

Kormányzati portálon történő

közzététel napja: 2025. 05. 19.

Közlés kezdő napja: 2025. 05. 20.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló

30 napos határidő utolsó napja: 2025. 06. 18.

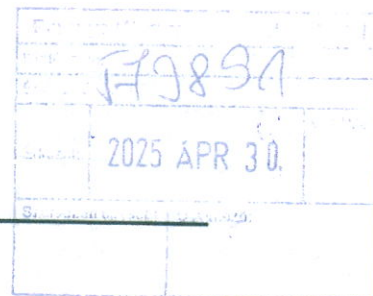
E határidő jogvesztő!

Levételi napja: 2025. 06. 19.

Dr. Kovacsics Ákos Ügyvédi Iroda

Dr. Kovacsics Ákos ügyvéd

7624 Pécs, Nagy Jenő u. 8. fsz. 3.
mobil: 70/38-44-126, tel.: 72/522-563,
e-mail: kovacsicsakos@t-online.hu



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Szalai Mihály született Szalai Mihály (.....), an.:, szsz.:

szigsz.: adóazonosító:

alatti lakos, mint Eladó, - továbbiakban Eladó -, 7940 Szentlőrinc, Hunyadi János utca 7. sz.

másrészről:

Kapronczai János született Kapronczai János (.....), an.:

szsz.: szigsz.: adóazonosító: 65201 Wiesbaden

(Németország), Sonnenblumenweg 3. sz. alatti lakos, mint Vevő,

Káptalan Hajnalka született Káptalan Hajnalka (.....), an.:

szsz.: szigsz.: adóazonosító: 65201 Wiesbaden

(Németország), Sonnenblumenweg 3. sz. alatti lakos, mint Vevő - továbbiakban Vevők -, között a mai napon, az alulírott helyen és az alábbi feltételekkel:

1) Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonát képezi 1/1-ed arányban a **Kacsóta zártkert 868 hrsz.** alatt felvett 965 m2 alapterületű kert megnevezésű ingatlan.

2) Eladó feltétlen szavatosságot vállal a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint, hogy az ingatlant adó és adók módjára behajtandó tartozás nem terheli.

Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy a jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:120. §-ában meghatározott fedezetelvonó szerződésnek.

Eladó szavatolja, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladók félként vagy beavatkozóként szerepel.

Eladó jelen okirat aláírásával kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonuk, az házassági közös vagyonba nem tartozik.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli - ott fel nem tüntetett - jogosultja nincs.

Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant jelen szerződés aláírását követően semmilyen jogcímen nem idegeníti el és nem terheli meg.

3) Eladó a jelen szerződéssel a fentiekben körülírt ingatlant kellék - és jogszatosság terhe mellett Vevőknek eladja.

Vevők az ingatlant 1/2-1/2-ed arányban - általuk megtekintett és megismert állapotban - tehermentesen megveszik. Vevők az ingatlan jelenlegi állapotát a szerződés teljesítésekként elfogadják.

4) Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség vételárát **1.800.000,-Ft-ban azaz egymillió-nyolcszáz ezer forintban** állapítják meg.

Vevők jelen szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül **300.000,-Ft-ot, azaz háromszáz ezer forintot foglalo címén** megfizetnek Eladó részére, akként, hogy Eladó MBH Banknál vezetett n. bankszámla számára teljesítik.

Felek a foglalo jogi következményeivel tisztában vannak, arról őket szerződést szerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta, mely szerint a szerződés megkötéséért felelős személy az adott foglalt elveszíti a kapott foglalt kétszeresen köteles visszafizetni. A foglalo a vételárba beszámít.

Vevők a fennmaradó **1.500.000,-Ft-ot azaz egymillió-ötszáz ezer forintot vételárrészlet címén** legkésőbb a tulajdonszerzését jóváhagyó hatósági határozat kiadását követő 10 napon belül kötelesek megfizetni Eladó részére, akként, hogy Eladó MBH Banknál vezetett számú bankszámla számára teljesítik.

5) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles az eladott ingatlant Vevők birtokába bocsátani, és az ingatlan birtokát a Vevőkre átruházni.

Szalai Mihály
Eladó

Kapronczai János
Vevő

Káptalan Hajnalka
Vevő

Dr. Kovacsics Ákos Ügyvédi Iroda
Dr. Kovacsics Ákos ügyvéd
7624 Pécs, Nagy Jenő u. 8. fsz. 3.
Adószám: 18278103-1-02
Telefon: 72/ 522-563

Vevők a tényleges birtokba adás időpontjától kötelesek az ingatlan terheit viselni, és ettől az időponttól húzzák az ingatlan hasznait. Eladó szavatol azért, hogy a birtokbaadásakor az ingatlant adó, vagy adók módjára behajtható köztartozás, közüzemi tartozás és egyéb tartozás nem fogja terhelni, és harmadik személynek sem áll fenn olyan joga, mely a Vevők tulajdonszerzését és az ingatlan birtokbavételét korlátozná, vagy akadályozná.

6) Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák.

7) *Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a 2013. évi CXXII. Sz. törvény (Földforgalmi törvény) 18. §-a alapján az elővásárlásra jogosultakkal szemben akkor válik hatályossá amennyiben ők nem élnek az elővásárlási jogukkal.*

Vevők kijelentik, hogy jelen szerződéssel történő tulajdonszerzésük a 2013. évi CXXII. Tv. ben foglalt termőföld tulajdonjog megszerzésének korlátozása alá nem esik.

Felek megállapítják, hogy tudomásuk szerint a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában.

Vevők kötelezettséget vállalnak, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

Amennyiben mégis megállapítható, hogy a föld harmadik személy használatában van Vevők vállalják, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a földhasználati jogviszony megszűnését követően 5 évig más célra nem hasznosítják.

Vevők nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatok jogerősen megállapított és fennálló díj -, vagy egyéb tartozásuk, továbbá a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Vevők kijelentik, hogy a tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban, és hasznélvezetükben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

8) A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel, az 1.) pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legkésőbb jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 1 hónapig fenntartja.

Az Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és a felek közösen kéri, hogy az 1) pontban körülírt ingatlanra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja, és a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45.§-a alapján a vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joga a Vevők javára, adásvétel jogcímén, $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 1 hónapig az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvt. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

Eladó a Vevők javára szóló tulajdonjog bejegyzési engedélyt, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szerződést készítő ügyvédnél 5 eredeti példányban letétbe helyezi és megbízza és meghatalmazza letétkezelő ügyvédet, hogy a letétbe helyezett nyilatkozatokat a teljes vételár teljes kifizetését követően haladéktalanul nyújtsa be az illetékes földhivatalba.

A teljes vételár megfizetését Eladó és Vevők haladéktalanul kötelesek igazolni ügyvéd részére írásban a kovacsicsakos@t-online.hu e-mail címre megküldött levélben.

Letéteményes ügyvéd a teljes vételár kifizetésének igazolásul fogadja el az Eladónak a teljes vételár kifizetéséről szóló igazolását, vagy a teljes vételár kifizetését követő 3. nap elteltével a Vevők által megküldött eredeti banki igazolást, mely a vételár jelen szerződésben meghatározott bankszámlára való átutalását igazolja.

9) A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a visszerhes vagyonátruházási illeték a Vevőket terheli.

Szalai Mihály
Eladó

Kapronczai János
Vevő

Káptalan Hajnalka
Vevő

Dr. Kovácsics Akos Ügyvédi Iroda
Dr. Kovácsics Akos ügyvéd
7624 Pécs, Nagy Jenő u. 8. fsz.3.
Adószám: 18278103-1-02
Telefon: 72/ 522-563

10) Szerződő felek mindannyian megbízzák és meghatalmazzák Dr. Kovacsics Ákos Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. Kovacsics Ákos ügyvéd, 7624 Pécs, Nagy Jenő u. 8. fsz. 3.) jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a letét kezelésével, az illetékes földhivatal előtti eljárással, valamint az illetékes jegyző, valamint az illetékes kormányhivatal előtti eljárással.

Továbbá Vevő meghatalmazza ügyvédet az ONYA felületen az adóhatóság részére való bejelentéssel, mely további képviselőre nem terjed ki az adóhatóság előtt. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is és letéti megállapodásnak is tekintik. Eljáró ügyvéd a felek számára a jelen szerződésben foglalt jogügylet jogi tartalmáról és jogkövetkezményeiről feleket tájékoztatta és a szerződés valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta. Felek ezen kockázatok ismeretében a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba és tudomásul veszik, hogy jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál, azt ennek tudatában írják alá, azzal, hogy a szerződés ellenjegyzése az eljáró ügyvéd részéről egyben a megbízás elfogadását is jelenti. Továbbá a felek elismerik, hogy szerződést készítő ügyvéd kioktatta, és teljes körűen tájékoztatta őket a vonatkozó illeték- adó és egyéb jogszabályokról.

11) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. törvény – a továbbiakban: „Pmt.” - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját maguk nevében járnak el. Felek kijelentik, hogy nem kiemelt közszereplők és nem kiemelt közszereplők közeli hozzátartozói. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. Évi LXXVIII. Tv-ben 32.§. (3) bekezdésében foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Ezt követően az eljáró ügyvéd a megbízók ügyleti képességéről és jogosultságáról meggyőződött, ellenőrizte a bemutatott igazolványoknak az adatait, és eleget tett az ügyfél-azonosítási kötelezettségének a MÜK. Eln. egységes szabályzata alapján készített belső szabályzata alapján, miután tájékoztatta a megbízókat az ügyvéd által elvégzendő személyazonosság ellenőrzéséről, annak céljáról, módjáról, tartalmáról, a közreműködés megtagadásának lehetőségéről, a bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről, és miután ehhez a megbízók az ellenőrzéshez hozzájárultak. A felek kifejezett hozzájárulásukat adták ahhoz is, hogy a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről, és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. sz. rendeletének (általános adatvédelmi rendelet; a továbbiakban: „GDPR”) megfelelően az ügyvéd a megbízás teljesítése során tudomására jutott személyes adataikat, különleges adataikat fentiekkel összhangban és mértékig kezelje, felhasználja. A hozzájárulás nem terjed ki azon információkra, melyek megbízotti kezelése nyilvánvalóan nem összeegyeztethető a megbízás tárgyával.

12) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Kelt: Pécs, 2025. április 16.

Szalai Mihály
Eladó

.....
Kapronczai János
Vevő

.....
Káptalan Hajnalka
Vevő

Ellenjegyzem, és ellenjegyzésemmel a jelen okiratban adott meghatalmazást, és megbízást elfogadom, dr. Kovacsics Ákos ügyvéd (Pécsi Ügyvédi Kamara, Kasz.: 36063894) Pécsen 2025. április 16-án:

Dr. Kovacsics Ákos Ügyvédi Iroda
Dr. Kovacsics Ákos ügyvéd
7624 Pécs, Nagy Jenő u. 8. fsz.3.
Adószám: 18278103-1-02
Telefon: 72/ 522-563