

Kifüggesztve
Dátum: 6.1.-20-1707
Levéle
Dátum:

AZ EGYKÉRTÉKESZŐK TÖBBSZÖR TÖBBSZÖR
MEGTEGERT. MEGTEGERT. MEGTEGERT. MEGTEGERT.
Első napja: 2024.07.20.
Utolsó napja: 2024.08.21.

A HATÁRIDŐ TÖBBSZÖR
TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Baranya Vármegyei Kormányhivatal	
Iktatószám:	11.002
Erkeztető szám:	11.002
Szerzői egység:	2024 JÚL 11.
Összeállítás:	

Amely létrejött egyrészről TÓTH JÓZSEF sz. (szül. hely, no. és napja: ...) adóazonosító jel: ...
anyja születési ne ... személyi azonosít ...
magyar állampolgár) 7632 Pécs, Viktória utca 3. 4. em. 16. a. szám alatti lakos, mint
Eladó, továbbá

TÓTH JÁNOS RUDOLF sz. (születési hely és idő: ...) adóazonosító jel: 7761,
anyja ne ... , személyi szá ...
Kozármisleny, Pécsi utca 2/1. tt. 11. szám alatt lakos, mint Eladó, (továbbiakban együttesen, mint
Eladók)

valamint másrésztől BODNÁR NÓRA sz. (szül. hely, no. és napja: ...) adóazonosító jel: ...
ai ... , szem. szám ...
utca 5. fszt. 2. szám alatti lakos, mint Vevő

együttesen Szerződő felek között – az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek
szerint:

Preambulum

Szerződő felek egyezően adják elő, hogy 2024. február 21. napján hatályos előszerződést kötöttek
egymással Eladók 1/2-ed – 1/2-ed arányú tulajdonát képező Keszű zártkert 1075. hrsz. alatt
nyilvántartott, „kert és 3 gazdasági épület” megnevezésű, mindösszesen 2096 m² területű, 2,91 Ak/fill
tisztja jövedelemmel rendelkező ingatlan vonatkozásában.

Adásvételi szerződés

- 1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók 1/2-ed – 1/2-ed arányú tulajdonát képezi a Keszű
zártkert 1075. hrsz. alatt nyilvántartott „kert és 3 gazdasági épület” megnevezésű, mindösszesen 2096
m² területű 2,91 Ak/fill tisztja jövedelemmel rendelkező ingatlan.
- 2./ Szerződő felek az Ingatlan tulajdoni lapjainak megtekintését követően egyezően állapítják meg
továbbá, hogy a III. rész nem tartalmaz bejegyzést, az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, azon
harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a jelen adásvételi előszerződés megkötését
megakadályozná.
- 3./ Eladók kijelentik továbbá, hogy Vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért
szavatolnak.
- 4./ Eladók örökre és visszavonhatatlanul eladják szavatosság terhe mellett az 1./ pontban
részletesen megjelölt ingatlant fent nevezett Vevőnek a kölcsönösen kialakított mindösszesen
14.500.000,- forint, azaz Tizennégy millió-ötszáz ezer forint vételárért.

Tóth József
eladó

Tóth János Rudolf
eladó

Bodnár Nóra
vevő

DR. TURI ATTILA
Társasági ügyvéd
7621 Pécs, Jogi Szakfogász
Telefon: 06-71-11-13
Fax: 06-71-11-13
E-mail: t.11-13@turiattila.hu
KASZ: 36070679

Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti vételárból a 3 gazdasági épület értéke 10.000.000,- Ft.-nak azaz Tízmillió forintnak felel meg.

Fent nevezett Vevő örökre és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy ezennel megvásárolja az 1./ pontban részletesen megjelölt ingatlant a jelen pontban megjelölt vételárért.

5./ Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem minősül a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 27. pontja szerinti ültetvénynek, így a jelen jogügylet vonatkozásában a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében foglaltak nem irányadók.

6./ Szerződő felek egyezően adják elő, hogy Vevő a 4./ pontban megjelölt vételárat a jelen adásvételi szerződés hatóság általi jóváhagyását követő 8 (nyolc) napon belül az alábbi ütemezésben fizeti meg Eladók részére:

- Tóth József Eladó TransferWise Europe SA.-nál vezetett számú bankszámlájára megfizet 7.250.000,- Ft.-ot azaz Hétmillió-kettőszázötvenezer forintot.
- Tóth János Rudolf Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú bankszámlájára megfizet 7.250.000,- Ft.-ot azaz Hétmillió-kettőszázötvenezer forintot.

Eladók kijelentik, hogy a vételár jelen pontban meghatározottak szerint történő megfizetéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, azt saját kezükhöz történő teljesítésnek tekintik.

7./ Szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen adásvételi szerződésük vonatkozásában a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földtörvény), valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet az irányadó.

Figyelemmel a 109/1999. (XII.29.) FVM Rendelet 68/C. §-ban foglaltakra Vevő nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Szerződő felek kijelentik, hogy a Földtörvény II. fejezet 6. cím (Az elővásárlási jogosultak sorrendje és az elővásárlási jog gyakorlása) 18. §-ban meghatározott személyeket az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg azzal, hogy elővásárlási jogát gyakorló köteles a jelen szerződéssel ezidáig felmerült Vevői költség viselésére, mely áll 145.000.- Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjból, valamint a 6.600.- Ft összegű földhivatali eljárási költségből.

Tóth József
eladó

Tóth János Rudolf
eladó

Bodnár Nóra
vevő

URI ATTILA
ügyvéd
Földjogi Szakjogász
Dr. Turi Attila
KASZ: 36070619-2-22

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy Eladók az ingatlan birtokát a teljes vételár hiánytalan megfizetését követően ruházzák át a Vevőre, aki a birtokátruházás napjától szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és költségeit, továbbá Eladók kijelentik, hogy az ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.

9./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az adásvétel a tulajdonjog bejegyzésének függőben tartásával jön létre, így Szerződő felek a földhivatali eljárás megindításával egyidejűleg kérik, hogy a T. Földhivatal az Inyvt. 47/A. §-a alapján szíveskedjen függőben tartani a tulajdonjog bejegyzését a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, maximum 6 (hat) hónap időtartamra.

Eladók a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben Vevő a teljes vételárat részükre hiánytalanul megfizette, úgy feltétlenül és visszavonhatatlanul megadják Vevő részére írásbeli hozzájáruló nyilatkozatukat (bejegyzési engedély), azaz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog adásvétel jogcímén, Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog átruházó nyilatkozatukat (bejegyzési engedély) az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letétből a tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedély) a letétkezelő ügyvéd a fentiek teljesülésének hitelt érdemlő bizonyítását követően jogosult és egyben köteles kiadni Vevő részére. Az ügyvédi letét szabályait a felek külön megállapodásban rendezik.

Nyilatkozatok

10.1./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, így a jelen jogügylet érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák.

10.2./ Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, akinek tulajdonszerzése nem esik korlátozás alá tekintettel arra, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága a megszerezni kívánttal együtt nem haladja meg a jogszabályban meghatározott mértéket, figyelemmel a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (3) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében foglaltakra.

10.3./ Vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, 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 Földtörvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. [Földtörvény 13. § (1)]

Toth József
eladó

Toth János Rudolf
eladó

Bodnár Nóra
vevő

DR. TURI ATTILA
Társasági ügyvéd
7621 Pécs, Term. Szavogász
Telefon: 76/41-1113
KASZ: 56070679
DR. Turi Attila
elf. 2013. 09. 22.
KASZ: 56070679

10.4./ A jelen szerződés tárgyát képező termőföld ingatlan nem áll harmadik személy használatában.
[Földtörvény 13. § (4)].

10.5./ Szerződő felek a földhasználati lap megtekintését követően megállapítják, hogy az ingatlan vonatkozásában földhasználati jogosultság nincs bejegyezve a földhasználati nyilvántartásba. Eladók kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező termőföld ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

10.6./ Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földtörvény 14. §-ában foglaltak alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

10.7./ Vevő kijelenti, hogy nem pályakezdő gazdálkodó [Földtörvény 15. §], valamint kijelenti, hogy nem esik a Földtörvény 16. § (1) és (2) és (3) bekezdéseiben meghatározott területek nagyságára vonatkozó korlátozás alá.

10.8./ Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik továbbá Vevő tudomásul veszik a jelen szerződés adó- és illetékvonzataira vonatkozó ügyvédi kioktatást azzal, hogy Vevő tájékoztatja okiratszerkesztő ügyvédet, hogy illetékkedvezményre nem jogosult.

10.9./ Vevő meghatalmazza eljáró ügyvédet a vagyonszerzés adóhatósági bejelentésére rendszeresített adatlap ellenjegyzésére és ezennel megbízza az eljáró ügyvédet, hogy a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem mellékleteként azt az illetékes földhivatalhoz benyújtsa.

11./ Jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket teljes egészében a Vevő viseli. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartási eljárásért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A. §-ban megállapított igazgatási szolgáltatási díjat – amelynek összege a változással érintett ingatlanonként és eljárásonként 6.600,- Ft – külön felhívás nélkül megelőlegezi.

12./ Jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.

13./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földtörvény) rendelkezései az irányadók.

Tóth József
eladó

Tóth János Rudolf
eladó

Bodnár Nóra
vevő

DR. TURI ATTILA
Társadalmi ügyvéd
7621 Pécsi Törzsh. 11-13
Telefon: 311-436
Dr. Turi Attila
elfogadott ügyvéd
KAS/36070679

14./ Szerződő felek megbízzák Dr. Turi Attila ügyvédet (7621 Pécs, Teréz utca 11-13., kamarai azonosítási száma: 36070679), hogy a jelen szerződést elkészítse és ellenjegyezze, továbbá meghatalmazzák, hogy a Szerződő feleket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során az illetékes földhivatal előtti eljárásban, illetőleg a jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton való közzététele során az illetékes jegyző, illetőleg hatóság előtt teljes jogkörrel képviselje, amelyet az ügyvéd jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad.

15./ Jelen szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült, amelyből 1-1 (egy-egy) példány az Eladókat, 1 (egy) példány a Vevőt, 1 (egy) példány az eljáró ügyvédet illet meg, továbbá a kifüggesztési eljáráshoz felhasználandó 4 (négy) további példány, amelyből 1 (egy) példány a biztonsági papírra készített példány.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint üzleti akaratukkal minden vonatkozásban összhangban állót, helybenhagyólag aláírják.

Pécs, 2024. július 8.

Tóth József
eladó

Tóth János Rudolf
eladó

Bodnár Nóra
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsen, 2024. július 8. napján:

Dr. Turi Attila

Iroda: 7621 Pécs, Teréz utca 11-13.
Állroda: 7700 Mohács, Szent János utca 1/b.
KASZ: 36070679

Tóth József
eladó

Tóth János Rudolf
eladó

Bodnár Nóra
vevő

Dr. Turi Attila
eljáró ügyvéd
KASZ: 36070679