A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Ez a határidő jogvesztő.
Levétel napja:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉ

mely létrejött egyrészről **Hanolné Haag Mária Hajnalka sz.** [illegible] a (szül.: [illegible] an.: [illegible] szem.sz.: [illegible], adóazonosító jel: [illegible] szem.ig.sz.: [illegible] 7030 Paks, Mária utca 27., **Hanol Éva Hajnalka sz.** [illegible] a (szül.: [illegible] an.: [illegible] szem.sz.: [illegible] adóazonosító jel: [illegible] szem.ig.sz.: [illegible]) 7030 Paks, Kurcz György utca 4., **Dombai-Hanol Erika sz.** [illegible] (szül.: [illegible] an.: [illegible], szem.sz.: [illegible] adóazonosító jel: [illegible] szem.ig.sz.: [illegible] 7027 Paks, Bartók Béla utca 61., **Horváth-Hanol Zsuzsa sz.** [illegible] (szül.: [illegible] an.: [illegible] adóazonosító jel: [illegible] szem.ig.sz.: [illegible] 7030 Paks, Mária utca 27. szám alatti lakos **eladók** (továbbiakban: eladók) másrészről **Feil József sz.** [illegible] (szül.: [illegible] an.: [illegible] szem.sz.: [illegible] adóazonosító jel: [illegible] szem.ig.sz.: [illegible]) 7030 Paks, Mária utca 11. szám alatti lakos **vevő** (továbbiakban: vevő) között, az alulírott helyen és napon, a következő feltételek mellett:

1) Az **eladók eladják** az ingatlan-nyilvántartás szerint

a) **Hanolné Haag Mária Hajnalka (3/6), Hanol Éva Hajnalka (1/6), Dombai-Hanol Erika (1/6), Horváth-Hanol Zsuzsa (1/6)** tulajdonát képező, **Paks külterület 0575/9 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **szántó** megnevezésű, **1 ha 3110 m²** területű, **25,04 AK** jövedelmű **külterületi** ingatlannak az 1/1 tulajdoni hányadát (1/1 tulajdoni hányad a továbbiakban: **ingatlan1**), a kölcsönösen kialkudott **5.100.000,-Ft**, azaz Ötmillió-egyszázezer forint vételárért.

b) **Hanolné Haag Mária Hajnalka (1/1)** tulajdonát képező, **Paks külterület 0575/10 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **szántó** megnevezésű, **2 ha 0306 m²** területű, **38,78 AK** jövedelmű **külterületi** ingatlannak az 1/1 tulajdoni hányadát (1/1 tulajdoni hányad a továbbiakban: **ingatlan2**), a kölcsönösen kialkudott **7.900.000,-Ft**, azaz Hétmillió-kilencszázezer forint vételárért.

A szerződő felek előtt ismert, hogy a Paks 0575/9 hrsz. ingatlanból Hanol Éva Hajnalka (1/6), Dombai-Hanol Erika (1/6), Horváth-Hanol Zsuzsa (1/6) tulajdoni hányadát (II/3-5.) Hanolné Haag Mária Hajnalka (sz.: 1964., an.: Vajer Mária) javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog (III/2.), valamint 935 m² nagyságú területet az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog (III/3.) terheli az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. A szerződő felek előtt ismert, hogy a Paks 0575/10 hrsz. ingatlanból 187 m² nagyságú területet az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog (III/2.) 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, **1/1** (Paks 0575/9) **és 1/1** (Paks 0675/10) **arányban megvásárolja.**

3) A vevő az (egymással szomszédos) ingatlanok 1) pont szerinti **teljes – a 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdés a) pont alapján egybefoglalt (13.000.000,-Ft összegű) – vételárát** (az eladók megállapodása és kifejezett kérése alapján, a haszonélvezeti jog ellenértékére is figyelemmel) az alábbiak szerint fizeti meg az eladók részére:

a) **3.000.000,-Ft**-ot, azaz Hárommillió forintot – a kötelezettségvállalás megerősítéseként: **foglalóként (Ptk. 6:185. §) – a jelen szerződés aláírását megelőzően** Hanolné Haag Mária Hajnalka **11773463-31445964-00000000** sz. (OTP) lakossági bankszámlájára történő átutalással megfizetett, amely összeg hiánytalan átvételét az eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtatják. A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természete előttük maradéktalanul ismert.

b) **10.000.000,-Ft**-ot, azaz Tízmillió forintot, 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 eladók 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 eladók és a vevő között jóváhagyja vagy az elővásárlásra jogosult(ak) részéről elfogadó nyilatkozat érkezik ugyan, de a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést az eladók és a vevő között hagyja jóvá), várhatóan legkésőbb 2027. április 15. napjáig az eladók lakossági bankszámláira történő átutalással megfizet az alábbiak szerint:

○ **Hanolné Haag Mária Hajnalka**	**11773463-31445964-00000000 (OTP)**	**7.000.000,-Ft**
○ **Hanol Éva Hajnalka**	**11773463-00203038-00000000 (OTP)**	**1.000.000,-Ft**
○ **Dombai-Hanol Erika**	**11773463-00294054-00000000 (OTP)**	**1.000.000,-Ft**
○ **Horváth-Hanol Zsuzsa**	**11773463-00798424-00000000 (OTP)**	**1.000.000,-Ft**

Az eladók az általuk megjelölt lakossági bankszámlákra a fentiek szerinti átutalással történő teljesítést **saját kezűkhöz történő teljesítésnek ismerik el** és fogadják el. Az eladók kijelentik, hogy abban az esetben, amennyiben az elővásárlási jogával élni kívánó vevő jelen szerződés vevőjével azonos elővásárlási ranghelyen van, úgy a szerződéskötési szándékuk jelen szerződés vevőjével áll fenn. A szerződő felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a vevő az utolsó vételár-rész megfizetésével 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, akkor az eladók jogosultak a szerződéstől a vevőhöz címzett egyoldalú nyilatkozatukkal – a foglaló szabályainak érvényesítése mellett – minden tovább felhívás / intézkedés / jognyilatkozat nélkül elállni.

4) Az eladók – az 1) pontban foglaltakon túlmenően – az ingatlanok **per-, teher- és igénymentességéért** feltétlen szavatosságot vállalnak, egyben kijelentik, hogy az ingatlanok után adó vagy adó módjára behajtandó köztartozásuk nincs. Ennek megfelelően az eladók kijelentik, hogy senkinek nincs törvényen, szerződésen, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló olyan joga, amely a vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná. Az eladók azért is szavatolnak, 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 ingatlanok birtokába.** Ettől kezdve szedi az ingatlanok valamennyi hasznát és viseli azok minden terhét és ettől kezdve száll át a vevőre az erdőgazdálkodói és/vagy földhasználati jog. Az eladók az ingatlanokat tiszta, kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kötelesek a vevő birtokába adni.

6) Tulajdonjog bejegyzéssel és ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos rendelkezések

Az eladók az ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják.

Az eladók a vevő tulajdonjogának – **1/1 (0575/9) és 1/1 (0575/10) arányban, adásvétel jogcímén** történő – bejegyzéséhez és az eladók tulajdonjogának törléséhez és Hanolné Haag Mária Hajnalka javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog törléséhez a teljes vételár megfizetésekor, **külön** – feltétlen és visszavonhatatlan – **nyilatkozatban** kötelesek hozzájárulni.

Az eladók a **vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez** és az **eladók tulajdonjogának törléséhez** és Hanolné Haag Mária Hajnalka javára bejegyzett **holtig tartó haszonélvezeti jog szükséges nyilatkozatot** a jelen szerződés aláírásakor az eljáró ügyvéd előtt 5 (öt) példányban **aláírják,** és az eljáró ügyvédnél **letétbe helyezik** 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 eladók tulajdonjogának törlése és Hanolné Haag Mária Hajnalka javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog törlése végett eljárni.

Hanolné Haag Mária Hajnalka eladó | Hanol Éva Hajnalka eladó | Dombai-Hanol Erika eladó | Horváth-Hanol Zsuzsa eladó

Feil József vevő | Dr. Tumpek Zoltán ügyvéd

Az eladók a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, illetve a szerződő felek közösen kérik azt, hogy az 1) pontban részletesen körülírt ingatlanok **1/1 (0575/9) és 1/1 (0575/10)** tulajdoni hányada vonatkozásában a vevő javára (1/1 (0575/9) és 1/1 (0575/10) 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: **510.455/2/2014.**

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

Az őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: **OCSG-00079624.**

MVH regisztrációs szám: **1005269976.**

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító szám: **P000000483976.**

A vevő kijelenti, hogy – a Paks 0575/9 hrsz. és a Paks 0575/10 hrsz. ingatlan vonatkozásában – **helyben lakó (2013. évi CXXII. törvény 5. § 9. pont).**

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a **Paks 0575/9 hrsz. és a Paks 0575/10 hrsz.** ingatlan vonatkozásában a **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja** (helyben lakó földműves), 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 ingatlanok tulajdonjogát jogosult megszerezni, illetőleg azok 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 eladók 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 **adatalk** 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. november 10. napján

Hanolné Hang Mária Hajbalka	**Hanol Éva Hajnalka**	**Dombai-Hanol Erika**	**Horváth-Hanol Zsuzsa**
eladó	**eladó**	**eladó**	**eladó**

Fejl József
vevő

Az okiratot készítette és ellenjegyezte **Pakson, 2026. november 10. 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.
03905954