

AZ ELŐSZERZŐDÉSEK JOGOSULT FOGYASZTÁSÁNAK
MEGTÉTELEIRE NYITVÁLLÓ 30 NAPOS HATÁRIDŐ
ELŐS NAPIA: 2024. 07. 20.
UTOLSÓ NAPIA: 2024. 08. 21.
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
HATÁRIDŐ
JOGOSULT.

mely létrejött egyrészről ifj. Tőreki János András (sz.n.:
, anyja: személyi azonosító száma: adóazonosító
, lakcíme: 7627 Pécs, Török utca 3/6) mint eladó (továbbiakban: I. számú eladó);

Tőreki Roland Zsolt (sz.n.:
személyi azonosító száma: adóazonosító jele: anyja neve:
lakcíme: 7627
Pécs, Török utca 6/3) mint eladó (továbbiakban: II. számú eladó);

Tőreki Jánosné (sz.n.:
személyi azonosító szám: adóazonosító jele: anyja neve:
lakcíme: 7632
Pécs, Szabó Ervin tér 5. 10. em. 29. a.) mint eladó (továbbiakban: III. számú eladó);

valamint Miljus Ljubomirné (sz.n.: születési hely, ide
anyja neve: személyi azonosító száma: adóazonosító jele:
lakcíme: 7668 Keszű, Gárdonyi dűlő 8/2.) mint mint eladó (továbbiakban: IV. számú
eladó),

I.-II.-III. és VI. számú eladó együttesen úgy is, mint Eladók

másrészről Laufer Norbert (sz.n.: születési hely, ide
anyja neve: személyi azonosító szám: adóazonosító jele:
lakcíme: 7632 Pécs, Éva utca 9. 2. em. 6. a.), mint vevő (a továbbiakban: Vevő) –
Eladók és Vevő együttesen, mint Szerződő felek/felek – között az alulírott helyen és időben, a
következő feltételek mellett.

1. Előjáróban rögzítik szerződő felek, 2019. május 13. napján adásvételi előszerződést kötöttek a
Tőreki Jánosné; Miljus Ljubomirné; Ifj. Tőreki János András és Tőreki Roland Zsolt Előszerződő
Eladók tulajdonát képező Keszű zártkert 810/1 hrsz.-ú, 2014 m2 alapterületű gyümölcsös és 2
gazdasági épület megnevezésű természetben 7668 KESZŰ Szőlőhegy 810/1. szám alatti ingatlan (a
továbbiakban: ingatlan) vonatkozásában.

Felek rögzítik, hogy a 1930071 számú halotti anyakönyvi kivonat alapján Tőreki János (szül. év:
1950., a.n.: Kelemen Zsuzsanna) 2019. év március hó 24. napján elhunyt, így az előszerződés
aláírásakor Ifj. Tőreki János András és Tőreki Roland Zsolt Előszerződő Eladók Tőreki János
hagyatékának a várományosai voltak. A hagyatéki eljárás lezárult, a teljes hatályú hagyatékátadó
végzés valamint az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján Tőreki Roland Zsolt és Ifj. Tőreki János
András tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Az adásvételi előszerződés 3. pontjában felek rögzítették, hogy az ingatlan vételára 4.000.000,- Ft,
melyet Előszerződő Vevők havi 80.000,- Ft összegű részletekben fizetnek meg Előszerződő eladók
részére 2023. augusztus hónap 15. napjáig.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát Előszerződő vevők az előszerződésben rögzített
határidőig teljes egészében megfizették Előszerződő Eladók részére, banki átutalás útján, előszerződő

Tőreki Roland Zsolt
II. eladó

ifj. Tőreki János András
I. eladó

Tőreki Jánosné
III. eladó

Miljus Ljubomirné
IV. eladó

Laufer Norbert
Vevő

„Szerkesztettem és Ellenjegyeztem” Pécsen, 2024. július 11. -én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

„Szerkesztettem és
Ellenjegyeztem” Pécsen, 2024.
július 11. -én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

Tőreki Jánosné előszerződő eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára történő átutalással.

számú

A fent rögzített adásvételi előszerződés vonatkozásában rögzítik szerződő felek, hogy Kiss Dzsenifer előszerződő vevő a szerződéses kötelemből külön okiratban foglaltan kilépett, ekörben Laufer Norbert Vevővel teljeskörűen elszámoltak.

2. Felek rögzítik, hogy a 2024.03.01. napján letöltésre került, 498421/6/2024. megrendelési számú tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Tőreki Jánosné tulajdonát képezi 4/12 arányban; Miljus Ljubomirné tulajdonát képezi 6/12 arányban; Tőreki János András tulajdonát képezi 1/12 arányban; Tőreki Roland Zsolt tulajdonát képezi 1/12 arányban a

<u>település</u>	<u>helyrajzi szám</u>	<u>művelési ág</u>	<u>alapterület</u>	<u>AK érték</u>
Keszű zártkert	810/1	gyümölcsös, 2 gazdasági épület	2014	5.78

A fenti ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Eladók nyilatkozzák továbbá, hogy az ingatlant adó vagy adók módján behajtandó tartozások, avagy egyéb harmadik személy irányában tartozások nem terhelik.

3.

3.1. Eladók a jelen szerződéssel örökre, feltétlenül és visszavonhatatlanul Vevőnek eladják, Vevő pedig Eladóktól – az általa megtekintett és ismert állapotban – megveszi az 1.) pontban körülírt ingatlant, a felek által kölcsönösen kialakított mindösszesen **4.000.000,- Ft**, azaz **négymillió forint vételár** mellett.

3.2. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban rögzített ingatlanon található 2 gazdasági épület forgalmi értéke **500.000-500.000,- Ft** azaz **ötszázezer - ötszázezer forint**. Felek a Földforgalmi törvény 8/A.§ (3) bekezdésére tekintettel a föld forgalmi értékét **2.500.000,- Ft** azaz **kétfélmillió-ötszázezer forint** a földön található gyümölcsös forgalmi értékét **500.000,- Ft** azaz **ötszázezer forint** összegben határozzák meg.

4. Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételárat jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően az adásvételi előszerződésben foglaltak szerint, havi 80.000,- Ft összegű részletekben hiánytalanul megfizette Eladóknak 2023. augusztus 15. napjáig, melynek tényét Eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

5. Vevő a vétel tárgyát képező ingatlant megtekintette, így annak állagát, felszereltségét ismeri.

6. Eladók **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt

Tőreki Roland Zsolt
II. eladó

ifj. Tőreki János András
III. eladó

Tőreki Jánosné
III. eladó

Miljus Ljubomirné
IV. eladó

Laufer Norbert
vevő

„Szerkesztettem és Ellenjegyeztem” Pécsen, 2024. július 15.-én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

„Szerkesztettem és
Ellenjegyeztem” Pécsen, 2024.
július 15.-én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

Keszű zártkert 810/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

7. Vevő az adásvételi előszerződés keltének napján, azaz 2019. május 13. napján lépett az ingatlan birtokába, ezért ez az időpont volt a birtok-átruházás napja. Vevő a birtokbaadás napjától húzza az ingatlan tulajdoni hányad hasznait, illetőleg viseli annak terheit és a kárveszélyt.

8. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy Földforgalmi tv. 18. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg az ott felsorolt személyeket, az ott meghatározott sorrendben.

9. Vevő kijelenti, hogy nem minősül a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek, így jogszabályon alapuló elővásárlási joga nincs, valamint a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló földterület nagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 (egy) hektárt.

10. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező 1. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában haszonbérleti nincsen.

11. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján – a szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül – meg kell küldeni az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

A Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdése alapján, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként ha nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor a – Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésében megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elegendi a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A Földforgalmi törvény 21. § (1b) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdése szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes település önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A Földforgalmi törvény 21. § (2) bekezdése alapján, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. A Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése alapján, az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Eljáró ügyvéd arról is tájékoztatja feleket, hogy a hatósági jóváhagyás során - a Földforgalmi törvény 23/A. § (1) bekezdése alapján - a mezőgazdasági igazgatási szerv a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szervét, mint helyi földbizottságot is megkeresi állásfoglalásának beszerzése végett. A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés

Tőreki Roland Zsolt
II. eladó

uj. Jőkei János András
I. eladó

Tőreki Jánosné
III. eladó

Miljus Ljubomirné
IV. eladó

Lauter Norbert
vevő

„Szerkesztettem és Ellenjegyzem” Pécsen, 2024. július...-én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

„Szerkesztettem és
Ellenjegyzem” Pécsen, 2024.
július...-én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

megfelel-e a birtokviszonyok átláthatóságára, a spekulatív földszerzések megelőzésére, az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére, a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére, az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek.

12.

12.1. Vevő 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 (öt) évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés.)

12.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, akkor a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a jelen szerződés 12.1. pontjában foglalt kötelezettségüket vállalják. (Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés.)

12.3. Vevő nyilatkozik továbbá, 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), egyidejűleg kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdés.).

12.4. Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §)

13. Vevő tudomásul veszi, hogy a Földforgalmi tv. 62. §-a alapján az e törvényben meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások, vállalások és tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi, és az ott írt esetekben felhívja a figyelmét a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával a figyelmeztetést tartalmazó döntésben felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására.

Ha határidőben nem tesz eleget a felszólításnak, a mezőgazdasági igazgatási szerv vele szemben a föld szerzési aranykorona-értéke húszszerszeres szorzatának megfelelő forintösszeggel azonos mértékű mulasztási bírságot szab ki. A bírság megfizetése alól felmentés nem adható, illetve fizetési kedvezmény nem nyújtható. A határidőre meg nem fizetett bírság, adók módjára behajtandó köztartozás. Ha a bírság kiszabása ellenére a földhasználó 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – az erdőnek minősülő föld kivételével – a Földforgalmi tv. 65. §-ában meghatározottak szerint intézkedik a föld kényszerhasznosításba adásáról. A kényszerhasznosítás időtartama a jogsértő állapot fennállásáig, de legalább a gazdasági év végéig, legfeljebb a következő gazdasági év végéig tart.

Ha a bírság kiszabása ellenére a földtulajdonos 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, úgy

a) a mezőgazdasági igazgatási szerv által az elővásárlásra jogosultak rangsoráról készített

Tőrek Roland Zsolt
II. eladó

ifj. Tőrek János Anasztás
III. eladó

Tőrek Jánosné
III. eladó

Miljus Ljubomirné
IV. eladó

Laufer Norbert
vevő

„Szerkesztettem és Ellenjegyeztem” Pécsen, 2024. július 15-én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

„Szerkesztettem és Ellenjegyeztem” Pécsen, 2024. július 15-én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

jegyzékben szereplő és a helyi földbizottság által támogatott személyt az akkor fennálló elővásárlási ranghelyük alapján, majd ezt követően

b) az államot

az érintett földterület vonatkozásában az eredeti vételáron, e törvény alapján vételi jog illeti meg.

14. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ezért a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek tulajdonjogának megszerzését jogszabály nem akadályozza, és nem korlátozza.

15. Szerződő felek megbízzák jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a NAV adatlap kitöltésével, továbbá meghatalmazzák az ingatlanügyi hatóságot, illetve a Nemzeti Földügyi Központ és az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti eljárásban való képviselőjük ellátásával a Dr. Horváth Ügyvédi Irodát (7621 Pécs, Munkácsy Mihály utca 11. fszt. 1., irodavezető ügyvéd: dr. Horváth Gábor ügyvéd). Megbízott ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést nem a Vevővel, hanem az elővásárlási jogát gyakorló személlyel hagyja jóvá, akkor az elővásárlási jogát gyakorló személy a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozata részére történő kézbesítésével egyidejűleg köteles a szerződéses vételárát megfizetni. Eladók részére a szerződés megkötésével kapcsolatos valamennyi költség egyidejű megfizetése mellett. Eladók kötelesek továbbá a jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított 3 napon belül elszámolni jelen szerződés szerinti Vevővel a már megfizetett vételár vonatkozásában akként, hogy kötelesek azt visszatulni a Vevő részére, a Vevő által Eladó felhívására megadott bankszámlaszámra.

A termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése esetén az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján Vevőt illetékmentesség illeti.

Vevő a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig:

- a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
- a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a jelen szerződéssel összefüggő adó-, illeték- és ingatlan-nyilvántartási jogszabályokról, valamint a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezéseiről, és azokat tudomásul vették.

16. Eljáró ügyvéd egyidejűleg tájékoztatja feleket, hogy a jelen szerződés a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldésre kerül. A mezőgazdasági igazgatási szerv először – kizárólag a szerződés tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja azt meg, majd ezt követően megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése érdekében.

17. A szerződés megszerkesztésével, a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével és a vagyonátruházási

Töröki Roland Zsolt
II. eladó

ifj. Töröki János
I. eladó

Töröki Jánosné
III. eladó

IV. eladó

Láyer Norbert
vevő

„Szerkesztettem és Ellenjegyeztem” Pécs, 2024. július 15.-én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

„Szerkesztettem és Ellenjegyeztem” Pécs, 2024. július 15.-én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

illetékekkel felmerülő költségek a Vevőt terhelik.

18. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzügyi és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatait 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 jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját maguk nevében járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt, az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról – tulajdonjog jogerős bejegyzéséig – 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

19. Jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően került elkészítésre. Felek az ügyvédi kioktatást mind az elővásárlási jogok, mind pedig az adó- és illetékszabályok vonatkozásában tudomásul vették.

A jelen szerződés, amely 6 (hat) számozott oldalból áll, 6 (hat) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült – amelyből 1 (egy) példány a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott **biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra** –, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Pécs, 2024. év július hó 15. napján

Kelt: Pécs, 2024. év július hó 15. napján

ifj. Tőreki János
András
I. eladó

Tőreki Roland
Zsolt
II. eladó

Tőreki Jánosné
III. eladó

Miljus Ljubomirné
IV. eladó

Laufer Norbert
vevő

„Szerkesztettem és Ellenjegyzem” Pécs, 2024. július 15. -én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

„Szerkesztettem és Ellenjegyzem”
Pécs, 2024. július 15. -én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

Tőreki Roland Zsolt
II. eladó

ifj. Tőreki János András
I. eladó

Tőreki Jánosné
III. eladó

Miljus Ljubomirné
IV. eladó

Laufer Norbert
vevő

„Szerkesztettem és Ellenjegyzem” Pécs, 2024. július 15. -én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd

„Szerkesztettem és Ellenjegyzem” Pécs, 2024. július 15. -én:
dr. Horváth Gábor ügyvéd