

Jegyző záradék

A közműnyomtatón történő lezárás időpontja: 2025.12.17.

Ötödik lezárás napja: 2025.12.18. Az elővásárlás jogával megkezdés napján álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.01.16 E határidő jogával

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jegyző Záradék	
2025 DEC 03.	
Szerződés helye:	Szerződés ideje:
Szerződés tárgya:	Szerződés tárgya:

amely létrejött egyrészről

Csáki Bálint (Születési név: Csáki Bálint;

Kossuth Lajos utca 43.; Anyja neve: ...

Személyi azonosító jel: ...

eladó) másrészről

Szirácski Szimonetta (Születési név: Szirácski Szimonetta, Születési hely, idő:

Anyja neve: ...

azonosító jel: ...

(továbbiakban: vevő)

Adóazonosító jel: ...

Születés helye, ideje: Komló,

mint eladó (továbbiakban:

Állampolgárság: Magyar), mint vevő

között a mai napon az alábbiak szerint:

- 1.) Felek megállapítják, hogy az eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányad arányban a **Hosszúhetény zártkert 2657 hrsz-ú**, összesen 3477 m² területű, „1239 m² nagyságú kert és gazdasági épület, 2238 m² nagyságú szőlő” megnevezésű Ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén (teherlap) az alábbi terhek, jogok és tények be-/feljegyzések találhatóak:

III. rész 2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 47969/2013.10.18., Önálló szöveges bejegyzés, A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átszálva a Komló Járási Földhivaltól a Pécsi Járási Földhivatalhoz.

Az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért az eladó szavatosságot vállal.

A jelen pontban foglaltakat igazolja a szerződést szerkesztő ügyvéd által a E-ING rendszerből lekért (ügyazonosító: INYER/TULLAP/ 20251202/29910) tulajdoni lap másolat, amelynek tartalmát a szerződő felek megismerték. A tulajdoni lap a szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő részére átadásra került.

- 2.) Jelen szerződéssel az eladó eladja, a vevő 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén megvásárolja a jelen szerződés 1.) pontjában meghatározott **Hosszúhetény zártkert 2657 hrsz-ú** Ingatlant.

- 3.) Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja alapján mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül, ezért a 21. § (1) bekezdés alapján a jelen szerződésbe foglalt, eladó által elfogadott vételi ajánlatot az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, továbbá hirdetményi úton kell az elővásárlásra jogosultakkal közölni.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, tudomásuk van arról, hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult a rendelkezésére álló határidőn belül elővásárlási jogával él, úgy jelen szerződés vele szemben hatálytalan, az adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlójával jön létre, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

A törvényes elővásárlási jogának fennállásával kapcsolatban a vevő nyilatkozik, hogy a vevő a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c) pont szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, ezért a vevő is elővásárlási joggal rendelkezik az Ingatlanra.

- 4.) A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy

- földművesnek minősülő belföldi természetes személy; regisztrációs száma: CXBC094260, bejegyző határozat száma: 510107/2015.05.13., NAK tagsági azonosító: E769400392369
- jelen jogüggyellett megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 300 hektárt a birtokában álló földterületek nagysága;
- 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 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- részarány tulajdonnal nem rendelkezik;

- a Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül (de azt megelőzően sem) nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.) A felek az Ingatlan teljes vételárát 4.000.000.-Ft. azaz: Négymillió forint összegben határozzák meg.

A vételár összegéből

- a föld vételára: 900.000.- Ft azaz: Kilencszázezer forint,
- az azon található szőlő ültetvény vételára: 350.000.-Ft azaz: Háromszázötvenezer forint,
- a felépítmény (gazdasági épület) vételára: 2.750.000-Ft azaz: Kettőmillió-hétszázötvenezer forint.

A vevő jelen szerződésben vállalt kötelezettsége megerősítéseként az Ingatlan vételárából 800.000.-Ft összeget köteles az eladó részére foglaló jogcímén átutalással megfizetni a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11991119-96359765-00000000 számú bankszámlájára. A felek az összesen 800.000.-Ft összegű foglalót a vételár megfizetésekor a vételárba beszámítják. A felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a foglaló jogi tartalmával és jogkövetkezményével tisztában vannak, erre vonatkozóan az eljáró ügyvéd a kellő tájékoztatást részükre megadta.

A vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 1.700.000.-Ft vételárrészletet köteles az eladó részére átutalással megfizetni a fent megjelölt bankszámlájára.

A vevő a még fennmaradó 1.500.000.-Ft vételárrészletet köteles az eladónak megfizetni abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosultak a rendelkezésére álló határidőn belül elővásárlási jogukkal nem éltek és a határidő lejártát követően a mezőgazdasági igazgatási szerv a felek között létrejött szerződést határozatával jóváhagyta. A vevő köteles megfizetni a még fennmaradó vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának a kézhezvételét követő 8 napon belül, átutalással az eladó fent megjelölt bankszámlájára. Az eladó nyilatkozik, hogy a vevő teljesítésének jelen pont szerinti módját elfogadja.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, tudomásuk van arról, hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést az elővásárlási jogát gyakorló személlyel szemben hagyja jóvá, úgy a vevő által kifizetett foglaló és a foglalón felül megfizetett vételárrészlet a vevőnek kamatmentesen visszajár. Az eladó ebben az esetben a köteles a foglaló és a foglalón felül megfizetett vételárrészlet összegét a jóváhagyásról szóló dokumentum bemutatását követő 3 munkanapon belül a vevőnek visszafizetni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának a kézhezvételétől számított 20. napig, mint végső határidőig nem tesz eleget a fizetési kötelezettségének, az eladó jogosul a szerződéstől a 20. napot követő naptól 60 napig elállni a vevőhöz intézett egyoldalú, indokolás nélküli nyilatkozattal. Az eladó elállása a szerződést a megkötésének a napjára visszamenő hatállyal szünteti meg, a vevő által megfizetett foglaló az eladót illeti meg.

6.) Az eladó az Ingatlan birtokát teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül ruházza át a vevőre. A vevő a birtokátruházás napjától viseli az Ingatlan terheit és jogosult a hasznaira.

Az eladó nyilatkozik, hogy az Ingattal összefüggő adó és egyéb köztartozása nincs. Az eladó vállalja, hogy a birtok átruházásig esetlegesen felmerülő, és a jelen szerződés aláírásakor jogcímében és összegszerűségében nem ismert, valamint jogszabály szerint őt terhelő költségeket azok felmerülésekor megfizeti.

7.) Az eladó a tulajdonjogát fenntartja, a vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár eladó részére történő megfizetését követően lehetséges.

Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi azt az írásbeli nyilatkozatát (tulajdonjog-bejegyzési engedély), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hosszúhetény zártkert 2657 hrsz. alatti ingatlanra a vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön.

A tulajdonjog-bejegyzési engedély letétbe helyezésének tényét a letéteményes ügyvéd az adásvételi szerződés aláírásával és ellenjegyzésével is elismeri és hitelesíti.

A Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a vevő javára a Hosszúhetény zártkert 2657 hrsz. alatti teljes ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.

A letétkezelő köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül az illetékes földhivatal részére a vevő tulajdonjogának a bejegyzése érdekében megküldeni. A letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog-bejegyzési eljárást a földhivatal előtt lefolytatja.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen probléma merül fel a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor az eladó köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot a vevő felszólítására határidőben megtenni, és a vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba megtörténjen.

- 8.) Az eladó nyilatkozik és szavatosságot vállal arra, hogy a birtokátruházás időpontjában nem léteznek olyan, sem törvényen, sem írásbeli szerződésen, sem szóbeli megállapodáson alapuló jogok, kötelezettségek, terhek és tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a jelen szerződés mellékletét képező tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve.
- 9.) Felek a szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni, ennek során a felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítése szempontjából lényeges egymást haladéktalanul kötelesek értesíteni.
- 10.) A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő jogvitáikat elsődlegesen tárgyalásos úton rendezik, ezek sikertelensége esetére a Pécsi Járásbíróság, hatáskörének hiányában a Pécsi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 11.) A felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a szerződésben foglalt jogügylettel kapcsolatos teljes eljárásban, így a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban – beleértve az adásvételi szerződés benyújtását hatósági jóváhagyásra – és a földhivatali eljárásban - beleértve a NAV adatlap elektronikus beküldését és az ingatlan-nyilvántartási kérelem aláírást, benyújtását – az illetékes Földhivatali Osztály előtti képvisellel a Dr. Porpáczy Ügyvédi Irodát (7621 Pécs, Munkácsy Mihály utca 10. A Lph. Fszt. 1.) bízzák és hatalmazzák meg, dr. Berkéné dr. Porpáczy Szilvia ügyvéd ügyintézése mellett. Az ellenjegyzéssel az eljáró jogi képviselő nyilatkozik, hogy a meghatalmazást és a megbízást elfogadja.
- 12.) A jelen szerződés megkötésével és az Ingatlan tulajdonjogának az átruházásával kapcsolatos valamennyi költséget – így pl. a vagyónátruházási és egyéb illetékeket, díjakat, földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat stb. – a vevő köteles viselni.
- 13.) Vevő nyilatkozik, hogy érvényesíti a termőföld vásárláshoz kötődő illetékfizetési kedvezményt az Itv. 26. § (1) bek. p) pont szerint, az ingatlant a birtokba lépéstől számított 5 évig mezőgazdasági célra hasznosítja, nem idegeníti el és azon vagyoni értékű jogot nem alapít, amiért visszatérő vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség nem terheli.
- 14.) Szerződő Felek rögzítik, és elfogadják, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a jelen szerződés lapjait – a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédnél maradó, egy a Szerződő Felek által valamennyi oldalon aláírt és leszignózott példány kivételével - az okiratot ellenjegyző ügyvéd „ringlizős eljárással” úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül meg nem bontható, így nem szükséges a Szerződő Feleknek az okirat minden oldalát kézzel ellátniuk.

- 15.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy - a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján - azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevő 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 kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos adó és illetékfizetési kötelezettségekről kioktatást nyertek, egyben kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a személyazonosságuk ellenőrzése céljáról, módjáról és tartalmáról, valamint a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzatban foglalt bejelentési kötelezettségről, valamint a megismert adatok kezeléséről. Felek nyilatkozzák, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a személyi azonosságról a személyi azonosító igazolvány a lakcímkártya ellenőrzésével meggyőződött.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek megállapodnak, hogy a szerződés időtartama alatt, valamint azt követően, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint 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 Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

- 16.) A szerződésben meghatározott értesítéseket írásba kell foglalni és a felek első oldalon meghatározott címére kötelesek írásban elküldeni átvételi elismervénnyel igazolt személyes kézbesítés vagy futárszolgálat vagy tértivevényes ajánlott levél útján. Bármely értesítés akkor tekintendő kézbesítettnek/közöltnek, amikor azt a másik fél kézhez veszi, továbbá abban az esetben is, amennyiben az értesítés átvételét a másik fél megtagadta, a tértivevény „nem kereste”, ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy egyéb elutasító jelzéssel érkezik vissza vagy a címzett bármely más oknál fogva az értesítést nem vette át. Ezekben az esetekben az értesítést az elküldéstől, postára adástól számított ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
- 17.) Jelen szerződés tartalmazza a felek között a szerződés tárgyát képező jogviszony vonatkozásában létrejött teljes megállapodást.
- 18.) Jelen szerződést aláíró felek annak aláírásával nyilatkoznak, hogy a szerződés tartalmát kölcsönös alkufolyamat eredményeként, minden befolyástól, tévedéstől és fenyegetéstől mentesen, saját hosszú távú gazdasági érdekük figyelembevételével alakították ki, tisztában vannak a szerződésben vállalt kötelezettségekkel, azok teljesítésére magukat késznek és képesnek tartják.
- 19.) A felek kijelentik, hogy az eladó és a vevő cselekvőképes magyar állampolgárok, gyámság és gondnokság alatt nem állnak, a felek elidegenítési és szerzési képességét jogszabály nem korlátozza, illetve nem zárja ki. A felek nyilatkoznak, hogy a szerződést közösen értelmezték, annak rendelkezéseit megértették.

A felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Pécs, 2025. december hó 02. nap

Csáki Bálint
eladó

Sziráczki Szimonetta
vevő

Ellenjegyzem: Pécs, 2025. december hó 02. napján:
dr. Berkéné dr. Porpácz Szilvia ügyvéd
Kamarai azonosító szám:

