

dr. Dékány Alexandra

ügyvéd, európai jogi szakjogász

Iktatószám:

Erkezési szám:

Erkezett:

2025 OKT 06.

Szervezeti egység:

Ügyintéző:

É K Á N Y

ÜGYVÉDI IRODA

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

7621 Pécs, Citrom u. 7. I. em.

tel: (30) 284 9009; (30) 277 0622

email: dekan.alexandra@gmail.com

Baranya Vármegyei Kormányhivatal

Iktatószám:

Erkezési szám:

Erkezett:

2025 SEPT 08.

Szervezeti egység:

Ügyintéző:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Lakóhely:

Amely létrejött egyrészről **Gábor Alexandra** (szül. név:; szül. hely, idő:; anyja neve: S.; személyi azonosító jel:; adóazonosító jel:; lakóhely: 7396 Magyarszék, Árpád utca 16.), mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**);
másrészről **Haász József** (szül. név:; szül. hely, idő:; anyja neve:; személyi azonosító jel:; adóazonosító jel:; lakóhely: 7681 Okorvölgy, Jókai Mór utca 37.) mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1.) Szerződő felek a mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy **Eladó** 1/1-ed arányú, azaz kizárólagos tulajdonát képezi az **Abaliget zártkert 741 hrsz.** alatt nyilvántartott 881 m² alapterületű kert és gazdasági épület megnevezésű ingatlan. Felek rögzítik, hogy a 6957/2/1985.05.29. sz. bejegyző határozat értelmében az ingatlan vezetékgig terhelő vízvezeték fektetésére és karbantartására, amelynek jogosultja a Baranya Megyei Vízmű Vállalat (végelszámolás alatt).

Eladó nyilatkozik és a rendelkezésre álló e-hiteles földhasználati lap alapján megállapítható, hogy az ingatlan nyilvántartásban az **Abaliget zártkert 741 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlanra haszonbérlo, földhasználó nincs bejegyezve.

2.) **Eladó** kijelenti, hogy az 1.) pont szerinti, jelen adásvételi szerződéssel érintett ingatlan teljesen per-, teher, és igénymentes. **Eladó** kijelenti, hogy az 1.) pont szerinti ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan jogosultsága, mely az ingatlanvaló rendelkezési jogot korlátozná, vagy akadályozná. **Eladó** az 1.) pontban körülírt ingatlanon fennálló tulajdonjog átruházásáért és a tulajdonjog tehermentességéért feltétlen szavatosságot vállal. **Eladó** szavatol azért is, hogy az ingatlan környezetkárosító és/vagy veszélyeztető anyagoktól mentes.

3.) **Eladó** eladja, **Vevő** pedig az általa megismert és megtekintett állapotban megvásárolja az 1.) pontban körülírt **Abaliget zártkert 741 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan 4.500.000, - Ft (azaz négymillió-ötszázezer forint) vételárért. A vételárból a felek a kert értékét 3.000.000.-Ft-ban, azaz **hárommillió forintban**, míg a gazdasági épület értékét 1.500.000.-Ft-ban, azaz **egymillió-ötszázezer forintban** határozzák meg.

Vevő a teljes vételárat, mindösszesen 4.500.000, - Ft (azaz négymillió-ötszázezer forint) összeget a jelen

.....
Gábor Alexandra
Eladó

.....
Haász József
Vevő

.....
dr. Dékány Alexandra
Ügyvéd

adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról szóló határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül hiánytalanul átutalással fizeti meg **Gábor Alexandra Eladónak** a tulajdonában álló 11773315-01054033 számú bankszámlaszámra. **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben adott összeg a fenti bankszámlán jóváírásra kerül, azt haladéktalanul jelzik okiratszerkesztő ügyvédnek elektronikus levél formájában a dekanyugyvediiroda@gmail.com email címre. Arra az esetre, ha az elektronikus levél megküldése az átutalás napjától számított 2 munkanap során elmarad, felek már most nyilatkoznak, hogy **Vevő** által eljáró ügyvéd rendelkezésére bocsátott tranzakció igazolást is elfogadják a teljesítés igazolásaként.

4.) Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtokbaadására (Ptk. 6:215. § (2) bek.) a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor, **Vevő** a birtokbaadástól viseli az ingatlan terheit, élvezeti hasznait.

5.) **Eladó** a teljes vételár kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja, külön okiratban feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a **Abaliget zártkert 741 hrsz.** alatt nyilvántartott 881 m² alapterületű kert és gazdasági épület megnevezésű ingatlanra **Vevő** 1/1-ed arányú **tulajdonjoga** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, míg **Eladó** tulajdonjoga törlésre kerüljön.

6.) A **Felek** megállapodnak és a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, illetve közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy **Vevő** javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az **Abaliget zártkert 741 hrsz.** alatt nyilvántartott 881 m² alapterületű zártkerti művelés alól kivett kert és gazdasági épület megnevezésű ingatlanra vonatkozóan, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) számított 6 hónapos határozott időre bejegyezésre kerüljön.

7.) A **Felek** tudomásul veszik, hogy az Inyvtv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

8.) **Eladó** nyilatkozik, hogy a tulajdonjog átruházását és **Vevő** tulajdonjogának bejegyzése engedélyezését

.....
Gábor Alexandra
Eladó

.....
Haász József
Vevő

.....
dr. Dékány Alexandra
Ügyvéd

tartalmazó nyilatkozatukat (bejegyzési engedélyt) 2 eredeti és 2 másolati példányban (ügyvédi szárazbélyegző lenyomattal ellátott) – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszokott alakban – a jelen szerződés megkötésénél közreműködő **dr. Dékány Alexandra ügyvédnél** ügyvédi letétbe helyezi.

A jelen szerződés megkötésénél közreműködő, a szerződést ellenjegyző **dr. Dékány Alexandra ügyvéd** nyilatkozik, hogy a letétkezelést vállalom. **Dr. Dékány Alexandra** letétkezelő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével egyben nyilatkozik, hogy **Eladó** bejegyzési engedélyét, amely a **Vevő** tulajdonjogának bejegyzésére irányuló feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát tartalmazza 2 eredeti és 2 másolati példányban – ügyvédi letétbe vettem.

A nyilatkozatot akkor vagyok jogosult, illetőleg köteles az illetékes földhivatalhoz 5 munkanapon belül előterjeszteni, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kiadásra kerül és a teljes vételár megfizetése számomra igazolásra került.

9.) Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező **Abaliget zártkert 741 hrsz.** alatt nyilvántartott 881 m² alapterületű kert és gazdasági épület megnevezésű ingatlan termőföldnek minősül, ezért az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti kérelmet (a továbbiakban: hatósági jóváhagyás iránti kérelem) kell benyújtaniuk a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése szerint 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 - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

10.) **Vevő** kijelenti, hogy az ezen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező hatósági határozat alapján földművesnek minősülő belföldi természetes személy, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseinek értelmében tulajdonszerzésének akadálya nincs. **Vevő** kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. e) pontja szerinti elővásárlási joggal rendelkezik. **Vevő** a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésére tekintettel nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld, valamint a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld(ek) együttes területnagysága a 300 hektárt nem haladja meg (földszerzési maximum).

11.) Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § alapján az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az, hogy **Vevőt** megelőző elővásárlásra jogosultak ezen jogosultságukat ne gyakorolják.

.....
Gábor Alexandra
Eladó

.....
Haász József
Vevő

.....
dr. Dékány Alexandra
Ügyvéd

12.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely jogosult az elővásárlási joggal él, úgy az adásvételi szerződés az **Eladó**, valamint az elővásárlási jogot gyakorló jogosult, mint **Vevő** között jön létre, így a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződés nem lép hatályba.

13.) **Vevő** a Földforgalmi törvény 13-15. §-aiban rögzítetteknek megfelelően jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

14.) **Eladó** kijelenti, hogy az 1.) pont szerinti ingatlan nem áll harmadik személy használatában, az ingatlanra vonatkozóan földhasználati jogviszony sem áll fenn, így a **Vevő**nek a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettsége nem áll fenn.

15.) **Vevő** a Földforgalmi törvény 14. §-ban rögzítetteknek megfelelően kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

16.) **Vevő** az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) korm. rendelet 42. § alapján kijelentik, hogy az 1.) pont szerinti ingatlanban részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

17.) **Felek** kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nem esik korlátozás hatálya alá.

18.) Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés teljesedésbe menetele érdekében együttműködnek, s az esetlegesen szükségessé váló minden további nyilatkozatukat a másik fél rendelkezésére bocsátják.

19.) Az adásvételi szerződés megkötésével és a tulajdonszerzéssel együtt járó költségek és illetékek **Vevőt**, míg a tulajdonátruházásból fakadó adók **Eladót** terhelik, amelyről eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak.

20.) **Vevő** jelen szerződés aláírásával kéri az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentességet, egyúttal

.....
Gábor Alexandra
Eladó

.....
Haász József
Vevő

.....
dr. Dékány Alexandra
Ügyvéd

nyilatkozik, hogy a fenti § (1) bekezdése p) pontjának pa)-pc) alpontjaiban foglalt - illetékmentességre vonatkozó - feltételeket vállalja.

21.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák az ezen okiratot készítő és ellenjegyző **dr. Dékány Alexandra** ügyvédet, (**Dékány Ügyvédi Iroda; 7621 Pécs, Citrom u. 7. I. em.**), hogy a vevő jog bejegyzése, a tulajdonjog változás átjegyeztetése során valamennyi illetékes hatóság előtti eljárásra – míg a NAV előtt a B400-as nyomtatvány kitöltésére és előterjesztésére korlátozva – járjon el. Okírszerkesztő ügyvéd nyilatkozik, hogy a meghatalmazást elfogadja.

22.) Szerződő felek egyúttal az 2011. évi CXII. törvény 6. §-ának (4) bekezdése alapján a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ügyvédi tevékenység ellátása céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is) hozzájárulnak a jelen szerződés aláírásával.

23.) Felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiben írt ellenőrzéséhez hozzájárultak és ennek tényét, megtörténtét jelen szerződés aláírásával egyidejűleg rögzítik, elismerik és igazolják.

Alulírott szerződő felek a fenti megállapodást, amelyet egyben egyszerűsített ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek – a készítő ügyvéd általi felolvasást és értelmezést követően –, mint az ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak maradéktalanul megfelelő okiratot jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Pécsen, 2025. szeptember hónap 4. napján

*Gabor Alexandra
Eladó*

Haász József
Vező

Ellenjegyzem:
Kelt: Pécs, 2025. szeptember hónap 4. napján
dr. Dékány Alexandra ügyvéd
Dékány Ügyvédi Iroda
Kamarai azonosító szám: 36058842
7621 Pécs, Citrom u. 7. I. em.

Gábor Alexandra
Eladó

Haász József
Vevő

dr. Dékány Alexandra
Ügyvéd