
KASZ:36067850

**Dr. SÜMEGI HELGA**  
7100 Szekszárd, Tinódi u. 7.  
Bankcím: 10404601-46002853  
Adószám: 18859287

2

- 9.) Eladó a vételár kifizetésének megtörténtét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja.
- 10.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy közöttük létrejött jelen jogügylet tekintetében együttműködési kötelezettségük áll fenn, így kifejezett szerződésszegés esetét kivéve kötelezik magukat arra, hogy együttműködnek, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek, az esetleges szerződésmódosítást aláírják.
- 11.) Felek tudomással bírnak arról, hogy 2012. január 1. napjától a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3.§ (3) bekezdése értelmében, a rendelet hatálya alá tartozó épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek ellenérték fejében történő tulajdon-átvétel esetén, a rendeletben meghatározott ún. energetikai tanúsítvány beszerzése és vevők részére történő átadása szükséges. Felek rögzítik, hogy az ingatlan a jelen pontban hivatkozott rendelet hatálya alá tartozik. Szerződő felek kijelentik, hogy 1.) pontban írt ingatlan vonatkozásában a HET-1041-4924 számú hiteles energetikai tanúsítványt eladó vevőnek átadta. Felek tudomással bírnak arról, hogy az energetikai tanúsítványt a földhivatalhoz benyújtani nem kell.
- 12.) Eljáró ügyvéd felhívja az eladó, valamint vevő figyelmét, hogy a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor villamos biztonsági felülvizsgálatot kell végezni. A villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzését a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének (VMBSZ) 1.13.2 f) pontja írja elő.
- 13.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a fenti villamos biztonsági felülvizsgálatot abban az esetben nem kell elvégezni, amennyiben az alábbi két együttes feltétel teljesül:  
- fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túl-áram védelem van és  
- 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységsű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések
- Felek kijelentik, hogy a fenti tájékoztatást megértették és tudomásul vették, azonban vevő azt is kijelenti, hogy nem kéri a villamos biztonsági felülvizsgálatot, ennek esetleges következményeit és az elmaradása miatt bekövetkezett felelősséget vállalják, azt az eladóra nem hárítja át.
- 14.) Felek megállapodnak abban, hogy eladó az 1.) pontban körülírt ingatlan birtokát a jelen szerződés aláírásának napján adja át vevőnek. A kárveszély a birtokbaadás napján száll át, így ettől a naptól vevő illetik az ingatlan hasznai és ő viseli az ingatlannal járó terheket.
- 15.) A birtokbaadás időpontjáig eladó kötelesek a közüzemi díjak és az ingatlannal járó egyéb költségek megfizetésére, ezt követően ezen kötelezettségek vevőket terhelik. Vevő a birtokbaadást követő 15 (tizenöt) naptári napon belül köteles a közműszolgáltatóknál eljárni a közüzemi szerződések átrátása tárgyában. Amennyiben utóbb olyan tartozás válna ismertté, amely még az eladó birtokában léte alatt keletkezett, annak megfizetésére eladó kötelesek.
- 16.) A birtokbavétel napján szerződő felek közösen rögzítik a közművek állapotát (sérülésmentességét) az óraállásokat, majd a tulajdonosváltás tényét a szolgáltatók felé bejelentik.
- 17.) Eladó kijelentik, hogy közmű, adó, közüzemi és egyéb az 1.) pontban írt ingatlant terhelő tartozásuk nincs. Eladó kijelentik továbbá, hogy az 1.) pontban írt ingatlan nem szolgál gazdasági társaság székhelyéül, fióktelepéül, telephelyéül, nem áll bírói zárlat alatt, nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, vagy fedezete, és ugyancsak nem része házastársi vagy élettársi vagyonközösségnek sem.
- 18.) Eladó szavatol azért, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan túlmenően per-, teher, és igénymentes, nem képezi házastársi vagy élettársi vagyonközösség részét, továbbá harmadik személynek nincs olyan joga,

Szekszárd, 2026.03.30. napján

Németh Gréta  
eladó

Baranyai-Porter Judit Éva  
vevő

Ellenjegyzem:  
Szekszárd, 2026. 03. 30.  
KASZ:36067850

Dr. Sümegi Helga  
ügyvéd

**SÜMEGI HELGA**  
7100 Szekszárd, Tinódi u. 7.  
Cékkapu: 18859287  
Telefonszám: 10404601-48002663  
Faxszám: 18859287-1-17

3

amely vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését vagy használatát akadályozná, kizárná vagy korlátozná, valamint nem áll fenn olyan jogosultsága, amelyből a birtokba adást megelőző időszakból származóan vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék.

- 19.) Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező 1.) pontban körülírt ingatlan természetes és jogi tulajdonságairól, műszaki paramétereiről vevőt maradéktalanul tájékoztatta, az ingatlanra vonatkozó lényeges tényeket vevő tudomására hozta.
- 20.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházás megtörténtét követő 15 napon belül az ingatlanból minden hatóságilag az ingatlanba esetlegesen bejelentett személlyel együtt kijelentkezik.
- 21.) Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződés, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jog jogosultság.
- 22.) Szerződő felek kijelentik és személyigazolványukkal igazolják, hogy **nagykorú magyar állampolgárok**, nyilatkozattételi, elidegenítési és ingatlanszerzési képességük semmilyen módon nem korlátozott.
- 23.) A tulajdonszerzéssel kapcsolatban felmerült költségek vevőt, míg az ingatlan birtokba adásával felmerülő költségek eladót terhelik.
- 24.) Felek a jelen jogügyletre irányadó hatályos adó és illetékfizetési jogszabályok, valamint a helyi adókról szóló törvény és a helyi önkormányzati rendelet rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték a jelen szerződést készítő ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták. Eljáró jogi képviselő tájékoztatta a vevőt, hogy az ingatlan vétel után 4% illetéket köteles fizetni. Eljáró jogi képviselő tájékoztatta az eladót, hogy az eladást követően szja fizetési kötelezettsége keletkezhet, tekintettel arra, hogy az ingatlant öt éven belül szerezte, felhívta figyelmét, hogy forduljon pénzügyi, adózási szakemberhez.
- 25.) Eladó ezen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában **tulajdonjoga törlésre**, míg vevő tulajdonjoga **1/1 arányban a d á s v é t e l** jogcímen ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljön.
- 26.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az egyéb hatályos jogszabályok - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet, az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény - rendelkezései az irányadók.
- 27.) Felek a Helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hövtv.) alapján - figyelemmel Kölesd Község Önkormányzata Képviselőtestületének 3/2026.(II.15.) önkormányzati rendeletére – a jelen adásvételi szerződés megküldik a település jegyzőjének a 240/2025.(VII.31.) Korm. rendelet szerinti 1. számú melléklettel.
- 28.) Szerződő felek előtt ismert tény, hogy az elbírálás tárgyában hozott közigazgatási határozat kézhezvételéig jelen szerződésben foglalt jognyilatkozataikhoz kötve vannak.
- 29.) Szerződő felek a jelen szerződés szövegét egyben ügyvédi tényállásvázlatnak is tekintik.

Szekszárd, 2026.03.30. napján

Németh Gréta  
eladó

Baranyai-Porter Judit Éva  
vevő

Ellenjegyzem:  
Szekszárd, 2026. 03. 30.  
KASZ:36068750

Dr. Sümegi Helga  
ügyvéd

**DR. SÜMEGI HELGA**  
7100 Szekszárd, Tinódi u. 7.  
Bankszámla: 10404601-46002853  
Adószám: 18859287

4

- 30.) Felek nyilatkoznak, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a személyazonosságuk ellenőrzésének céljáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a MÜK szabályzatban foglalt bejelentési kötelezettségről, valamint a megismert adatok kezeléséről. Felek nyilatkoznak továbbá arról, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény alapján személyi azonosságukról a személyi azonosító igazolvány és a lakcímkártya ellenőrzésével meggyőződött. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen jogügylet megkötése során saját nevükben és érdekükben járnak el, kijelentik továbbá, hogy jelen megállapodásban szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek.
- 31.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy közöttük létrejött jelen jogügylet tekintetében őket együttműködési kötelezettség terheli, így kifejezett szerződésszegés esetét kivéve, kötelezik magukat arra, hogy az esetleges szerződés-módosítást aláírják.
- 32.) Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyi igazolványukról és lakcímkártyájukról másolat készüljön és a fénymásolatok az ügyvédi iroda iratanyagában megőrzésre kerüljenek. Felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet jelen szerződés aláírásával megerősítenek.
- 33.) Ellenjegyző ügyvéd a felek adatait - ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is - csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.
- 34.) Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat. Ez mindenben megegyezik jelen szerződésbe foglalt nyilatkozatukkal.
- 35.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés tartalmát kölcsönös alkufolyamat eredményeként, minden befolyástól, tévedéstől és fenyegetéstől mentesen, saját hosszútávú gazdasági érdekeik figyelembevételével alakították ki.
- 36.) Felek eloadják, hogy tisztában vannak a jelen adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségeikkel, azok teljesítésére magukat késznek és képesnek tartják, továbbá tisztában vannak a jelen adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségeik saját magukra gyakorolt hatásaival is.
- 37.) Felek kifejezetten kérik az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) és 26. § rendelkezéseire figyelemmel, hogy a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal számukra közvetlenül kézbesítse.
- 38.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízzák, egyben meghatalmazzák a SÜMEGI ÜGYVÉDI IRODÁT (iroda: 7100 Szekszárd, Tinódi u. 7., KASZ szám: 36068750, e-mail: [iroda@drsumegi.com](mailto:iroda@drsumegi.com), [sumegihelga@sumegihelga.t-online.hu](mailto:sumegihelga@sumegihelga.t-online.hu), [sumegih@vipmail.hu](mailto:sumegih@vipmail.hu), cégkapu: 18859287, mobil: +36-30/9972030) Dr. Sümegi Helga ügyvéd ügyintézésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes földhivatal - előtti képviselővel, azzal hogy a megbízás a személyi jövedelemadó ügyintézésére nem terjed ki, ugyanakkor az EB400 nyomtatvány benyújtására igen.
- 39.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen hibás névírás, hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást az erre történő egyértelmű utalással, valamint annak helyén történő ügyvédi aláírással, annak lényegi tartalmának

Szekszárd, 2026.03.30. napján

Németh Gréta  
eladó

Baranyai-Porter Judit Éva  
ügyvéd

Ellenjegyzem:  
Szekszárd, 2026.03.30.  
KASZ:36067850

Dr. Sümegi Helga  
ügyvéd

Dr. SÜMEGI HELGA  
7100 Szekszárd, Tinódi u. 7.  
Bekezdés: 10404601-46002850  
KASZ: 36068750

5

változtatása nélkül helyettük és nevükben elvégezzék, helyettük és nevükben is aláírja. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Felek kijelentik, hogy a jelen okirat tartalmát ismerik, az megfelel az akaratuknak, így a jelen szerződést, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és kölcsönös értelmezés után helybenhagyólag aláírták.

Szekszárd, 2026. 03. 30. napján

**Németh Gréta**  
eladó

**Baranyai-Porter Judit Éva**  
vevő

A szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére vonatkozó meghatalmazást elfogadom, az okiratot a 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. § (1) bekezdés b.)-d.) pontja alapján szerkesztettem és ellenjegyzem:  
Szekszárd, 2026. 03. 30. napján  
KASZ szám: 36068750

**Dr. Sümegi Helga**  
ügyvéd

**DR. SÜMEGI HELGA**  
7100 Szekszárd, Tinódi u. 7.  
Bankszámla: 10404601-46002853  
Adószám: 18859287-1-17  
KASZ: 36068750

Kézfűggesztés időpontja: 2026.04.07.

A jognyilatkozat megtételének első napja: 2026.04.08.

A jognyilatkozat megtételének utolsó napja: 2026.05.07.

Az elvásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő JOGVESZTŐ!

Szekszárd, 2026.03.30. napján

**Németh Gréta**  
eladó

**Baranyai-Porter Judit Éva**  
vevő

Ellenjegyzem:  
Szekszárd, 2026. 03. 30.  
KASZ:36067850

**Dr. Sümegi Helga**  
ügyvéd

**DR. SÜMEGI HELGA**  
7100 Szekszárd, Tinódi u.  
Bankszámla: 10404601-4600