

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Nickl Magdolna sz. I. (szül.) an.:
szem. száma: adóazonosító szám: szem. ig. szám: akcímkártya szám:
magyar állampolgár) 7622 Pécs, Nagy Lajos Király útja 12. B. lph. 1. em. 2. ajtószám alatti lakos, mint
Eladó

másrészről Takács Gábor István s (szül.:)
szem. száma: adóazonosító szám: szem. ig. szám: akcímkártya szám:
magyar állampolgár) 2335 Taksony Fő út 120. szám alatti lakos, mint Vevő,

és Kovács Tamási (szül.:)
adóazonosító jel: szem. ig. sz.: lakcímkártya száma: szem. száma:
állampolgár) 7200 Dombóvár VIII. utca 1/A szám alatti lakos, mint Vevő, a továbbiakban együttesen Vevők

együttesen: Szerződő Felek vagy Felek

készült alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ A 2024. július 22. napján 30005/65332/2024 megrendelési számon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint fentnevezett Eladó 1120/5502 arányú tulajdonát képezi a Gyód zártkert 523 hrsz. alatt felvett, „~~gyód~~ gazdasági épület” megnevezésű, 2504 m² nagyságú és összesen 3.91 AK értékű ingatlan.

A tulajdoni lap terhet vagy elintézetlen széljegyet nem tartalmaz.

Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lapok változatlan tartalmúak, az ingatlan tulajdoni illetőségét a tulajdoni lapok beszerzését követően semmilyen jogcímen nem terhelte meg, azon senkinek, semmilyen jogcímen olyan jogot nem engedett, amely Vevők tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Szerződő Felek az ingatlan adataiban való esetleges eltérésekért az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szabályai irányadók a jelen adásvételre. Az adásvételi szerződést Eladónak a Felek aláírásától számított 8 napon belül – a földek fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni hatósági jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ha a mezőgazdasági szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, akkor hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét és megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzője részére a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzését követően határozatban dönt a jogügylet jóváhagyásáról.

VÉTELÁR

2./ Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul, szavatosság terhe mellett, fentnevezett Vevők részére az 1./ pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlan 1120/5502 arányú tulajdoni illetőségét a kölcsönösen kialakított,

1.000.000.- Ft, azaz Egymillió forint

vételárért. Felek a vételár meghatározása szempontjából kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdés h) pont ha) alpontja szerint értékarányosnak tekintik.

Felek a Földforgalmi tv. 8./A.§ (3) bekezdésének megfelelően a föld forgalmi értékét 960.000.-Ft, azaz Kilencszázhatvanezer forint, a gazdasági épület forgalmi értékét 20.000.-Ft, azaz Húszezer forint, a szóltó ültetvény forgalmi értékét pedig 20.000.-Ft, azaz Húszezer forint összegben határozzák meg.

3./ Vevők az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan 1120/5502 arányú tulajdoni illetőségét a jelen szerződésben írt feltételekkel és vételárért, az általuk megtekintett és nem kifogásolt állapotában ezennel megveszik oly módon, hogy azon 1/2-1/2 tulajdoni arányban tulajdonjogot szereznek.

4./ Vevők a teljes vételárát legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 1 banki munkanapon belül banki átutalás útján megfizetnek Eladó részére, Eladó nevén lévő **MBH Banknál** vezetett számla bankszámlaszámjára.

Felek kijelentik, hogy a teljes vételárból 500.000.-Ft, azaz Ötszázezer forint összeget kifejezetten foglalónak tekintenek.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződésben foglaltak teljesedése olyan okból hiúsul meg, amelyért Eladó felelős, úgy Eladó a foglaló kétszeres összegét köteles Vevők részére megfizetni. Ha a szerződésben foglaltak teljesedése olyan okból hiúsul meg, amelyért Vevők a felelősek, úgy Vevők a foglalót elveszítik. Visszajár Vevőknek a foglaló, ha az adásvételi szerződésben foglaltak teljesedése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, vagy mindketten felelősek. A jelen adásvételi szerződésszerű teljesítése esetén a foglaló a teljes vételárba beleszámít.

Eladó köteles a teljes vételár megfizetéséről az okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul a iroda@bhkpartners.hu email címre küldött levéllel tájékoztatni.

5./ Feleknek tudomása van arról, hogy jelen szerződés joghatályos létrejöttének feltétele, hogy Vevőknek e szerződés szerinti tulajdonszerzését az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja és más, elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával ne éljen.

Ha a jelen szerződés hatósági jóváhagyása bármely okból megtagadásra kerül, és amennyiben a megtagadási ok orvosolható, Felek a szerződést újrakötik, amennyiben pedig a megtagadási ok orvosolhatatlan, Eladó köteles a már megfizetett valamennyi vételárrészt Vevők részére legkésőbb a megtagadásról való tudomásszerzéstől számított 15 napon belül visszafizetni.

Ha a kifüggesztésre nyitva álló 30 napon belül Vevőket megelőző rangsorban elővásárlásra jogosult személy vételi elfogadó nyilatkozatot tesz az adásvételi szerződés szerinti Vevők helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti Vevők helyébe a Földforgalmi törvény 18. §-a szerinti rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

Okiratszerkesztő ügyvéd e körben tájékoztatja Feleket, hogy a jelen szerződést csak teljes terjedelmében lehet elfogadni és annak minden pontját teljesíteni kell, amely tájékoztatásban foglaltak teljesítése az esetleges elővásárlási jogosultat is terheli. Felek rögzítik, hogy a letétkezeléssel kapcsolatos díjakat és költségeket az ügyvédi munkadíj nem tartalmazza, annak megfizetésére a felmerülés után köteles az a fél, akinek érdekében a tranzakció megvalósul.

BIRTOKBAADÁS

6./ Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevők a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg vehetik birtokba az ingatlant. Vevők a birtokba lépéstől kezdődően jogosultak annak kizárólagos használatára és hasznosítására, illetve attól kezdve kötelesek az ingatlannal kapcsolatos terhek viselésére.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában sem haszonbérleti jogviszony, sem egyéb olyan igény nem áll fenn, amely Vevők tulajdonszerzését, illetve az ingatlan használatát, hasznosítását kizárná vagy akadályozná.

Vevők e körben a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában van, akkor a fennálló jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ RENDELKEZÉSEK

7./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy az adásvétel a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjog bejegyzésének függőben tartásával jön létre, így Szerződő Felek a földhivatali eljárás megindításával egyidejűleg kéri, hogy a T. Földhivatal az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján szíveskedjen függőben tartani a tulajdonjog bejegyzését a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, legfeljebb a jelen szerződés földhivatali érkeztetését követő hat hónap időtartamig.

8./ Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Vevők a részére a teljes vételárat maradéktalanul megfizetik akkor feltétlenül és visszavonhatatlanul Vevők részére megadja írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély), hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1120/5502 arány tulajdoni illetőségére a tulajdonjog adásvétel jogcímén, Vevők javára 1/2 – 1/2 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

9./ Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg a 8./ pontban részletezett tulajdonjog átruházó nyilatkozatát (bejegyzési engedély) az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a letétből a tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedély) a letétkezelő ügyvéd az Eladó által írásban igazolt teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Eladó e körben kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul tájékoztatja. Felek e körben egyezően rögzítik, hogy amennyiben Eladó a fenti tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetéséről okiratszerkesztő ügyvédet tájékoztatni és okiratszerkesztő ügyvéd a Vevők hitelt érdemlő igazolása alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Szerződő Felek felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a fenti feltételek valamelyikének teljesülését követő kettő munkanapon belül a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz nyújtsa be. Az ügyvédi letét szabályait a felek külön megállapodásban rendezik.

KELLÉK-ÉS JOGSZAVATOSSÁG

10./ Eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlant semmiféle olyan közüzemi díj, illeték és egyéb olyan, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem köteles tartozás sem terheli, amelyért ő az ingatlannal bármely harmadik személynek felelni tartozna. A tulajdonosváltást Szerződő Felek a közüzemi szolgáltatóknál a birtokbaadást követően együttesen jelentik be.

11./ Eladó kijelenti és szavatol továbbá azért, hogy:

- a tulajdonjog átruházása időpontjában az ingatlan mindenféle teherrel, jelzálogtól, szolgálmi jogtól, haszonélvezeti jogtól, joghátránytól, jogi igénytől, követeléstől, valamint harmadik személy bármely más jogától mentes lesz;
- a tulajdonjog átruházása időpontjában az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az ingatlan tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását;
- az ingatlan nem áll elidegenítés alatt;
- nincs tudomása harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az ingatlan jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
- az ingatlan rejtett hibáiról nincs tudomása;
- az ingatlan ingatlant-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen;
- jelen ügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
- a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepelne.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

oldal 4
12./ Vevők e körben kijelentik, hogy Magyarország területén fekvő ingatlanjaik a Földforgalmi törvény 10.§ bekezdésében, valamint a 16. §-ban meghatározott területmértéket vagy aranykorona értéket a földhivatalhoz benyújtott jelen szerzéssel együtt sem érik el.

Vevők kijelentik, hogy nem minősülnek a földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerint földművesnek.

13./ Vevők kijelentik, 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 – Földforgalmi törvény 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

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

15./ Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy Eladó helyett és nevében a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést annak jóváhagyása céljából megküldje a mezőgazdasági igazgatási szerv részére továbbá, ha szükséges, akkor a szerződés egy eredeti példányát a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet részére postai úton tértívevényen vagy árvételi igazolás ellenében személyesen átadja.

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

17./ Felek egyezően rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában Vevőket elővásárlási jog nem illeti meg a Földforgalmi törvény szerint.

18./ Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékszabályokat ismerik. Az adónyilatkozat jelen szerződés mellékletét képezi.

19./ Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési jogukat jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza.

Felek rögzítik, hogy a jelen jogügylettel összefüggésben felmerülő ügyvédi munkadíjat, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat Vevők, míg a tulajdoni lap lekérésének költségét Eladó viseli.

20./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény és a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

21./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik az alábbiakat:

a.) Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az érintetteket, hogy a szerződésben megadott személyes adataikat *szerződés teljesítése* jogcímén kezeli.

b.) A személyes adatok címzettjei: az eljáró ügyvéd és az ügyfélszolgálatással kapcsolatos feladatokat ellátó munkavállalói és adatfeldolgozói.

c.) A személyes adatok tárolásának időtartama: a szerződés ellenjegyzését követő 10 év. 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, illetve a megbízott futárszolgálatnak. Az érintettek adatkezeléssel kapcsolatos jogait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban Infotv.) szabályozza. Jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy megfelel a GDPR előírásainak, a személyes adatok kezelése során az előírásoknak megfelelően jár el.

d.) Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti információkat és tájékoztatást tudomásul vették, a fent megadott személyes adataikat, a fentiekben megjelölt célú kezeléséhez önkéntesen, minden külső befolyás nélkül beleegyezésüket adják.

22./ Felek kijelentik, és aláírásukkal igazolják, hogy okiratszerkesztő ügyvéd őket teljeskörűen kioktatta a föld tulajdonjogának megszerzésével és a szerződés kifüggesztésével kapcsolatos szabályokról, valamint a Földforgalmi törvény szerinti semmis szerződésről, amennyiben az jogosulatlan tulajdonszerzésre, a szerzési korlátok megszegésére, vagy a törvény egyéb módon történő kijátszására vonatkozik.

23./ Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy azonosításukra a személyi igazolványuk, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése az 54/2007.(XII.21.) IRM. rendelet 3.§-ában valamint a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében a Magyar Ügyvédi Kamara teljes ülésének 1/2017. (07. 10.) szabályzata alapján megkövetelt módon megtörtént.

24./ Felek feljogosítják okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, hibás névírás, hiányos vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást – a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással – annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze. A Felek saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelőek, és azok elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.

25./ Szerződő Felek jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, majd az azt követően az ehhez kapcsolódó minden hatósági, valamint földhivatali és az elővásárlási jog gyakorlója felé irányuló eljárással a Bogádi és Harci-Kovács Ügyvédi Irodát (székhely: 7622 Pécs, Siklósi út 2., adószám: 19297206-2-02, képviseli: Dr. Harci-Kovács Kolos, irodavezető ügyvéd, Pécsi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító szám: 36071977, e-mail: iroda@bhkpartners.hu, tel.: 06208864667) bízzák meg, és egyben meghatalmazzák, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az eljárása során az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Üttv.) foglalt jogkörrel őket képviselje. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen okiraton tett aláírásával elfogadja. Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy az okiratot és Felek aláírását az Üttv. 43. §-a alapján ellenjegyezte.

Okiratszerkesztő ügyvéd e körben tájékoztatja a Feleket, hogy jelen szerződés lapjait úgy fűzte össze, hogy azt állagsérelem nélkül ne lehessen megbontani, amelyre tekintettel az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján jelen szerződést a Felek az utolsó oldalon írják alá és a Felek aláírását az okiratszerkesztő ügyvéd az utolsó oldalon ellenjegyzi.

Jelen adásvételi szerződés 10 (tíz) eredeti példányban készült, ebből egy példány biztonságipapíron, melyet felek átolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, sajátkezűleg helybenhagyólag írtak alá.

Kelt Pécsen, 2024. július 29. napján

TAKÁCS GÁBOR ISTVÁN
Eladó

Takács Gábor István
Vevő

Kovács Tamásné
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyeztem Pécsen, 2024. július 29. napján:

Bogádi és Harci-Kovács Ügyvédi Iroda
Dr. Harci-Kovács Kolos irodavezető ügyvéd
Kasz.: 36071977
7622 Pécs, Siklósi út 2.
Adószám: 19297206-2-02
T.: +36 20 886 4667 E: iroda@bhkpartners.hu
Dr. Harci-Kovács Kolos, ügyvéd,
Kasz.: 36071977
Bogádi és Harci-Kovács Ügyvédi Iroda