

0459/2026.

Ingatlan adásvételi szerződés

amely adásvételi szerződés („Szerződés”) létrejött egyrészről a **Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.** (Törzsszám: 11283120, Cgj.szám: 17-09-001815, székhely: 7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2., adószám: 11283120-2-17, stat.szám: 11283120-6820-113-17, képviseli: Berta Zoltán ügyvezető), mint eladó („Eladó”);

másrészről a **TTSZ Bau Festő, Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (Törzsszám: 24226617, Cgj.szám: 17-09-009748, székhely: 7133 Fadd, Arany J. u. 200., adószám: 24226617-2-17, stat.szám: 24226617-1107-113-17, képviseli: Tanács Géza ügyvezető), mint vevő („Vevő”)

(az Eladó és a Vevő a továbbiakban külön-külön a „Fél”, együttesen a „Felek”) között a mai napon az alábbi feltételekkel.

1. A JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA, ELŐZMÉNYEK

- 1.1. A jelen Szerződés tárgya az Eladó kizárólagos tulajdonát képező **Szekszárd belterület 3944/7. helyrajzi szám alatt nyilvántartott 484 m² területű, kivett irodaház megjelölésű, a természetben 7100 Szekszárd, Hunyadi u. 4. szám alatti ingatlan** (az „Ingatlan”) 1/1 arányú tulajdoni hányadának a Vevő javára történő átruházása.
- 1.2. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap változatlan tartalmú, az ingatlan illetőségét a tulajdoni lap beszerzését követően semmilyen jogcímen nem terhelte meg, azon senkinek, semmilyen jogcímen olyan jogot nem engedett, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Szerződő Felek az Ingatlan adataiban való esetleges eltérésekért az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják.
- 1.3. Felek egyezően adják elő, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése, mint a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. egyszemélyi tulajdonosának az Alapító okiratban rögzített kizárólagos hatáskörében eljáró tulajdonosi joggyakorlója a 386/2025. (XI.7.) számú határozatában árverés keretében – az árverési kiírásban foglaltak szerint – történő értékesítésre jelölte ki az 1.) pontban megjelölt ingatlant. Felek rögzítik továbbá, hogy a vatera.hu oldalon 2025. december 17. napján lefolytatott elektronikus árverésen egyedül a Vevő licitált és tett ajánlatot, mely ajánlat megegyezett a kikiáltási árral. A közzétett árverési szabályok alapján a Vevő bizonyult nyertesnek az árverésen.
- 1.4. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező, az értékesítési eljárásban alkalmazott „Részletes pályázati felhívás” elnevezésű dokumentumban foglaltakat megismerte. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, miszerint az Ingatlan megtekintése az árverés megkezdését megelőzően a részére biztosított volt, az Ingatlanra vonatkozó írásbeli ismertetés teljes tartalmát megismerte, az Ingatlan adottságaival tisztában van. Erre tekintettel Vevő kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlan technikai, műszaki és környezeti adottságaira vagy bármilyen jellemzőjére nézve jelen szerződés megkötését követően kifogással nem él, valamint a megtekintéskori állapothoz képest az esetlegesen később ismertté váló és az Ingatlant érintő környezeti károsodások miatt az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt.
- 1.5. Eladó rögzíti, hogy az Ingatlan tekintetében az előző pont szerint biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási lehetőségre tekintettel az Ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül a Vevő részére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 6:157. § (1) bekezdés szerint. Eladó az értékesítést megelőző eljárás során úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben töle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az Ingatlan állapotára tekintettel a Vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előrelátható.

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
Bérlő: 50300134-153120-2-17
Adószám: 11283120-2-17
Tulajdoni: 11283120-6820-113-17

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
képv. Berta Zoltán ügyvezető

TTSZ BAU KFT.
7133 Fadd, Arany J. u. 200.
Adószám: HU24226617-2-17
Bsz.: 11600006-09900002-03435739
TTSZ Bau Kft. Vevő
képv: Tanács Géza ügyvezető

DR. TURAY ZSUZSANNA ÜGYVÉD
7133 Tolna, Bezerédj u. 94/A.
Adószám: 2591448-1-37
Tel./fax: 74/508-271
dr. Turay Zsuzsanna ügyvéd
Tel./fax: 74/508-271

- 1.6. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant a jelen Szerződés aláírása előtt megtekintette, felmérte, megismerte, annak fizikai állapotát teljes körűen ismeri.
- 1.7. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt és a Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan víz, villany és távhő közművekkel rendelkezik.

2. AZ ADÁSVÉTEL

- 2.1. Az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig 1/1 arányban megveszi a **Szekszárd belterület 3944/7.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott 484 m² területű, kivett irodaház megjelölésű, a természetben 7100 Szekszárd, Hunyadi u. 4. szám alatti ingatlant az Eladótól adásvétel jogcímén, a megtekintett és megismert állapotban a jelen Szerződésben foglalt feltételekkel.

3. A VÉTELÁR

- 3.1. **Felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 118.000.000,-Ft, azaz egymáztizennyolcmillió forint összegben határozzák meg és fogadják el.**

A felek által megállapodott vételár az Ingatlan megtekintés kori állapotára vonatkozik.

A szerződő felek előtt ismert, hogy az Eladó az Áfa törvény 88.§-a szerinti adókötelezettséget választotta, így jelen jogügylet nem mentes az általános forgalmi adó (ÁFA) alól. A szerződő felek előtt ismert, hogy az adóhatóság felé az ÁFA megfizetésére az ÁFA tv. 86.§ (1) bekezdés j)-k) pontjai, a 88.§-a és a 142.§ (1) bekezdés e) pontja alapján közvetlenül a vevő köteles (FAD). Az Eladó ennek megfelelően a nettó vételárról állít ki számlát és a Vevő a nettó vételárát fizeti meg az Eladó részére.

- 3.2. Vevő a 3.1. pontban megjelölt vételárból

- a.) 11.800.000,- Ft-ot, azaz tizenegymillió-nyolcszázezer forintot ajánlati biztosítékként (első vételárrész) már megfizetett Eladó részére banki átutalás útján Eladó 50300154-15311698. számú folyószámlájára történő átutalással.
- b.) 106.200.000,- Ft-ot, azaz egymáshatmillió-kettőszázezer forintot (utolsó vételárrész) a jelen szerződés aláírásától számított 60 napon belül fizet meg Eladó részére banki átutalás útján Eladó 50300154-15311698. számú folyószámlájára történő átutalással. A pénzügyi teljesítés feltétele, hogy Eladó a meghatározott vételárrésről kiállított számlát a szerződés hatálybalépését követő 5 napon belül megküldi közvetlenül Vevő részére.

- 3.3. Eladó feltétlen kötelezettséget vállal, hogy írásbeli átvételi elismervény útján igazolja, ha Vevő a teljes vételár fizetési kötelezettségének eleget tett, így a teljes vételár megfizetésére tekintettel tulajdonjogáról lemond, és hozzájárul a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez Vevő javára.

- 3.4. Egyidejűleg Eladó kötelezi magát, hogy ezen írásbeli nyilatkozatát már most ügyvédi letétbe helyezi 3 példányban. A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követően legkésőbb 2 munkanapon belül eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatalhoz és érkezteti azt.

- 3.5. Felek rögzítik, hogy Eladó a teljes vételár folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitek érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé.

Szekszárdi Vagyongézelő Kft.
képv. Berta Zoltán ügyvezető

TTSZ BAU KFT.
7133 Fadd, Arany J. u. 200.
Adószám: HU24226617-2-17
Hsz.: 11600006-00000002-03435739
TTSZ Bau Kft. Vevő
képv: Tanács Géza ügyvezető

DR. TURAY ZSUZSANNA ÜGYVÉD
7130 Torna, Deák F. u. 94/A.
Adószám: 52591648-1-37
Tel.: 06-30-994-7378
dr. Turay Zsuzsanna ügyvéd

- 3.7. A teljes vételár akkor minősül megfizetettnek, ha az az Eladó bankszámláján jóváírásra került.
- 3.8. Amennyiben Vevő az utolsó vételárrészt a 3.2.b.) pont szerinti határidőn belül az Eladó részére nem fizeti meg, úgy késedelembe esik és köteles a késedelemmel érintett minden naptári nap után a törvényes késedelmi kamatot az Eladónak megfizetni. Vevő 30, azaz harminc napot meghaladó késedelme esetén Eladó jogosult az adásvételi szerződéstől a Vevőhöz intézett, egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni. Eladó elállási jogának gyakorlása esetén Vevő a 4/A. pontban rögzítettek szerint befizetett ajánlati biztosítékot elveszíti a Ptk. 6:75. § (3) bekezdés szerint.

4. BIRTOKBAADÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

- 4.1. Eladó a teljes vételár megfizetését követő 8 napon belül köteles az Ingatlant Vevő birtokába adni.
- 4.2. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.
- 4.4. **Eladó** – a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján – **a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja** és tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja (tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog).
- 4.5. A felek – a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az Inyvrh. 20. § 18. pontja, 45.§-a és az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése alapján – közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, és Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja, hogy vevő javára az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb a jelen szerződés és a kapcsolódó kérelem benyújtásától számított 6 hónap határozott időre bejegyzésre kerüljön.
- 4.6. Eladó a teljes vételár megfizetésének feltételével külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) járul hozzá ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén Vevő javára a tulajdonjog 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön és az Eladó ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön, ezért az Eladó – jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – külön nyilatkozatban hozzájárul a Vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint az Eladó tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási törléséhez, amely nyilatkozatot dr. Turay Zsuzsanna egyéni ügyvédnél letétbe helyez azzal, hogy azt a letéteményes ügyvéd a vételár megfizetését követően jogosult a Vevő részére kiadni és a Vevő tulajdonjogának bejegyzését, valamint az Eladó tulajdonjogának a törlését kérni.
- 4.7. Amennyiben a vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére kifizetésre került, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. A letétbe helyezés megtörténtét a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezúton, jelen szerződés aláírásával is igazolja.
- 4.8. A Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtása esetén az abban foglalt jogok bejegyzésre, illetve törlésre kerüljenek.

DR. TURAY ZSUZSANNA ÜGYVÉD
7130 Török, Trak F.u. 94/A.
Adószám: 52591048-1-37
Tel.: 06-27/94-7378
E-mail: turayzs@freemove.hu
dr. Turay Zsuzsanna ügyvéd

- 4.9 Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy az Inyvt. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

5. NYILATKOZATOK ÉS SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

- 5.1 Az Eladó szavatolja a jelen Szerződésben a Vevőnek, hogy az Ingatlan a jelen Szerződés aláírásakor és a Vételár megfizetésekor az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi, és az Ingatlan – az 5.4. pontban foglaltakon kívül - per-, teher- és igénymentes.
- 5.2 Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlan nyilvántartásban fel nem tüntetett, illetve fel nem tüntethető jogoktól, tényektől, bérlettől, használati jogoktól, szolgalmaktól, adóktól és adók módjára behajtható tartozásoktól az ingatlanok mentesek, és kijelenti, hogy senkinek nincs törvényen, szerződésen, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló olyan joga, mely Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozná.
- 5.3. Az Eladó az Ingatlan közművezetékei, közműcsatlakozásai, a Közművek, valamint az Ingatlanon elhelyezkedő épület műszaki állapota, szerkezete és állaga vonatkozásában kellékszavatossággal tartozik Vevővel szemben.
- 5.4 Szerződő felek egybehangzóan előadják, hogy tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant az ingatlan nyilvántartás adatai szerint III/2. szám alatt 30883/2/2013.01.25. számú bejegyző határozattal az E-ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) jogosult javára 4 m² nagyságú területre bejegyzett vezetékgig terhel.
- 5.5. Az Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan felszínén vagy annak felszíne alatt műemlék jellegű vagy muzeológiai értékű maradvány nem található, az nem áll természetvédelmi oltalom alatt, illetve nem minősül régészeti lelőhelynek.
- 5.6. Az Eladó szavatolja, hogy környezetvédelmi szempontból veszélyes anyagok nem találhatók az Ingatlanon vagy annak felszíne alatt.
- 5.7. Az Eladó szavatosságot vállal az Ingatlanra vonatkozó hatósági engedélyekkel, kezelői hozzájárulásokkal és közmű hozzájárulásokkal kapcsolatban.

6. A FELEK EGYÉB KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

- 6.1. A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadás napját követően meghatalmazottaik útján közösen járnak el az illetékes közműszolgáltató előtt a közműveknek a birtokbaadás napjának hatályával a Vevőre történő átírása érdekében.

Az Eladó vállalja, hogy átad minden rendelkezésére álló dokumentumot és megtesz minden nyilatkozatot, amely szükséges a közmű szolgáltatások Vevő nevére történő átírásához.

A birtokbaadási jegyzőkönyv birtokbaadás napján történő aláírásával az Eladó beleegyezését adja, hogy a birtokbaadás napjával a közművek mérőórái, azok rendelkezésre álló kapacitásával együtt a Vevőre átszállanak.

Szekszárdi Vagyongépző Kft.
képv. Berta Zoltán ügyvezető

TTSZ BAU KFT.
7133 Fadd, Arany J. u. 200.
Adószám: HU24226617-2-17
Bsz: 44600006-00000002-03435739

TTSZ Bau Kft. Vevő
képv: Tanács Géza ügyvezető

DR. TURAY ZSUZSANNA ÜGYVÉD
7130 Tolna, Berta Zoltán u. 94/A.
Adószám: HU24226617-2-17
Bsz: 44600006-00000002-03435739
dr. Turay Zsuzsanna ügyvéd

- ## 7. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- Szekszárdi Vagyongkezelő Kft.
képv. Berta Zoltán ügyvezető

TTSZ B&U KFT.
7133 Fadd, Arany J. u. 200.
Adószám: HU24226617-2-17
Bsz.: 11600006-00000002-03435739
TTSZ B&U Kft. Vevő
képv: Tanács Géza ügyvezető

DR. TURAY ZSUZSANNA ÜGYVÉD
7130 Törlny, Deák F. u. 94/A.
Addres: 7130 Törlny, Deák F. u. 94/A.
Tel.: 06-30-7394-7378
Tel./fax: 74-508-271

- 7.9. Szerződő felek megbízzák dr. Turay Zsuzsanna ügyvédet (székhely: 7130 Tolna, Deák F. u. 94/A.) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint meghatalmazzák, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, illetve a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárás vonatkozásában az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztálya felé eljárjon. Ügyvéd a megbízást vállalja. A földhivatali határozatokat ügyvéd adja át feleknek.

Jelen szerződést a felek elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 5 (öt) eredeti egyező példányban aláírták.

Kelt: Tolna, 2026. év február hó 16. napján

Szekszárdi Vagyongkezelő Kft.
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
Bank: 50300164-15311689
Adószám: 11283120-2-17
Céginformáció: (74) 319-468 2

Szekszárdi Vagyongkezelő Kft. Eladó
képv.: Berta Zoltán ügyvezető

TTSZ BAU KFT.
7133 Fadd, Arany J. u. 200.
Adószám: HU24226617-2-17
Bsz.: 11600006-00000002-03435739

TTSZ Bau Kft. Vevő
képv.: Tanács Géza ügyvezető

Az okiratot szerkesztettem és az Üttv. 44. § (1) bek. a.-d. pontjai alapján ellenjegyzem:
Tolnán, 2026. év február hó 16. napján
dr. Turay Zsuzsanna ügyvéd
székhely: 7130 Tolna, Deák F. u. 94/A.
KASZ: 36071910.

DR. TURAY ZSUZSANNA ÜGYVÉD
7130 Tolna, Deák F. u. 94/A.
Adószám: 52591448-1-37
Tel.: 06-30/394-7378
Tel./fax: 74/508-271