

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Tóth Zoltán

Cserkút, Kerekesdűlő 348. szám alatti lakóhelyű és 8291 Barnag, Fő utca 12. szám alatti tartózkodási helyű lakos
– a továbbiakban: **Eladó** –,
másrészről:

Virth Ibolya

Kis-Má dűlő 001811/3. szám alatti lakóhelyű és 7634 Pécs, Rácvárosi út 42. fsz. 2. szám alatti tartózkodási helyű lakos – a továbbiakban: **Vevő** –
között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Cserkút zártkert 349 helyrajzi szám** alatt felvett, kert művelési ágú, 1046 m² területű, 1.28 k.f.ill értékű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége Eladó kizárólagos tulajdonát képezi. Szerződő felek egyezően állapítják meg, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a fenti földrészletre bejelentett földhasználó nincs.
2. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokat és Eladó tulajdonjogára, az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogra vonatkozó adatokat a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 45. §-ában előírt kötelezettségének eleget téve – a Földhivatali Információs Rendszerből lehívott, e-hiteles tulajdoni lap teljes másolat alapján ellenőrizte. Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy változtatásokat nem kezdeményezett. Felek megállapítják és Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan per-, teher-, és igénymentes, az ingatlant tartozás nem terheli, továbbá az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely Vevő tulajdonszerzését bármilyen formában gátolná vagy megghiúsítaná. Eladó tudomásul veszi, hogy ezen nyilatkozatai tekintetében őt szavatosság terheli.
3. Felek rögzítik, hogy Eladó a Vevő rendelkezésére bocsátotta jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó minden lényeges körülményt, adatot, mely a szerződés megkötése szempontjából szükséges. Vevő kijelenti, hogy megismerte az ingatlan természetbeni állapotát, ingatlan-nyilvántartási helyzetét, és ezen tények ismeretében köti meg jelen adásvételi szerződést. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatoktól eltérően, de a 2019-2021 Ortofoto adataival megegyezően az ingatlanon ténylegesen 10 évnél régebben épült, lakhatásra alkalmassá tehető, villany közművel ellátott faház, illetve présház és pince felépítmény található.
4. A fentiek előrebocsátását követően Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban megveszi az 1. pontban meghatározott ingatlan Eladó tulajdonában álló 1/1 tulajdoni illetőségét a **kölcsönösen kialakított 3.800.000,- azaz hárommillió-nyolcszázezer Forint vételáron**. Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan reális forgalmi értéke. Felek rögzítik, hogy a fenti vételárból a gazdasági épület ellenértéke 3.450.000,- Ft.
Szerződő felek a vételár körében rögzítik, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 24. § (3) bekezdés h) pont ha) alpontja** szerinti helyben szokásos átlagos forgalmi értéket Cserkút települést érintően kert művelési ág vonatkozásában nem határozott meg, továbbá felek a **Földforgalmi tv. 24. § (5) bekezdés** alapján nyilatkoznak, hogy a vételár meghatározásánál figyelemmel voltak arra a lényeges körülményre, hogy az ingatlanon a 3. pont szerinti felépítmények találhatók.
5. Szerződő felek jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan vételárának megfizetése körében az alábbiakat rögzítik:
5.1. Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizet **200.000,- azaz kettőszázezer Forint vételár-részt** Eladó kezébe. A fenti összeg hiánytalan átvételét Eladó jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.

7621 Pécs, Munkácsy Mihály u. 12. I/4. + 36 72 215 050 www.dr.schall.hu drschall@drschall.hu

Tóth Zoltán
Eladó

Virth Ibolya
Vevő

Dr. Schall Norbert
Ügyvéd

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a fenti összeget **foglalónak** tekintik. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jellegével tisztában vannak. E körben tudomással bírnak arról, ha a szerződést teljesítik, a foglalót a szolgáltatás ellenértékébe bele kell számítani, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesülés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. /Ptk. 6:185. §/

- 5.2. Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Vevő a fennmaradó **3.600.000,- azaz hárommillió-hatszázezer Forint vételár-hátralékot** Eladó kezéhez készpénzben köteles megfizetni az alábbi együttes feltételek bekövetkezését követő legkésőbb 8 napon belül:
 - a) a **Földforgalmi tv. 23. §-a** és a kapcsolódó §-ok szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul, és
 - b) Vevőt megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt.
6. Felek rögzítik, hogy Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába jelen jogügylet illetékes szerv általi jóváhagyását és a teljes vételár kiegyenlítését követő napon lép, ezt követően viseli az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzza annak hasznait.
7. Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja.
8. Eladó külön okiratba foglaltan adja meg azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában tulajdonjoga törlésre, illetve Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége tekintetében.
9. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi négy darab egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában Eladó tulajdonjoga törlésre, illetve Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége tekintetében.
 Felek rögzítik, hogy Eladó a teljes vételár maradéktalan kiegyenlítéséről haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatot a teljes vételár megfizetésétől számított 5 munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé hitelt érdemlő módon igazolást nyer. Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratokat eljáró ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elveszése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
10. Vevő a **Földforgalmi tv. 13-14. §-a** szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vevő vállalja és kijelenti, hogy:

 - a) a jelen jogügylet alapján az általa megszerezni kívánt termőföld 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 **Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében** meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
 - b) a **Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésében** meghatározottak szerint nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;

7621 Pécs, Munkácsy Mihály u. 12. I/4. + 36 72 215 050 www.drschall.hu drschall@drschall.hu

Tóth Zoltán
Eladó

Virth Ibolya
Vevő

DR. SCHALL
7621 Pécs, M
Addószámla
Dr. Schall Zoltán
Ügyvéd

- c) a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint vele szemben a jelen jogügylet szerinti szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
12. Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a Földforgalmi tv. 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladónak az aláírástól számított nyolc (8) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
13. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
14. Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában nem minősül a Földforgalmi tv. 18. §-a szerinti elővásárlási jogosultnak.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.
16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – /továbbiakban: Pmt./ - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek rögzítik, hogy egymás személyes adatait, okmányait megismerték, azok beazonosítását a nyilvántartón - JÜB - keresztül nem kéri.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá szerződő feleket, hogy a személyes adatok kezelése során az európai általános adatvédelmi rendelet (GDPR) előírásainak megfelelően jár el, továbbá a szerződésben szereplő személyes adatokat szerződés teljesítése jogcímén kezeli, az adatkezelés jogalapja törvényi kötelezettség teljesítése. E körben Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik az alábbiakat:
- A személyes adatok adatfeldolgozásra, átadásra kerülnek ingatlan-nyilvántartásban tárolt adatok átvezetése céljából az illetékes szakigazgatási szerveknek, adózás céljából a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnak, postázás szállítás céljából a Magyar Postának. Az érintettek adatkezeléssel kapcsolatos jogait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban Infotv.) szabályozza.
- A személyes adatok címzettjei: az eljáró ügyvéd és az ügyfélkiszolgálással kapcsolatos feladatokat ellátó munkavállalói és adatfeldolgozói.
- A személyes adatok tárolásának időtartama: a szerződés ellenjegyzését követő 10 év.
Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti információkat valamint az eljáró ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették, az adatkezelésre vonatkozó előzetes tájékoztatást teljes körűen megkapták, valamint a fent megadott személyes adataikat a fentiekben megjelölt célú kezeléséhez önkéntesen, minden külső befolyás nélkül beleegyezésüket adják.
17. A szerződést kötő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okirat tartalma az általuk előadott tényeket, valamint szerződési akaratukat mindenre kiterjedően, megfelelően tartalmazza, ezért azt az eljáró ügyvédnek adott megbízási szerződés tényvázlatának is tekintik, és fogadják el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben szabályozott jogviszonyra vonatkozó jogi rendelkezéseket ismerik, azokról a szükséges tájékoztatást az eljáró ügyvéd részükre megadta.
18. Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével továbbá az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, az illetékes ingatlanügyi hatóság és a NAV előtti, valamint minden további jelen jogügyletükkel
7621 Pécs, Munkácsy Mihály u. 12. I/4. + 36 72 215 050 www.drschall.hu drschall@drschall.hu

Tóth Zoltán
Eladó

Virth Ibolya
Vevő

DR. SCHALL
DR. SCHALL NEMZETI
7621 Pécs, M
Adószám
KASZ
DR. SCHALL Norbert
Ügyvéd

kapcsolatos eljárásban képviselőjük ellátásával megbízzák **Dr. Schall Norbert** 7621 Pécs, Munkácsy Mihály utca 12. I/4. szám alatti székhelyű ügyvédet, aki jelen adásvételi szerződés szerinti megbízást annak ellenjegyzésével elfogadja. Felek jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

19. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
20. A jelen szerződés, mint a Földforgalmi tv. 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben Vevőt megelőzően elővásárlásra jogosult személy él elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződésnek az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.
21. Szerződő felek jelen 4 (négy) számozott oldalból álló, a Földforgalmi tv. 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld.) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Pécs, 2023. június 02. napján

.....
Tóth Zoltán
Eladó

.....
Virth Ibolya
Vevő

A kormányzati portálon való
közvetítés napja: 2023. 07. 03.
A közlés kezdő napja: 2023. 07. 04.
Fogyóbarát közlet megküldésére nyitva:
2023. 09. 01.
Kz a határidő jogvesztő!
Levél napja: 2023. 09. 04.

.....
„Szerkesztettem és ellenjegyzem”

Pécsett, 2023. június 02. napján

Dr. Schall Norbert ügyvéd

7621 Pécs, Munkácsy Mihály u. 12. I/4.

kamarai azonosító szám: 36068140