

04/2407/2026

Adásvételi szerződés

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály

amely létrejött egyrészről **Nemes Jánosné** szül.: Somogyi Éva (szül.: an.:
szem. azonosító jele: adóazonosító jele:) 7150 Bonyhád, Május 1. u. 32. szám alatti
lakos, mint **eladó** – a továbbiakban mint **eladó**

2026 OKT 06

másrészről **Szeiler László** szül.: Szeiler László (szül.: an.: szem. azonosító
jele: adóazonosító jele: 7161 Cikó, Arany J. u. 27. szám alatti lakos, mint **vevő** –
továbbiakban mint **vevő** között az alulírt helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladja az **1/1 arányú** tulajdonát képező

- **Bonyhád zártkert 4445/13 hrsz. – ú, 1.079 m² térmértékű, 5,25 AK értékű szőlő és gazdasági épület** művelési ágú ingatlanát Vevőnek valamennyi jogi és természetes tartozékával úgy, ahogy az jelenleg is áll. Az ingatlan terheléssel az E.ON Áramhálózati Zrt. jogosult javára a vázrajzon megjelölt 74 m² és 35 m² nagyságú területre bejegyzett vezetékjoga.

2. Vevő megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonát **1/1 arányban**, ismert, alaposan megtekintett állapotban. Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant jelen okirat aláírását megelőzően természetben megtekintette. Vevő elismeri, hogy jelen okirat aláírását megelőzően Eladó őt részletesen tájékoztatta az ingatlan Eladó által ismer műszaki állapotáról. Eladó kijelentik és szavatosságot vállal arra vonatkozóan, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan rejtett hibáiról tudomása nincs.

3. A szerződő felek által kölcsönösen kialakított vételár **14.000.000,- Ft** azaz tizennégymillió forint, mely összeget Vevő az alábbiak szerint egyenlítő ki (a gazdasági épület értéke: 13.000.000,- Ft, az ültetvény értéke: 500.000,- Ft, a szőlő ültetvény földterületének értéke: 500.000,- Ft):

- Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalt az eladó MBH Banknál vezetett számú számlájára **2.000.000,- Ft** azaz kétfélmillió forint összegű foglalt. Felek kijelentik, hogy a foglalt jogi természetével tisztában vannak, arról eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta őket. (amennyiben az adásvételi szerződésben foglaltak teljesedése Eladónak felróható okból marad el, a foglalt kétszeres összegét kötelesek a Vevő részére megfizetni. Ha a szerződésben foglaltak teljesedése Vevőnek felróható okból marad el, Vevő a foglaltot elveszíti. Visszajár a Vevőnek a foglalt, ha az adásvételi szerződésben foglaltak teljesedése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, vagy mindketten felelősek.) Eladó a foglalt (2.000.000,- Ft) bankszámláján történt hiánytalan jóváírását jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
- Vevő a fennmaradó **12.000.000,- Ft** azaz tizenkétfélmillió forint összegű vételárreszt a kifüggesztési eljárás vevő szempontjából eredményes letétét követően. a hatóság jóváhagyás kézhezvételét követő 5 napon belül utalja át az eladó MBH Banknál vezetett számú számlájára.
- Felek nyilatkozzák, miszerint az ingatlan vételárát az ingatlan állapotát és a piaci viszonyokat figyelembe véve elfogadják és értékarányosnak tekintik, így erre való tekintettel felek a Ptk. 6:98.§ (1) bekezdés alapján és a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdés alapján az értékarányosságra alapított megtámadási jog gyakorlását kifejezetten kizárják és ilyen igény bíróság előtti érvényesítéséről felek kifejezetten lemondanak.

4. Eladó ezennel szavatolja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan az 1. pontban feltüntetett és fennmaradó vezetékjogon felül per-, teher- és igénymentesen kerül a Vevő tulajdonába, valamint azon nem áll fenn senkinek olyan joga, ami a Vevő tulajdonszerzését megakadályozná, vagy korlátozná. Eladó az 1. pontban körülírt ingatlanon fennálló tulajdonjog átruházásáért, és a tulajdonjog tehermentességéért feltétlen szavatosságot vállal.

5. Eladó ezennel kijelenti, hogy az ingatlant semmiféle olyan egyéb közüzemi vagy köztartozás nem terheli, amely tartozásért az eladó ingatlan-nyilvántartáson kívül az ingatlannal felelni tartozik, valamint kijelenti, hogy az ingatlan eladására semmiféle megállapodást vagy szerződést mással nem kötött. Kötelezettséget vállal továbbá arra vonatkozóan, hogy a vevő birtokba lépésének időpontjáig esetlegesen keletkező tartozásokat kiegyenlíti.

6. A birtokátruházásra a teljes vételár kiegyenlítésének napján kerül sor. Vevő ezen időponttól kezdve viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait. Felek a birtokátruházáskor a közüzemi mérőórákat közösen leolvassák, melyek állásairól jegyzőkönyvet vesznek fel, ami alapján a közüzemi mérőórákat a Vevő nevére átíratják. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokátruházás napján jegyzőkönyvben rögzített mérőórák száma és állása alapján a birtokátruházást követő 15 munkanapon belül eljárnak az illetékes szolgáltatók előtt a mérőórák Vevő nevére történő átírása érdekében.

7. Eladó a teljes vételár kifizetésekor külön nyilatkozatban fog feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adni ahhoz, hogy a Földhivatal az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát a Vevő javára **1/1 arányban** az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímén** bejegyezze. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tetébe helyez 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozat, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan rtásba, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Nemes Jánosné eladó

Szeiler László vevő

..... Győző Gábor
..... ügyvéd
7621 Pécs, Király u. 22.
Dr. Győző Gábor ügyvéd

8. Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó és Vevő cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, tulajdonszerzési képességgel rendelkeznek, valamint a szerződés megkötésének velük szemben törvényes akadálya nincs.

9. A szerződéskötés költségei – ideértve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és illetékfizetési kötelezettséget is – a Vevőt terhelik.

10. Eljáró ügyvéd a feleket az ingatlan értékesítéséből eredő adózási és illetékfizetési szabályokról tájékoztatta.

11. Szerződő felek kijelentik, hogy a jogszabályban előírt mértéknél nagyobb mennyiségű termőföld tulajdonuk nincs Bonyhád település közigazgatási határában.

12. Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése sem a termőföldről szóló jogszabályok tilalmaiba, sem más szerzési korlátozásba nem ütközik. A jelen szerződéssel tulajdonába kerülő ingatlan, valamint a már tulajdonában álló ingatlanok területe az 1 hektárt nem éri el. Felek a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §. – ban foglaltak alapján nyilatkoznak, hogy nincs kiadatlan részarány tulajdonuk.

13. Felek a szerződésbeli ingatlan adásvételével kapcsolatban a 2013. évi CXXII tv. 13-15. §. szerint ezennel kijelentik, hogy

- a/ elővásárlási jogra a vevő **nem jogosult**.
- b/ a szerző félnek **nincs** korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díj vagy egyéb tartozása,
- c/ a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem** állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A szerző fél vállalja, hogy az ingatlan 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. (2013. évi CXXII. törvény 13.§. (1) –(4) bekezdése.) Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlant földhasználati jog nem terheli harmadik személy vonatkozásában.

14. Szerződő felek megbízzák **Dr. Genzler Gábor ügyvédet** (H-7621 Pécs, Király u. 22.) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a NAV adatlap kitöltésével, helyettük és nevükben történő aláírásával, valamint a Földhivatal előtti és a kifüggesztési eljárásban való képviseletükkel. Egyúttal nyilatkoznak arra nézve, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban eljáró ügyvédtől mindennemű tájékoztatást megkaptak. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával a megbízást elfogadja.

15. Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A felek és az ügyben eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen szerződés a szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletben foglalt adatokat tartalmazza. A felek beazonosítása a felmutatott személyi azonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyről az eljáró ügyvéd a felek előzetes hozzájárulásával fénymásolatot készített. Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz is, hogy adataikat eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelje.

16. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak illetve a bejegyzési engedély vonatkozásában letéti szerződésnek is tekintik.

17. Szerződő felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat jelen okirat teljes terjedelmében, és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta és tisztázta. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismerik, hogy az aláírt szerződés minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a szerződést ennek tudatában írták alá. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést azzal írták alá, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd részére nem közöltek. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy a jelen okiratban megjelölt adataikat, bankszámláikat, határidőket ellenőrizték. Szerződő felek szerződésszegő magatartásáért, vagy az eljáró ügyvéd előtt nem ismert rejtett szándékáért, téves vagy hamis adatközlésért eljáró ügyvéd semmilyen felelősséget nem vállal, kizárja saját mögöttes felelősségét.

Alulírott szerződő felek jelen szerződést többszöri átolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon kézzel írták el.

Pécs, 2026. szeptember 29.

Nemes Jánosné eladó

Szeiler László vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsen 2026.09.29. napján:

Dr. Genzler Gábor ügyvéd
Dr. Genzler Gábor ügyvéd
ECS, Király u. 22.
ügyvéd 2/213-450 30/2910-261
KASZ-36060618/76m

Bonyhádi Közös Önkormányzati Hivatal

Kormányzati portálon való közzététel napja: 2026.10.14.

Közlés kezdő napja: 2026.10.15.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.11.13.

Levétel napja: 2026.11.16.

Felhívom a figyelmét, hogy a jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő jogvesztő!

Jegyző aláírás: Bonyhád, 2026.10.14.

Dr. Márton Antal
aljegyző