

2023 NOV 24

**EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERMŐFÖLD ÉRTÉKESÍTÉSÉRŐL**

amely létrejött egyrészről **Waltner Gábor** (szn.:
an.: SZSZ.: adóazonosító jel:) 7523
Kaposfő, Ságvári u. 8., illetve Waltner Tamás (szn.:
an.: SZSZ.: adóazonosító jel:) 7523
Kaposfő, Kossuth L. u. 95. sz. alatti lakosok, mint eladók, a továbbiakban Eladók,
másrészről **Godó István Zoltán** (szn.:
adóazonosító jel:) 8825 Miháld,
Gradicska szőlőhegy 1742. szám alatti lakos, mint vevő, a továbbiakban vevő között az
alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező **Kaposfő, zártkert 1441. hrsz.** alatt felvett 3449 m2 területű, 5.83 AK értékű „rét és gazdasági épület, szőlő, kert” megnevezésű ingatlanát, eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező **Kaposfő, zártkert 1442. hrsz.** alatt felvett 4413 m2 területű, 3.18 AK értékű „rét és út, szántó” megnevezésű ingatlanát, eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező **Kaposfő, zártkert 1443. hrsz.** alatt felvett 2291 m2 területű, 5.80 AK értékű „rét és gazdasági épület, szőlő” megnevezésű ingatlanát, eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező **Kaposfő, zártkert 1444. hrsz.** alatt felvett 2233 m2 területű, 4.51 AK értékű „rét, szőlő, kert” megnevezésű ingatlanát, eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező **Kaposfő, zártkert 1445/1. hrsz.** alatt felvett 3219 m2 területű, 5.02 AK értékű „rét” megnevezésű ingatlanát, eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező **Kaposfő, zártkert 1625/1. hrsz.** alatt felvett 4067 m2 területű, 0.98 AK értékű „szántó és út” megnevezésű ingatlanát, illetve eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező **Kaposfő, zártkert 1625/2. hrsz.** alatt felvett 3823 m2 területű, 0.92 AK értékű „szántó” megnevezésű ingatlanát megtekintett állapotban per-, igény- és tehermentesen 4.000.000,- Ft, azaz Négymillió forint egybefoglalt vételár ellenében meg kívánja vásárolni. Az ingatlanokat a 2020. évi LXXI. törvény 18/A. §. (5) bekezdése alapján közös tulajdon rendezésének kötelezettsége terheli. A Kaposfő, zártkert 1441. hrsz. alatt felvett rét alrészlet vételára 330.000 Ft., a gazdasági épület vételára romos állapotára tekintettel 10.000 Ft., a szőlő alrészlet vételára 80.000 Ft., a kert alrészlet vételára 160.000 Ft. A Kaposfő, zártkert 1442. hrsz. alatt felvett rét alrészlet vételára 260.000 Ft., az út alrészlet vételára 10.000 Ft., a szántó alrészlet vételára 480.000 Ft. A Kaposfő, zártkert 1443. hrsz. alatt felvett rét alrészlet vételára 130.000 Ft., a gazdasági épület vételára romos állapotára tekintettel 10.000 Ft., a szőlő alrészlet vételára 250.000 Ft. A Kaposfő, zártkert 1444. hrsz. alatt felvett rét alrészlet vételára 130.000 Ft., a szőlő alrészlet vételára 140.000 Ft., a kert alrészlet vételára 110.000 Ft. A Kaposfő, zártkert 1445/1. hrsz. alatt felvett rét alrészlet vételára 550.000 Ft. A Kaposfő, zártkert 1625/1. hrsz. alatt felvett szántó alrészlet vételára 680.000 Ft., az út alrészlet vételára 10.000 Ft. A Kaposfő, zártkert 1625/2. hrsz. alatt felvett szántó alrészlet vételára 660.000 Ft. Vevő bejelenti, hogy a fenti ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jog nem illeti meg. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
2. Eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok tekintetében vevő által tett vételi ajánlatot elfogadják. Eladók kijelentik, hogy más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultság nem áll fenn. Eladók kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII tv. 21. §. alapján az elővásárlási jogosultakkal a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton közlik, valamint a más törvényen és az esetleges megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közlik.

S. Pinter Ügyvédi Iroda
7400 Kaposvár, Petőfi tér 1. Ft. Hely
Mobil: 06-20-455-60-68; 06-20-415-81-08
email: dpinter@pinteriroda.com
Dr. Pinter István ügyvéd, Dr. Pinter Gergely ügyvédjelölt

3. A vevő és az eladók kijelentik, hogy a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet rendelkezéseit ismeri.
4. Eladók eladják, vevő pedig megvásárolja eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező Kaposfő, zártkert 1441. hrsz. alatt felvett 3449 m2 területű, 5.83 AK értékű „rét és gazdasági épület, szőlő, kert” megnevezésű ingatlanát, eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező Kaposfő, zártkert 1442. hrsz. alatt felvett 4413 m2 területű, 3.18 AK értékű „rét és út, szántó” megnevezésű ingatlanát, eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező Kaposfő, zártkert 1443. hrsz. alatt felvett 2291 m2 területű, 5.80 AK értékű „rét és gazdasági épület, szőlő” megnevezésű ingatlanát, eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező Kaposfő, zártkert 1444. hrsz. alatt felvett 2233 m2 területű, 4.51 AK értékű „rét, szőlő, kert” megnevezésű ingatlanát, eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező Kaposfő, zártkert 1445/1. hrsz. alatt felvett 3219 m2 területű, 5.02 AK értékű „rét” megnevezésű ingatlanát, eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező Kaposfő, zártkert 1625/1. hrsz. alatt felvett 4067 m2 területű, 0.98 AK értékű „szántó és út” megnevezésű ingatlanát, illetve eladók 1/2-ed, 1/2-ed részt tulajdonát képező Kaposfő, zártkert 1625/2. hrsz. alatt felvett 3823 m2 területű, 0.92 AK értékű „szántó” megnevezésű ingatlanát per-, teher- és igénymentesen 4.000.000,- Ft, azaz Négymillió forint egybefoglalt vételárért.
5. Vevő a vételárat jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül megfizeti Waltner Tamás Eladó OTP Bank által vezetett 11773432-01481956 sz. számlájára történő utalás útján. Eladók a vételár megfizetésének szerződésben rögzített módját saját kézhez történő teljesítésnek ismerik el, a vételárból tulajdoni arányuknak megfelelően részesednek.
6. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a jelen szerződésben megjelölt vevő személyével hagyja jóvá a szerződést, abban az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott vevő lép. Erről a mezőgazdasági igazgatási szerv önálló határozatot hoz és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést záradékkal látja el. Felek megállapodnak abban, hogy ebben az esetben a vevő által jelen szerződés aláírását megelőzően megfizetett vételárat 8 napon belül köteles az eladó részére visszafizetni. A visszafizetésről a felek írásbeli nyilatkozatot kötelesek készíteni, amely nyilatkozat hiányában nem jegyezhető be a tulajdonjog a másik vevő javára.
7. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat megtekintette, és azt az általa megismert állapotban vásárolja meg. Felek megállapítják, hogy az 4. pontban írt ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azokon semmiféle köztartozás nem áll fenn. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanok nem állnak harmadik személy használatában.
8. A felek megállapodnak abban, hogy vevő a vételár megfizetésével egyidejűleg lép a fenti ingatlanok birtokába és a birtokba lépés napjától jogosult az ingatlant használni és ezen időponttól köteles viselni az ingatlan terheit.
9. Eladók a vételár megfizetésével egyidejűleg feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogát az 4. pontban megjelölt ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék.
10. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan a Ptk. 6:218. §. alapján eladó viseli a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket, míg vevő viseli a dolog átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségeit.

S. Pintér Ügyvédi Iroda
7400 Kaposvár, Petőfi tér 1./1./1. Pf. 175.
Telefon: 06-20-455-60-63; 06-20-415-81-08
E-mail: dpinter@pinteriugyved.hu
Dr. Pintér Sándor ügyvéd, Dr. Pintér Gérgyely ügyvédjelölt



11. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok és egyikük személye tekintetében sem áll fenn olyan tény és körülmény, amely a jelen szerződés megkötését akadályozná.
12. A vevő kijelenti, hogy személye tekintetében sem áll fenn olyan kizáró ok, amely a jelen szerződés megkötését akadályozná, sem ő, sem családtagjai nem rendelkeznek 300 ha nagyságú, illetve 6000 AK értékű termőfölddel, illetve a településen a fenti személyek együttes termőföld vagyona nem éri el a település termőterületének 1/4-ed tulajdoni illetőségét a jelen szerződéssel megszerzett területtel sem, így a jelen szerződésnek a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 2. §-ban és 5. §-ban foglalt akadálya nem áll fenn, valamint a 2013. évi CXXII. tv. 16. §-ban foglalt korlátozások sem állnak fenn.
13. Vevő kijelenti, hogy a föld használatát a 2013. évi CXXII. tv. 13. § alapján másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a fölhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
14. Vevő kijelenti a 2013. évi CXXII. tv. 14. § alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint vele szemben jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
15. Vevő kijelenti, hogy a termőföldet **földművesként** (földműves nyt. szám: 510001/2/2020.01.14. kamarai azonosító szám: P000000662541) szerzi meg és vállalja, hogy az birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő kéri a NAV Illetékkiszabó Osztályát, hogy az illeték kiszabásánál az Itv. 26. §. p) pontjában foglalt kedvezményt szíveskedjék alkalmazni.
16. A felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a jogügylettel kapcsolatosan felmerülő adó-, és illetékjogi kérdésekről, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról rendelkező 2007. évi CXXXVI. sz. tv., és a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. sz. Tv. rendelkezéseiről. Ennek alapján a felek tudomásul veszik azt, hogy az eljáró ügyvéd őket beazonosította, melynek érdekében a felek átadták személyi igazolványaikat, lakcímkártyáikat, adókártyáikat, mely dokumentumokat az okiratot szerkesztő ügyvéd ellenőrzött annak megállapítása mellett, hogy a szerződéskötés kapcsán: „szokatlan körülményt” nem észlelt. A felek mindezekkel kapcsolatban kijelentik, hogy nem kérik az ügyvédtől a szerződésben résztvevő többi fél okmányainak elektronikus úton történő ellenőrzését, melyet az ügyvéd – „szokatlan körülmény” észlelésének hiányában – mellőzött.
17. A szerződő felek jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselőjük ellátására jelen szerződés aláírásával a Pintér

