2025 NOV 13. 7367

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről Sváics János **Endre sz.** Sváics János **Endre** (szül.: an.: szem.sz.: , adóazonosító jel: , szem.ig.sz.: , 7013 Cece, Csók István u 15. szám alatti lakos **eladó** (továbbiakban: eladó) másrészről **Feil József sz. Feil József** (szül.: , an.: , szem.sz.: , adóazonosító jel: szem.ig.sz.: , 7030 Paks, Mária utca 11. szám alatti lakos **vevő** (továbbiakban: vevő) között, az alulírott helyen és napon, a következő feltételek mellett:

1) Az **eladó eladja** az ingatlan-nyilvántartás szerint **1/1 (073/24) és 1/1 (073/25) arányban** tulajdonát képező

a) Vajta külterület 073/24 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **szántó és út és út** megnevezésű, **1 ha 0989 m²** területű, **20,74 AK** jövedelmű **külterületi** ingatlannak az 1/1 tulajdoni hányadát (1/1 tulajdoni hányad a továbbiakban: **ingatlan1**), a kölcsönösen kialkudott **3.950.000,-Ft,** azaz Hárommillió-kilencszázötvenezer forint vételárért.

b) Vajta külterület 073/25 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **szántó és út és út** megnevezésű, **2 ha 2383 m²** területű, **42,47 AK** jövedelmű **külterületi** ingatlannak az 1/1 tulajdoni hányadát (1/1 tulajdoni hányad a továbbiakban: **ingatlan2**), a kölcsönösen kialkudott **8.050.000,-Ft,** azaz Nyolcmillió-ötvenezer forint vételárért.

A szerződő felek előtt ismert, hogy a Vajta 073/25 hrsz. ingatlanból Vajta Község Önkormányzata javára bejegyzett vízvezetéki szolgalmi jog (III/1.) terheli az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

A szerződő felek előtt ismert, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlanok – a fentieken túlmenően – per-, teher- és igénymentesek.

2) A **vevő** az 1) pontban részletesen körülírt ingatlanokat, az ott megjelölt vételárért, megtekintett és ismert állapotban, valamennyi természetes és törvényes tartozékukkal együtt **megvásárolja.**

3) A vevő az ingatlanok 1) pont szerinti **teljes – a 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdés a) pont alapján egybefoglalt (12.000.000,- Ft összegű) – vételárát** az illetékes önkormányzat hirdetőtáblájára kifüggesztett adásvételi szerződéssel összefüggésben **az elővásárlásra jogosultak részére nyitva álló határidő leteltét és jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi, az eladó és a vevő közötti jóváhagyását követő** (a jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított) **15 (tizenöt) napon belül** (azzal a feltétellel, hogy az elővásárlásra jogosultak részéről elfogadó nyilatkozat nem érkezik és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést az eladó és a vevő között jóváhagyja vagy az elővásárlásra jogosult(ak) részéről elfogadó nyilatkozat érkezik ugyan, de a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést az eladó és a vevő között hagyja jóvá), várhatóan legkésőbb 2027. március 31. napjáig az eladó sz. (MBH) lakossági bankszámlájára történő átutalással fizeti meg az eladó részére.

Az eladó az általa megjelölt lakossági bankszámlára a fentiek szerinti átutalással történő teljesítést **saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el** és fogadja el. Az eladó kijelenti, hogy abban az esetben, amennyiben az elővásárlási jogával élni kívánó vevő jelen szerződés vevőjével azonos elővásárlási ranghelyen van, úgy a szerződéskötési szándéka jelen szerződés vevőjével áll fenn.

4) Az eladó – az 1) pontban foglaltakon túlmenően – az ingatlanok **per-, teher- és igénymentességéért** feltétlen szavatosságot vállal, egyben kijelenti, hogy az ingatlanok után adó vagy adó módjára behajtandó köztartozása nincs. Ennek megfelelően az eladó kijelenti, hogy senkinek nincs törvényen, szerződésen, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló olyan joga, amely a vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná. Az eladó azért is szavatol, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok minden fajta környezeti károsodástól mentesek, azokon veszélyes hulladék, illetőleg más szennyező anyag elhelyezésre nem került, a földterületen környezetkárosító esemény nem volt.

5) A vevő **a teljes vételár megfizetésének napján lép az ingatlan birtokába.** Ettől kezdve szedi az ingatlan valamennyi hasznát és viseli annak minden terhét és ettől kezdve száll át a vevőre az erdőgazdálkodói és/vagy földhasználati jog. Az eladó az ingatlant tiszta, kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a vevő birtokába adni.

6) Tulajdonjog bejegyzéssel és ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos rendelkezések

Az eladó az ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

Az eladó a vevő tulajdonjogának – **1/1 (073/24) és 1/1 (073/25) arányban, adásvétel jogcímén** történő – bejegyzéséhez és az eladó tulajdonjogának törléséhez a teljes vételár megfizetésekor, **külön** – feltétlen és visszavonhatatlan – **nyilatkozatban** köteles hozzájárulni.

Az eladó **a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez** és az **eladó tulajdonjogának töréséhez szükséges nyilatkozatot** a jelen szerződés aláírásakor az eljáró ügyvéd előtt 5 példányban **aláírja,** és az eljáró ügyvédnél **letétbe helyezi** mindaddig, amíg a vevő a teljes vételárat meg nem fizeti. A szerződő felek jelen szerződést letéti szerződésnek és letéti igazolásnak is tekintik.

A **szerződő felek** a teljes vételár megfizetésének tényéről – emailben (iroda@tumpekugyved.hu) vagy postai (7030 Paks, Dózsa György u. 18.) úton – haladéktalanul **kötelesek értesíteni** az eljáró ügyvédet. Az eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetésekor és annak részére történő hitelt érdemlő igazolásakor **jogosult és köteles** a vevőnek a nyilatkozatot kiadni, illetőleg a nyilatkozat alapján a földhivatal felé a vevő tulajdonjogának bejegyzése és az eladó tulajdonjogának törlése végett eljárni.

Az eladó és a vevő a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, illetve a szerződő felek közösen kérik azt, hogy az 1) pontban részletesen körülírt ingatlanok **1/1 (073/24) és 1/1 (073/25)** tulajdoni hányada vonatkozásában a vevő javára (1/1 (073/24) és 1/1 (073/25) arányban) **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos határozott időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.** (179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inytv. Vhr.) 45.§)

7) A szerződő felek **magyar állampolgárok,** akik kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs, szerződéskötési képességük teljes.

A vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett **földműves (2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pont).**

A vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett **fiatal földműves (2013. évi CXXII. törvény 5. § 6. pont).**

Földműves bejegyző határozat száma:

A vevő kijelenti, hogy **őstermelők családi gazdaságának**

Az őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma:

MVH regisztrációs szám:

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító szám:

A vevő kijelenti, hogy **nem helyben lakó (2013. évi CXXII. törvény 5. § 9. pont).**

A vevő kijelenti, hogy olyan földműves, akinek az **életvitelszerű lakáshasználata helye** vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 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.**

Elektronikusan hitelesítve: 2025.11.18. 11:58:26 ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Sváics János Endre eladó | Dr. Tumpek Zoltán ügyvéd | Feil József vevő

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja** (20 km-en belül lakó), illetve a **2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdés a) és b) pontja** (legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja és fiatal földműves) alapján jogosult elővásárlásra.
A szerződő felek rögzítik azt is, hogy a 2013. évi CXXII. törvényen és a Ptk-n kívül más jogszabályban meghatározott elővásárlási jog nem áll fenn, ilyen elővásárlásra jogosult nincs.
A vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és (4) bekezdése** alapján az 1) pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, illetőleg annak megszerzésével a tulajdonában lévő termőföld nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), illetve értéke nem haladja meg a 6000 AK-t.
A vevő a jelen szerződés tárgyát képező földek vonatkozásában a **2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) és (4) bekezdése** alapján kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy a földek használatát – a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja, illetve az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre – a fenti kivételekkel – vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségek teljesítését.
A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező földek **nincsenek harmadik személy használatában**.
A vevő a **2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdése** alapján kijelenti, hogy nincs a föld használatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása), illetve kijelenti azt is, hogy a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
A vevő a **179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-a** alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
8) A tulajdonjog megszerzésével járó valamennyi **költség** (igazgatási szolgáltatási díj, ügyvédi munkadíj) a vevőt terheli. A szerződő felek kijelentik, hogy az adózási és illetékfizetési szabályokkal tisztában vannak, azok kapcsán az eljáró ügyvéd kielégítő tájékoztatást adott részükre.
9) A **szerződő felek** a jelen okirat, a NAV adatlap és valamennyi kapcsolódó okirat elkészítésével, kiállításával, aláírásával, ellenjegyzésével, továbbá az illetékes földhivatal előtt a vevő tulajdonjogának bejegyzésére / az eladó tulajdonjogának törlésére irányuló eljárásban való képviselet ellátásával, továbbá az adóhatóság előtti eljárásban való képviselet ellátásával, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a jóváhagyás iránti eljárásban, továbbá jelen jogügylettel összefüggésben valamennyi harmadik személy előtt valamennyi eljárásban, továbbá kézbesítési megbízottként a földhivataltól és egyéb hatóságtól, hivataltól érkező küldemények átvételével **megbízzák és meghatalmazzák** Dr. Tumpek Zoltán ügyvédet (székhely: 7030 Paks, Dózsa György u. 18.); az okiratot szerkesztő **ügyvéd** a **meghatalmazást** jelen szerződés aláírásával **elfogadja**. **A szerződő felek a jelen okirat aláírásával kifejezetten kérik, hogy – a 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 85. § (1) és (3) bekezdésére figyelemmel – a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal és az illetékkel összefüggésben az adóhatósági határozatot az illetékes adóhatóság (az okiratszerkesztő ügyvéd részére történő egyidejű kézbesítés mellett) számukra közvetlenül is kézbesíteni szíveskedjen.**
10) A szerződő felek kifejezetten **tudomásul veszik** az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Üttv.**), a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: **Pmt.**), a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat (továbbiakban: **Pmt. szabályzat**) alapján és rendelkezései szerinti módon és mértékben **azonosítási kötelezettség** terheli a felek adatai tekintetében. A szerződő felek kifejezetten **hozzájárulnak** ahhoz, hogy a Pmt. és egyéb irányadó jogszabályok szerinti **adataik** a jelen szerződésben, és a szerződéssel összefüggésben készült okiratokban **rögzítésre kerüljenek**, illetve a Pmt. és egyéb irányadó jogszabályok rendelkezései szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okirataikról az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen és **adataikat a megbízás keretében kezelje**. A szerződő felek **nyilatkoznak** arról, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (**GDPR**) szerint a szerződéskötés során eljáró ügyvéd **személyes adataikat jogszerűen kezeli**, amihez a szerződés aláírásával a szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak. A szerződő felek kifejezetten **tudomásul veszik** az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a szerződéskötés során eljáró ügyvéd, az Üttv. alapján jogosult a **felek személyazonosságának megállapítása céljából** személyi adat- lakcímnyilvántartó és egyéb nyilvántartásokat vezető **hatóságokat megkeresni** és a fenti célból **adatokat igényelni**. A szerződő felek az ellenőrzés elvégzéséhez és az adatok igényléséhez a jelen szerződés aláírásával kifejezetten **hozzájárulnak**.
11) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a szerződő felek a **Polgári Törvénykönyv** rendelkezéseit tekintik irányadónak.
12) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés 12 (tizenkettő) példányban készült, amelyből **1 (egy) példány biztonsági okmányon**.

Ezt követően a szerződő felek a jelen 12 (tizenkettő) pontból, 1 (egy) lapból, 2 (kettő) számozott oldalból álló ingatlan adásvételi szerződést, elolvasás és egységes értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, az eljáró ügyvéd jelenlétében, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírták. A felek aláírásukkal elismerik, hogy a szerződés egy példányát az eljáró ügyvédtől átvették. A felek külön megbízási szerződés felvételét nem kérik, a szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatként is elfogadják azzal, hogy a vevő az ügyvédi megbízási díjat a számla ellenében köteles az eljáró ügyvédnek megfizetni.

Paks, 2026. 11.02 **napján**

S[illegible] János Endre eladó | **Feil József vevő**

Az okiratot készítette és ellenjegyezte **Pakson, 2026.** 11.02 **napján Dr. Tumpek Zoltán ügyvéd** (KASZ: 36070663, nyilvántartási szám: 17-018092, székhely: 7030 Paks, Dózsa György u. 18.). Ellenjegyzem:

Dr. Tumpek Zoltán ügyvéd
7030 Paks, Dózsa György u. 18.
+36203905954

- Az elektronikus közzététel megtörtént.
- A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 11. 23.
- A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 8 napos határidő
- Első napja: 2026. 11. 24.
- Utolsó napja: 2026. 12. 23.
- Ezen határidő jogvesztő!
- Lerétel napja: 2026. 12. 28.