

DR. GUTI ESZTER LINDA ügyvéd, ingatlanforgalmi szakjogász
* 7400 Kaposvár, Múzeum köz 4. 1/4. * E-mail: gutieszter2011@gmail.com *
*Telefon +36-70/543-7167 *

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött:

Kocza András Ernő

születési neve:

született.:

anyja neve: Horváth Rozália,

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

személyi azonosító jele

magyar állampolgár

7443 Somogyjád, Bocskai u. 15. sz. alatti lakos,

mint eladó

és

Kocza András Ernőné

születési neve:

született.:

anyja neve:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

személyi azonosító jele

magyar állampolgár

7443 Somogyjád, Bocskai u. 15. sz. alatti lakos,

mint eladó

-továbbiakban eladók-

Fazekas-Nagy Alexandra

születési neve:

született.:

anyja neve:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

személyi azonosító jele

magyar állampolgár

7443 Somogyjád, Ady Endre u. 5. sz. alatti lakos

földműveskénti nyilvántartásba vétel határozatszáma: 510070/2/2016.02.17,

gazdálkodó család tagja, ÖCSG szám: 14/01055-6,

MVH regisztrációs szám 1004718233,

agrárkamrai nyilvántartási szám: P000000546029

mint vevő- továbbiakban vevő között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) A szerződés tárgya

1/a.) Felek rögzítik, hogy eladók egymás közti 1/2 - 1/2 arányú tulajdonát képezi

-a Somogyjád zártkerti 1246. hrsz. alatt felvett 1919 m2 nagyságú 3.17 AK tiszta kataszteri jövedelmű szántó művelési ágú ingatlan,

-a Somogyjád zártkerti 1310. hrsz. alatt felvett 3234 m2 nagyságú 5.34 AK tiszta kataszteri jövedelmű szántó művelési ágú ingatlan.

A jelen szerződéssel átruházott ingatlanok per- teher- és igénymentesek, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosuk nincs.

Az ingatlanok forgalmi értékét – ennek alapján vételárát felek a Somogyjád zk. 1246. hrsz. ingatlan vonatkozásában 420.000,- azaz Négyszázhuszezer Forintban a Somogyjád zártkerti 1310. hrsz. ingatlan vonatkozásában 780.000,- Ft azaz Hétszáznyolcvanezer Forint összegben, összeszámítva 1.200.000,- Ft-ban azaz

Somogyi és Somogyi Kormányhivatal	
Beérkezési időpontja:	2025.03.25
Írtató:	
Melléklet:	Vlv

Kifüggesztés helye: Somogyjád
Kifüggesztés napja: 2025.03.25
Közlés kezdő napja: 2025.03.25
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2025.03.25
Felhívom az eladókat jogosultak figyelmét, hogy a jognyilatkozat megelégre nyilva álló határidő elmulasztása jogvesztő
Levétel napja: 2025

Kocza András Ernő
eladó

Kocza András Ernőné
eladó

Fazekas-Nagy Alexandra
vevő

Dr. GUTI ESZTER LINDA
Ügyvéd, ingatlanforgalmi szakjogász
Sz.: 7400 Kaposvár, Múzeum köz 4. 1/4.
Mobil: 70/543-7167
E-mail: gutieszter2011@gmail.com
Adószám: 73785947-1-34
KASZ szám: 36059172

Egymillió-kettőszázezer Forintban határozták meg. Az ingatlanok egybefoglalt vételáron 1.200.000,- Ft-ért azaz Egymillió-kettőszázezer Forintért kerülnek értékesítésre, mivel egymással szomszédosak, egy gazdasági egységet képeznek

A vételár eladókat tulajdoni hányadaik arányában illeti meg azzal, hogy a jóváhagyott vevő megfizet: Kocza András Ernő Raiffeisen banknál vezetett 12072002-01037394-00100002 sz. bankszámlájára 1.200.000,- Ft-ot azaz Egymillió-kettőszázezer Forintot banki átutalás útján melyet eladók mindketten kifejezetten tudomásul vesznek és saját kezükhöz történő teljesítésnek ismernek el.

Az ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, mely – a tulajdonszerzés földhivatali jóváhagyása esetén - a vevő tulajdonszerzését korlátozná, illetőleg gátolná. Eladók kifejezetten nyilatkoznak arról is, hogy az ingatlanok köztartozásmentesek. Az ingatlanok nem tartoznak az energetikai tanúsítvány kiadásáról szóló kormányrendelet hatálya alá. Vevő az itt feltüntetett ingatlanokat ismeri.

2.) A felek megállapodása, a vételár és annak megfizetése

Eladók eladják örökre és visszavonhatatlanul, szavatosság terhe mellett, per-, teher- és igénymentesen az 1.) pontban körülírt ingatlanilletőségüket az ott írt vételáron, 1.200.000 Ft azaz Egymillió-kettőszázezer Forint összegért vevő részére, vevő pedig ezen a vételáron megvásárolja azt.

A vételárat vevő jelen adásvételi szerződés földhivatali jóváhagyásától számított 15 napon belül fizeti meg banki átutalással teljesítve eladók részére 1. pontban írt bankszámlaszámra, akik azt saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

Amennyiben elővásárlásra jogosult fél elővásárlási jogával élni kíván eljáró ügyvéd előtt átutalni köteles a szerződés jóváhagyását követő 15 napon belül a fenti összeget megfizetni a megadott bankszámlaszámra.

3.) Bontó feltétel, elállás

Felek megállapodnak abban, hogy egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, azt felbontani. A 2013. évi CXXII. törvény alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges a föld megszerzéséhez.

4.) Bejegyzési nyilatkozat

Eladók az átruházott ingatlanilletőségek per-, teher- és igénymentességéért szavatolnak, az 1) 2) pontban kifejtettek szerint. Eladók a szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat (6) hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadják.

Vevő jogosult jelen adás-vételi szerződést - a jóváhagyást követően - tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes járási földhivatalhoz, azzal, hogy a felek együttesen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az eladói ingatlanokra 1/1 – 1/1 tulajdoni arányban és az Ingatlan-nyilvántartási törvény (2021. évi C törvény) 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján kérik az eljárás felfüggesztését és a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásáig és elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél, mint letétkezelőnél a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) öt eredeti példányban, azzal, hogy a letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd jelen szerződés aláírásával igazolja.

Az Eladók e külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy -a tulajdonjog adásvétel jogcímén az 1) pontban írt ingatlanokra vevő- illetőleg a Földhivatal által jóváhagyott elővásárlásra jogosult más személy - javára 1/1 – 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba egyidejűleg eladók ½ - ½ arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön, akkor, ha a jóváhagyott vevő a teljes vételárat megfizette részükre.

Eljáró ügyvéd, mint letétkezelő aláírásával elismeri és nyugtázza az előző pontban írt okirat öt eredeti példányának átvételét, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy azt az eladók értesítéséig megőrzi, majd a vételár teljes összegének megfizetését, de legkésőbb a teljesítési igazolás átadását követően eljár az illetékes földhivatal előtt a nyilatkozat alapján, a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése érdekében.

Kocza András Ernő
eladó

Kocza Andras Ernőné
ló

Fazekas-Nagy Alexandra
vevő

Dr. GUTTESZTER LILIANA
ügyvéd, ingatlanforgalmi szakjogász
Szé.: 7400 Kaposvár, Művelődési u. 4. 1/4.
Mobil: 70/543-7137
E-mail: gutteszter2011@gmail.com
Adószám: 73785947-1-34
KASZ szám: 36059172

Eladó a vételár maradéktalan megfizetésének tényét annak jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) jelzi eljáró ügyvéd részére gutieszter2011@gmail.com e-mail címére. A vevő is jogosult banki igazolással igazolni a vételár kifizetést, eljáró ügyvéd eladói értesítés elmaradása esetén ez alapján köteles alábbiak szerint eljárni.

A tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezéséről szóló igazolás jelen szerződés maga.

5.) Haszonbérlet, használati jogok

Eladók tájékoztatják vevőt, s felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok haszonbérletje a Fazekas Erdőbirtok Korlátolt Felelősségű Társaság (7443 Somogyjád, Ady Endre utca 5., cégjegyzékszám: Cg.14-09-315577, 2020.05.21-től kezdődően 2025.12.31-ig, a haszonbérleti díj a 60.000,- Ft/ha / év

Vevő vállalja hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a haszonbérleti jogviszony megszűnését követő időre vállalja, a Földtörvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket, 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés jóváhagyását követő 10. naptól vevő viseli az ingatlan terheit és húzza hasznait, e körben az eladókkal elszámolnak.

6.) Meghatalmazás

Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a dr. Gutí Eszter Linda kaposvári egyéni ügyvédet a szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, és eladó és vevők mindannyian együttesen arra is, hogy képviselőiket az illetékes földhivatal, jegyző, és egyéb illetékes hatóságok előtt teljes jogkörrel ellássa, a termőföldszerzés jóváhagyása iránti eljárás, a vevői jog bejegyzése és a tulajdonjog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás során. Jelen szerződésből egy példány a 47/2014. Korm. rendelet szerinti biztonsági okmányon készült. Eljáró ügyvéd az ellenjegyzéssel kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja.

7.) Vegyes rendelkezések

Felek mindannyian tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges és ha a törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg. Semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik.

7.b) VEVŐ NYILATKOZATAI TULAJDONSZERZÉSI KORLÁTOZÁSOKRA NÉZVE:

Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem esik az alábbi szerzési korlátozásokba:

Vevő tudomásul veszi, hogy ha a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi Tv.) eltérően nem rendelkezik, a föld tulajdonjogának átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Ha a törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlásra jogosult, a 2013. évi CXXII. tv. 18. § 1) bek d) pontja alapján az ingatlanok vonatkozásában, mert vevő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül; ugyanis olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve Somogyjád van, amely település közigazgatási területén az adásvétel tárgyát képező földek fekszenek Továbbá vevő mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja a jogosult csoportján belül a Törvény 18 § 4.) bek a) pontja szerinti helyen foglal helyet.

Vevő nyilatkozik, hogy – életkora és szakirányú végzettsége, továbbá nyilvántartásba vétele alapján – földművesnek minősülő belföldi természetes személy, magyar állampolgár, földműveskénti nyilvántartásba vétel határozatszáma: 510070/2/2016.02.17, gazdálkodó család tagja: 14/01055-6, MVH regisztrációs szám 1004718233

A 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és (2) bek. alapján vevő nyilatkozik arról is, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt, továbbá a tulajdonában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt.

Kocza András Ernő
eladó

Kocza Andras Ernőne
eladó

Fazekas-Nagy Alexandra
vevő

Dr. GUTÍ ESZTER LINDA
Ügyv. i. Ingatlanforgalmi sz.
Szé.: 7400 Kaposvár, Múzeum u.
Mobil: 70/543-7167
E-mail: gutieszter2011@gmail.com
Adószám: 73795947-1-34
KASZ szám: 36059172

Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, 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).

Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7/c.) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, tulajdonszerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs, Személyi adataikat az ügyintéző ügyvéd a felek által adott személyi azonosító okmány alapján állapította meg, azonosításukhoz és okmányuk másolásához, okmányaik elektronikus ellenőrzéséhez hozzájárulásukat megadták. GDPR tájékoztatást megkapták, megismerték, tudomásul vették, adatkezelésükhöz hozzájárultak.

7/d.) Egyezően adják elő a felek, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket az illeték és jövedelemadó fizetésére vonatkozó szabályokról. Vevő MVH regisztrációs száma: 1004718233. Vevő jelen szerződés aláírásával az Itv. 26. § 1. bek. p) pontja alapján illetékmentességet kér, vállalja és kifejezetten kijelenti azt, hogy a szerződésben megjelölt termőföldet legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva a 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mezőgazdasági célra maga hasznosítja.

7/e.) Az ingatlan megszerzésével kapcsolatos valamennyi költség, ideértve a vagyonátruházási illetéket, valamint a földhivatali eljárás illetékét 4%, továbbá ügyvédi munkadíjat (50.000,- Ft) a vevő – illetőleg a helyébe lépő elővásárlásra jogosult személy viseli.

7/f.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

7/g.) Jelen szerződésből fakadó jogvitáik esetére felek kikötik a Kaposvári Járásbíróság illetve hatáskörtől függően a Kaposvári Törvényszék illetékességét.

7/h.) Szerződő felek kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, az ügyletkötés során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, amelynek ismeretében a jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másképp kötöttek volna meg.

Felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratuknak és előadásukkal mindenben megfelelő, helybenhagyólag aláírták.

Kelt Kaposváron, 2025. február 27. napján

Kocza András Ernő
eladó

Kocza András Ernőné
eladó

Fazekas-Nagy Alexandra
vevő

A szerződést alulírott ügyvéd szerkesztettem, egyben „ellenjegyzem” Kaposváron, 2025. február 27. napján KASZ számom: 36059172

Dr. GULI ESZTER LINDA
ügyvéd, ingatlan/ingatlanos szakjogász
Székh.: 7400 Kaposvár, Múzeum u. 4. 1/4.
Mobil: 70/544-7167
E-mail: guliszter2011@gmail.com
Adószám: 73783947-1-34
KASZ szám: 36059172

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.
A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal
A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős az elektronikusan aláíró személy.
Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.28
Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 5/2023. (III.3.) utasítása
Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: www.kormanyhivatal.hu/somogy

Elektronikus aláírással hitelesített
Digitálisan aláírta: dr. Varga-Lukács Mónika
2025.03.18. 09:43:45