INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 OKT 16.

amely létreiött egyrészről **Probszt József** (születéskori neve: Probszt József, ., Anyja neve. Adó sz. akcím. 7090 Tamási József Atilla lakótelep 5.b lépcsőház 3. Emelet 8., személyi száma: számlaszám: mint **Eladó1** és **Gyimesi Magdolna** (születéskori neve:. Probszt Magdolna, . Anyja neve. Adó sz. Lakcím:, személyi száma: mint **Eladó2** – Eladó1 és Eladó2 együttesen, mint Eladók

másrészről

Kovács Dávid (születéskori neve: Kovács Dávid, , Szül. ., Adó sz. Lakcím. 7091 Pári Kis utca 214., személyi száma:) mint **Vevő** – Eladók és Vevő együttesen, mint Felek - között az alulírott helyen, időben és feltételek mellett:

1. Eladó1 ¾-ed, Eladó2 ¼-ed arányú tulajdonát képezi a **Pári zártkert 1062/2 hrsz.** alatt felvett, összesen 1524 m2 nagyságú és 2,95 AK értékű ingatlan: a) kert és gazdasági épület, 4 min.o., 520 m2 és 1,63 AK, b) szőlő, 6 min.o., 572 m2 és 0.72 AK, c) gyümölcsös, 6 min.o., 432 m2 0,60 AK. Az ingatlant terheli Probszt Józsefné javára bejegyzett özvegyi jog, de egyebekben az per-, teher- és igénymentes, melynek tényéért Eladók szavatosságot vállalnak, s nyilatkoznak, hogy az özvegyi jogosult elhunyt, halotti anyakönyvi kivonata jelen szerződés mellékletét képezi.
2. Eladó1 kizárólagos tulajdonát képezi a **Pári zártkert 1063 hrsz.** alatt felvett, összesen 1935 m2 nagyságú és 4.56 AK értékű ingatlan: a) kert és út, 4 min.o., 1109 m2 és 3,47 AK, b) szőlő, 6 min.o., 426 m2 és 0.53 AK, c) gyümölcsös, 6 min.o., 400 m2 0,56 AK. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, melynek tényéért Eladó szavatosságot vállal.
3. Az 1. és 2. pontban körülírt ingatlanok egymással szomszédosak
4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladók eladják, a Vevő megvásárolja 1/1-ed tulajdoni arányban a jelen szerződés 1. és 2. pontjában körülírt ingatlanokat a közösen és kölcsönösen pénzben kialkudott összesen 700.000.- Ft (hétszázezer forint) egybefoglalt vételárért (a továbbiakban: Vételár). Az 1. pontban körülírt ingatlan vételára 300.000,- Ft, ezen belül az ingatlanon álló gazdasági épület értéke 80.000,- Ft, mert az romos, a kert értéke 60.000,. Ft, b) alrészlet szőlő értéke 100.000,- Ft és c) alrészlet, a gyümölcsös 60.000,- Ft, míg a 2. pontban körülírt ingatlané 400.000,- Ft, ezen belül a kert értéke 150.000,- Ft, az út értéke 50.000,- Ft, a szőlő értéke 120.000,- Ft, míg a gyümölcsös értéke 80.000,- Ft.
5. Eladók a vételárat a fejlécben rögzített számlaszámra kérik utalni, mely számlaszámra történő utalást a saját kezükhöz történő teljesítésként elismernek és elfogadnak és ehhez Eladó2 is hozzájárul. Eladó1 részesedése a vételárból 625.000,- Ft, míg Eladó2 részesedés 75.000,- Ft.
6. A Felek rögzítik, hogy a Vételár meghatározására együttes akarat-elhatározásuk alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok figyelembevétele mellett került sor, ennek megfelelően a Felek a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján a 6:98.§ (1) bekezdésbe foglalt megtámadási jogukat kizárják.
7. Vevő a vételárat a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyó határozatának és a záradékolt szerződés ügyintéző ügyvéd részére történő kézbesítését követő 8 napon belül fizeti meg elektronikus banki átutalással Eladóknak a 4. pont szerint.
8. A vonatkozó jogszabályi előírások szerint jelen adásvételi szerződés nem jöhet létre mindaddig, amíg a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása nem történik meg. Ezen eljárásjogi kérdést Felek tudomásul veszik, jelen adásvételi szerződés hatályossági feltételéül szabják.
9. Vevő a vételárat a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg Eladók részére banki átutalással az 4. pont szerint. A vételár átvételét Eladók elismerik és nyugtázzák. Amennyiben a Vevő helyébe az elővásárlási jog gyakorlása következtében más elővásárlásra jogosult vevő lép, s szerződés vele jön létre, úgy Eladók a már átvett vételárat az erről szóló ügyvédi értesítést követő 3 napon belül vissza kell, hogy utalják Vevő részére. Felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerült díj és költség összesen 90.000,- Ft (tulajdoni lap, földhasználati lap, ügyvédi munkadíj), mely összeget Vevő megfizetett.
10. A vonatkozó jogszabályi előírások szerint jelen adásvételi szerződés nem jöhet létre mindaddig, amíg a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása nem történik meg. Ezen eljárásjogi kérdést Felek tudomásul veszik, jelen adásvételi szerződés hatályossági feltételéül szabják.
11. Vevő nyilatkozik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) vonatkozó rendelkezései szerint, hogy:
    - 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 más célra nem hasznosítja.
    - nyilatkozik arról, 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).
    - nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.
    - kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
12. A felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés által a tulajdonjog átruházással érintett ingatlanokra nézve a földhasználati nyilvántartásban földhasználat bejegyezve nincs.
13. A Vevő az ingatlanokkal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt a birtokbaadás napjától viseli. A birtokbaadás és birtokbalépés a vételár kifizetésének napja.

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 04.
Közlés kezdőnapja: 2026. 11. 05.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 04.
Ez a határidő jogvesztő!
Pári, 2026. 11. 04.

Önkormányzati Hivatal Pári Körjegyzősége Regölyi Közös Pári Kirendeltsége

Probszt József Eladó | Gyimesi Magdolna Eladó | Kovács Dávid Vevő | 1

14. Eladók és Vevő kijelentik, hogy nagykorúak, cselekvőképesek, szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak, magyar állampolgárok.
15. Vevő nyilatkozik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján biztosított illetékmentességgel élni kíván, így kijelenti és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
16. Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel megszerzett ingatlanokkal együtt sem éri el a földtulajdona a Földforgalmi tv. 16. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat, és (4) bekezdés szerint valamint az Inyvhr. 68/C §-ra tekintettel kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
17. **Eladók – a hatósági jóváhagyás átvételét követően –feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** és egyben kérik a T. Földhivatali Osztályt, hogy a **Pári zártkert 1062/2 hrsz.** alatt felvett, összesen 1524 m2 nagyságú és 2,95 AK értékű ingatlan: a) kert és gazdasági épület, 4 min.o., 520 m2 és 1,63 AK, b) szőlő, 6 min.o., 572 m2 és 0.72 AK, c) gyümölcsös, 6 min.o., 432 m2 0,60 AK. ingatlan és a **Pári zártkert 1063 hrsz.** alatt felvett, összesen 1935 m2 nagyságú és 4.56 AK értékű ingatlan: a) kert és út, 4 min.o., 1109 m2 és 3,47 AK, b) szőlő, 6 min.o., 426 m2 és 0.53 AK, c) gyümölcsös, 6 min.o., 400 m2 0,56 AK ingatlan tekintetében - **az Eladók tulajdonjoga és a bejegyzett özvegyi jog törlésre, s ezzel egyidejűleg vétel jogcímén Vevő tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön.**
18. A jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv általános és az adásvételre vonatkozó különös szabályai, valamint más hatályos jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
19. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. alapján nem földműves.
20. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült minden költséget a Vevő visel.
21. Felek ügyfél-azonosítása érvényes személyi okmányai alapján a hatályos 2017. évi LIII. törvény szerint megtörtént. Felek és eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Pénzmosás Elleni Szabályzatban megkövetelt adatokat, a valóságnak megfelelően tartalmazza. Felek tudomásul veszik, hogy személyi okmányaikról másolat készült, személyes adataikat ügyvéd a törvényi rendelkezések szerint jogosult kezelni. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Hozzájárulnak ahhoz is, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adataikat átadja.
22. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az illetékes ingatlanügyi hatóság az adásvételi szerződéskapcsán vagy egyéb kapcsán hiánypótlási felhívást adna ki vagy a tulajdonjog-bejegyzési kérelmet bármely okból elutasítaná, továbbá amennyiben szükségessé válik jelen szerződés módosítása, a Felek valamennyi szükséges intézkedést és nyilatkozatot haladéktalanul megtesznek, illetve a jelen szerződést az ügyleti akarat sérelme nélkül haladéktalanul módosítják, vagy újra megkötik az ügylet teljesülése érdekében.
23. Az Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlanokra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötötek sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Eladók kijelenti továbbá, hogy az ingatlanok gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként nincsenek nyilvántartva, nem állnak bírói zár alatt, illetve nem képezik hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem részei, nem fedezetei.
24. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződésben név-, szám- vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, a Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződésben az elírást vagy számítási hibát a Felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, és a javítás érdekében az illetékes Hatóság előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon.
25. Felek tudomásul veszik, hogy **a** jelen okiratba foglalt jogügylet visszterhes ingatlan átruházásnak minősül, ezért az adózás rendjéről szóló törvény alapján kötelesek személyes adataikat (adóazonosító jelüket, valamint természetes azonosító adatukat) az erre rendszeresített B400. számú NAV adatlapon bejelenteni, amelynek a kitöltésére és aláírására meghatalmazzák az eljáró ügyvédet.
26. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésbe foglalt szerződés-kötési szándékukat a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd helyesen és akaratuknak mindenben megfelelően foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek és a jelen szerződést, az ügyvédi megbízási szerződés tartalmi, tényvázlati leíró részének is tekintik és elfogadják.
27. Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a szerződés hatósági jóváhagyására irányuló, és hirdetményi eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos eljárásban, ingatlannyilvántartási kérelem kitöltésére és benyújtására meghatalmazzák képviseletükre dr. Vanya-Szabó Ágnes ügyvédet (KASZ száma: 36078142). Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A jelen ingatlan adásvételi szerződést a szerződést kötő Felek közösen elolvasták, tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt a Felek megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, tényállásként is elfogadva azt, jóváhagyólag aláírják, a szerződés 1-1 (egy-egy) eredeti példányát mindegyik fél átvette.

Tamási, 2026. október 12.

Probszt József Eladó Gyimesi Magdolna Eladó Kovács Dávid Vevő

Dr. Vanya-Szabó Ágnes ügyvéd 7090 Tamási, Szabadság tér 1. em. 2. KASZ 36078142 1173465-01141313

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem
Tamási, 2026. október 12.
dr. Vanya-Szabó Ágnes ügyvéd KASZ száma: 3607814