ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Közzététel napja: 2026.11.23.
Közlés kezdő napja: 2026.11.24.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.12.23.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: .....
Az elektronikus közzététel megtörtént!

amely létrejött egyrészről

Ézsely Tibor sz
(Születési helye és ideje:
anyja neve: magyar állampolgár
személyi azonosító: , adóazonosító jele:
9145 Bágyogszovát, Szabadság utca 107. sz. alatti lakos
(továbbiakban: Eladó)

és

Kausics Ádám sz.
(Születési helye és ideje:
anyja neve: magyar állampolgár
személyi azonosító: , adóazonosító jele:
Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító száma:
Őstermelők családi gazdaságának tagja, őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma:
9145 Bágyogszovát, Rába utca 60. sz. alatti lakos
(továbbiakban: Vevő)

között, a keltezésben írt helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

I/1. Eladó **1/1** arányú tulajdonát képezi a **Rábapordány külterület 0123/50 hrsz.** alatt felvett, „szántó" művelési ágú, 2 ha 8929 m^2 összterületű, 16,20 AK tiszta jövedelmű, 8. minőségi osztályba sorolt, természetben Rábapordány közigazgatási külterületén található földingatlan.

I/2. Az Eladó a tulajdonjogát az INYER/TULLAP/20261017/1786 megrendelés számú, „E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat"-tal igazolja. Eladó kijelenti, hogy az „E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat" az ingatlan tulajdoni helyzetét és jogi állapotát helyesen tükrözik. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a jelen okiratba foglalt szerződés létrejöttét megelőzően nem idegenítette el, azt nem terhelte meg, biztosítékul nem kötötte le.

I/3. Az I/1. pontban részletesen körülírt földingatlant terheli a Rábapordány külterület 0123/47, 0123/48, 0123/49, 0123/51, 0123/52 és 0123/53 hrsz. alatti földingatlanokat illető útszolgalmi jog, továbbá illeti a Rábapordány külterület 0123/47, 0123/48, 0123/49, 0123/51, 0123/52 és 0123/53 hrsz. alatt földingatlanokat terhelő útszolgalmi jog. Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes, azt nem terheli harmadik személyt megillető olyan jog, amely a Vevő későbbi tulajdonszerzését, birtokba

Ézsely Tibor eladó *Kausics Ádám vevő*

dr. Szücs György Ernő ügyvéd

lépését, és a rendeltetésszerű használathoz fűződő jogát bármely módon akadályozná, vagy korlátozná. Ezt az Eladó szavatolja a Vevőnek.

I/4. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az I/1. pontban körülírt földingatlant földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

I/5. Felek egyezően jelentik ki, hogy a Vevő a földingatlant megtekintette, annak állapotát, elhelyezkedését, termőképességét megismerte.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az I/1. pontban részletesen körülírt földingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

I/6. Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az I/1. pontban részletesen körülírt földingatlant, a jelen szerződésben szabályozott feltételek mellett. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 4. §-ában foglaltak alapján a törvény hatálya alá tartozik.

II. VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

II/1. A vétel tárgyát képező, az I/1. pontban részletesen körülírt ingatlan teljes, kialkudott vételára mindösszesen **8.678.700 Ft, azaz Nyolcmillió-hatszázhetvennyolcezer-hétszáz forint.** Felek rögzítik, hogy a vételárat általános forgalmi adó nem terheli.

Felek egyezően jelentik ki, hogy a vételárat a piaci viszonyokkal megegyezőnek, értékarányosnak tekintik, és erre tekintettel - **a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése** alapján - kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

II/2. Vevő tájékoztatja az Eladót arról, hogy a vételárat részben önerőből (1.735.740 Ft), részben pedig az MBH Bank Nyrt. pénzintézettől (a továbbiakban: Bank) felvenni kívánt kölcsönből (6.942.960 Ft) kívánja megfizetni.

Felek megállapodása alapján a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyásának kézbesítésétől számított **8 napon** belül megfizet az Eladónak **1.735.740 Ft, azaz Egymillió-hétszázharmincötezer-hétszáznegyven forint** vételárelőleget, mégpedig az Eladó pénzintézetnél vezetett, számú bankszámlájára történő banki átutalással. Ezen vételárelőleg (1.735.740 Ft) megfizetésével a Vevő az önerőt kiegyenlíti.

Felek megállapodása alapján a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 1.735.740 Ft önerő megfizetését követően a vételárból még fennmaradó **6.942.960 Ft, azaz Hatmillió-kilencszáznegyvenkettőezer-kilencszázhatvan forint** vételárhátralékot a

Ézsely Tibor eladó *Kausics Ádám vevő*

dr. Szücs György Ernő ügyvéd

Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyásának kézbesítésétől számított **45 napon** belül - a Banktól igényelt kölcsönből - fizeti meg az Eladónak, az Eladó . pénzintézetnél vezetett, számú bankszámlájára történő banki átutalással.

Vevő tudomásul veszi és vállalja, hogy amennyiben a kölcsönt biztosító Bank az igényeltnél kevesebb kölcsönt nyújt (vagy az igényeltnél alacsonyabb összegű támogatás megítélése esetén), úgy a különbözeti összeget önerőből ki kell egészítenie és a kölcsönszerződés megkötése előtt közvetlenül meg kell fizetnie az Eladó részére.

Felek megállapodása alapján a Vevő a jelen okirat aláírásával megbízza és egyben meghatalmazza a Bankot azzal, hogy a vételárhátralék teljes összegét a rendelkezésre tartott kölcsön terhére közvetlenül az Eladó előbb meghatározott - pénzintézetnél vezetett, számú - bankszámlájára utalja át.

Eladó kijelenti, hogy az előbb meghatározott bankszámlára történő átutalást joghatályos és szerződésszerű teljesítésnek ismeri el, úgy, mintha a fizetés a saját kezéhez történt volna. A vételár banki átutalásával kapcsolatos költségeket a Vevő köteles viselni. A banki átutalással történő fizetés akkor minősül teljesítettnek, ha az átutalt összeget jóváírták a fent hivatkozott bankszámlán. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés a bankszámlaszámot helyesen tartalmazza.

Felek tudomásul veszik, hogy a banki kölcsön folyósítása után az adásvételi szerződéstől már egyik fél sem jogosult önállóan elállni, és a szerződés kizárólag a Bank erre vonatkozó előzetes, kifejezett írásbeli hozzájárulása esetén szüntethető meg, vagy bontható fel. Eladó és Kausics Ádám vevő tudomásul veszik továbbá, hogy az adásvételi szerződés kizárólag a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén módosítható.

Felek már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Bank jelzálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában – a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével együtt – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy elősegítsék a Vevő hitelfelvételét, és a kölcsönből finanszírozandó vételárrész folyósítását.

III. A SZERZŐDÉS ÉRVÉNYESSÉGE, VEVŐ NYILATKOZATAI

III/1. A Földforgalmi törvény 18. § (1)-(4) bekezdésében meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.

Ezsely Tibor eladó

dr. Szücs Győző Ernő ügyvéd

Kausics Ádám vevő

Vevő kijelenti, hogy őt a **Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének e)** pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, tekintettel arra, hogy olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Vevő kijelenti, hogy őt a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének e) pontjában meghatározott jogosulti csoporton belül a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdésének a) pontja szerint illeti meg elővásárlási jog, tekintettel arra, hogy legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja (őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma:).

III/2. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvényben meghatározott mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld eladása esetén a törvényen valamint más törvényen, vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződést - az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben szabályozott eljárási rend szerint - hirdetményi úton kell közölni az elővásárlásra jogosultakkal. Az Eladónak, mint tulajdonosnak, a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján az elfogadott vételi ajánlatot (jelen okiratba foglalt adásvételi szerződést) annak aláírásától számított 8 napon belül meg kell küldenie a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére, annak jóváhagyása céljából. Eladó a jelen okirat aláírásával megbízza, és egyben meghatalmazza dr. Szücs György Ernő ügyvédet, hogy őt a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtt képviselje. Dr. Szücs György Ernő ügyvéd ezt a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével fogadja el.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdésében szabályozott előzetes vizsgálat eredményeként az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, úgy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli annak közzétételét, amelynek érdekében az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének (továbbiakban: jegyző). Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Ez a határidő az adásvételi szerződésnek kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a képviseletében eljáró személy azt átadja a jegyzőnek.

Ézsely Tibor eladó *Kausics Ádám vevő*

dr. Szücs György Ernő ügyvéd

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdés alapján a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrenden előrébb álló elővásárlásra jogosult, több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

Amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a Földforgalmi törvény 23. § (3) bekezdése alapján nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, úgy megkeresi a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szervét (továbbiakban: helyi földbizottság), azon állásfoglalás kiadása érdekében, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a Földforgalmi törvény 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott agrárpolitikai és földbirtok politikai érdekeknek. Ezt az állásfoglalást a helyi földbizottság a megkeresés beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki. A helyi földbizottság az állásfoglalásában az adásvételi szerződést támogatja, vagy nem támogatja.

Felek tudomásul veszik, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, ha a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, illetve a Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben. Ezt meghaladóan a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását a Földforgalmi törvény 27. § (3) bekezdésében foglalt esetben is megtagadhatja. Egyebekben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a döntése során a helyi földbizottság állásfoglalását, mint ügyféli nyilatkozatot veszi figyelembe.

Ha a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést. Amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen jogosultak közül az Eladó választása szerinti jogosultat jelöli ki, illetve amennyiben az Eladó a törvényben meghatározott határidőn belül erre vonatkozó nyilatkozatot nem tenne, úgy ezen nyilatkozat hiányában a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv választása szerinti jogosult lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe.

A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adásvételi szerződés jóváhagyásáról a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül hoz önálló határozatot, ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látja el.

Ézsely Tibor eladó *Kausics Ádám vevő*

dr. Szücs György Ernő ügyvéd

A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv határozatával szemben fellebbezésnek nincs helye, azzal szemben közigazgatási per kezdeményezhető. Felek tudomásul veszik, hogy a közigazgatási perben a bíróság a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv döntésének megváltoztatására nem jogosult.

III/3. Vevő a **Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése** alapján kijelenti és egyben 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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Vevő a **Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése** alapján kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

Vevő a **Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése** alapján kijelenti továbbá azt is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

III/4. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pont a.) alpontjában meghatározott feltételeknek megfelel, így földművesnek minősül.

III/5. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inytv. Vhr.) 42. §-a alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

IV. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSE

IV/1. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja magának. Erre tekintettel, Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi dr. Szücs György Ernő ügyvédnél a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozata (Bejegyzési engedély) 5 eredeti példányát – amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az I/1. pontban részletesen körülírt ingatlan **1/1** arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő tulajdonjoga **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön - azzal a felhatalmazással, hogy a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedély 2 eredeti példányát abban az esetben jogosult és egyben haladéktalanul köteles benyújtani az Ingatlanügyi Hatósághoz, ha a vételár kifizetése hitelt érdemlően igazolást nyert. Felek megállapodása alapján erre a tájékoztatásra a drszucs.gyorgy@vmwpartners.hu e-mail címre történő elektronikus levél küldésével is sor kerülhet. A banki kölcsönből fizetendő vételárrészlet maradéktalan megfizetése igazolható a kölcsönt folyósító Bank által kiadott okirattal, amely igazolja, hogy a kölcsönből fizetendő vételárrészlet teljes összege az Eladó által megjelölt - a II/2. pontban rögzített - bankszámlára átutalásra került.

Ezsely Tibor eladó *Kausics Ádám vevő*

dr. Szücs György Ernő ügyvéd

Vevő kéri, hogy az Ingatlanügyi Hatóság a tulajdonjogát a szerződés tárgyát képező - az I/1. pontban körülírt - földingatlan vonatkozásában **1/1** arányban, **adásvétel jogcímén** bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

IV/2. Felek kölcsönösen kérik, egyúttal Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanügyi Hatóság az I/1. pontban részletesen körülírt ingatlan **1/1** arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő javára - határozatlan időre - tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be az ingatlan-nyilvántartásba.

IV/3. Vevő a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy tulajdonjoga nem haladja meg a földszerzési maximumot (300 ha). Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződéssel megszerzett föld birtokával együtt – a már birtokában lévő földterület nagyság beszámításával – a birtokában lévő földterületek nagysága nem haladja meg a birtokmaximumként meghatározott 1200 hektárt (Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdés).

IV/4. A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, valamint a tulajdonjog bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díját (2 x 10.600 Ft) és a szerződés elkészítésének költségét a Vevő viseli.

Vevő kéri, hogy őt a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illeték Osztálya **az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdésének p) pontja** szerinti illetékmentességben részesítse. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy 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.

V. BIRTOKBA ADÁS

V/1. Eladó - a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyása esetén - a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja a Vevő birtokába a szerződés tárgyát képező földingatlant. Vevő a birtokba lépésétől kezdődően viseli a szerződés tárgyát képező föld terheit, költségeit és a kárveszélyt.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

VI/1. Szerződő felek mindketten cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akik rendelkeznek a szerződéskötéshez szükséges belátási képességgel.

VI/2. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései, valamint a Földforgalmi törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és

Ézsely Tibor eladó *Kausics Ádám vevő*

dr. Szűcs György Ernő ügyvéd

átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) rendelkezései az irányadók.

VI/3. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt jogügylet visszterhes ingatlan átruházásnak minősül, ezért az Itv. 91. § (1) bekezdése alapján kötelesek személyes adataikat (adóazonosító jelüket, valamint természetes azonosító adataikat) az erre rendszeresített **B400E sz. NAV** adatlapon bejelenteni. Felek a jelen okirat aláírásával megbízzák, és egyben meghatalmazzák dr. Szücs György Ernő ügyvédet, hogy őket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt képviselje. Dr. Szücs György Ernő ügyvéd ezt a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével fogadja el.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy az ingatlan értékesítésével összefüggésben személyi jövedelemadó bevallási és befizetési kötelezettsége keletkezhet. Az eljáró ügyvéd megbízása nem terjed ki a személyi jövedelemadóval kapcsolatos tanácsadásra, illetve a fizetendő személyi jövedelemadó mértékének meghatározására. Javasolja, hogy az Eladó a személyi jövedelemadó bevallás elkészítése érdekében szakember (könyvelő, adótanácsadó) közreműködését vegye igénybe.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyintéző az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról (személyigazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) másolatot készítsen a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (továbbiakban: Pmt.) meghatározott ügyfél azonosítási kötelezettség teljesítése érdekében. A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint szolgáltató az azonosítás során a Pmt. 7. § (2) bekezdésében meghatározott adatokat rögzítse.

Az okiratszerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről szóló 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: Pmt. Szabályzat) 5/A.2. b) pontja szerint - a Feleket átlagos kockázati szintbe sorolja, tekintettel arra, hogy a Pmt. Szabályzat 5/A.2. a) és c) pontjában meghatározott körülmények egyike sem áll fenn.

Felek kijelenti, hogy a jelen jogügylet során nem a Pmt. 3. § 38. pont c) alpontja szerinti tényleges tulajdonos nevében vagy érdekében - járnak el.

Felek kijelenti továbbá, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Vevő kijelenti, hogy a vételárat részben saját jövedelméből származó megtakarításából, részben pedig a Banktól igényelt kölcsönből fizeti meg.

Ézsely Tibor eladó

Kausics Ádám vevő

dr. Szücs György Ernő ügyvéd

A jelen okiratban rögzített személyes adatokat az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az adásvételi szerződéshez kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek jog van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van továbbá a hozzájárulása bármely időpontjában történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

VI/4. Felek a jelen okirat aláírásával megbízzák, és egyben meghatalmazzák dr. Szücs György Ernő ügyvédet az Ingatlanügyi Hatóság előtti – a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, valamint az Eladó tulajdonjogának törlése és a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti - ingatlan-nyilvántartási eljárás folyamatba tételével, valamint az abban való jogi képviseletük ellátásával. Az ügyvédi meghatalmazás magában foglalja bármilyen olyan okiratnak az Ingatlanügyi Hatósághoz történő benyújtását, amely jelen szerződéssel összefüggésben áll, és a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, illetve a Vevő tulajdonjogának bejegyzését szolgálja. Ez az okirat mindkét fél vonatkozásában ügyvédi meghatalmazásnak minősül, amelyet dr. Szücs György Ernő ügyvéd az okirat ellenjegyzésével fogad el.

VI/5. Felek egybehangzóan kijelenti, hogy a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezéseit megértették, a szerződést ezek ismeretében kötötték meg. Kijelenti továbbá, hogy felmerült kérdéseikre az ügyintéző kimerítő választ adott. Felek egybehangzóan kijelenti, hogy a szerződés elkészítésére azt követően került sor, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel, annak lényeges körülményeit megbeszélték. Az eljáró ügyvéd az együttesen jelen lévő feleket az adásvételi szerződéssel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről részletesen tájékoztatta. A felek ezt az okiratot egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik.

VI/6. Szerződő felek igyekeznek a közöttük felmerülő jogvitákat elsődlegesen békés úton, peren kívüli megállapodással lezárni. Amennyiben a felek között perbeli jogvitára kerülne sor, úgy a felek az értékhatártól függően a Csornai Járásbíróság, illetve a Győri Törvényszék kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

VI/7. A jelen szerződés módosítására vagy megszüntetésére érvényesen csak írásbeli alakban kerülhet sor, ahogy a jelen szerződéssel kapcsolatos bármely jognyilatkozatot is érvényesen csak írásban lehet megtenni. Írásbeli közlésnek minősül az ajánlott, tértivevényes levél, vagy személyes kézbesítés útján történő közlés is, azzal, hogy:

- személyes kézbesítés esetén a kézbesítendő irat átadás- átvételéről a felek átvételi elismervényt kötelesek kiállítani,

Ézsely Tibor eladó *Kausics Ádám vevő*

dr. Szücs György Ernő ügyvéd

- az ajánlott tértivevényes postai küldeményt a címzett fél jelen szerződés fejlécében megjelölt lakcímére kell megküldeni.

VI/8. Ha jelen szerződés egyes kikötései érvénytelenek, ezen érvénytelenség nem érinti jelen szerződés egészét. Jelen szerződés érvénytelenséggel nem érintett kikötései érvényben maradnak és kikényszeríthetőek, kivéve, ha felek jelen szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, vagy érvénytelenné válnának, arra az esetre felek az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel fogják helyettesíteni, amely gazdasági hatását tekintve annyira közel van az érvénytelen rendelkezés gazdasági hatásához, hogy joggal feltételezhető, hogy felek jelen szerződést megkötötték volna azon új rendelkezéssel együtt is.

VI/9. Szerződő felek egyezően kijelenti, hogy a jelen okiratban foglaltak megfelelnek a szerződési akaratuknak.

VI/10. Jelen szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült.

Jelen szerződést a felek átolvasták, megértették, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt, Bezi, 2026. november 14.

Ézsely Tibor Eladó

Kausics Ádám Vevő

Szücs György Ernő ügyvéd
9200 Mosonmagyaróvár
Cseháti Sándor utca 5.
drszucs.gyorgy@vmwpartners.hu

Készítettem és ellenjegyzem Bezin, 2026. november 14. napján:

Dr. Szücs György Ernő ügyvéd
(Kamarai Azonosító száma: 36072006)

Ézsely Tibor eladó *Kausics Ádám vevő*

dr. Szücs György Ernő ügyvéd