

Kétségsejtés időpontja: 2019. április 29.  
Készen kezdés napja: 2019. április 30.  
A jognyilatkozat megkötésén nyitva álló határidő  
utolsó napja: 2019. június 28. EZ A HATÁRIDŐ FOLVESZTŐ.  
Árvétel napja: 2019. július 01.  
- 1 -  
Kétségsejtő: Kécske, Medina.

## ***Ingatlan adásvételi szerződés***

mely létrejött egyrészről **Jagyugy Lajos** ( születési családi és utóneve: Jagyugy Lajos, születési helye és ideje: anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány száma: ) 7057 Medina Szőlőhegy Patak utca 4. szám alatti lakos mint **eladó és házastársa Jagyugy Lajosné** ( születési családi és utóneve: Petruska Erzsébet, születési helye és ideje: anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány száma: 7057 Medina, Szőlőhegy Patak utca 4. szám alatti lakos mint **eladó, - továbbiakban együttesen mint eladók-**, másrészről **Kovács Erzsébet** ( születési családi és utóneve: Kovács Erzsébet, születési helye és ideje: anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány száma: 7057 Medina Szőlőhegy Kis utca 3. szám alatti lakos mint **vevő és házastársa Jakab Tibor** ( születési családi és utóneve: Jakab Tibor, születési helye és ideje: anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány száma: ) 7057 Medina Szőlőhegy Kis utca 3. szám alatti lakos mint **vevő – a továbbiakban együttesen mint vevők – között az alulírott helyen és napon a következők szerint:**

1.) A Medina külterület 081/15 helyrajzi szám alatti a alrészletű Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű 378 négyzetméter, b alrészletű szántó megnevezésű 4 minőségi osztályú 5231 négyzetméter 12.29 Ak, c alrészletű szőlő megnevezésű 5 minőségi osztályú 2098 négyzetméter 11.66 Ak – összesen 7707 négyzetméter 23.95 Ak – felépítményes földrészlet egymás között egyenlő ( fejenként 1/2-ed ) hányad arányú tulajdonosai az eladók. Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes, folyamatban levő bejegyzés nincs.

Eladók kijelentik, hogy a felépítményes földrészlet tulajdona felett korlátozás nélkül jogosultak rendelkezni, harmadik személynek az ingatlanra tulajdoni vagy egyéb más igénye nincs.

Nyilatkoznak eladók arra, hogy az ingatlannal kapcsolatban adó vagy adó jellegű fizetési kötelezettségük nem áll fenn, az ingatlant érintő minden lényeges körülményt vevők felé feltártak, semmi általuk ismert tény, körülményt el nem hallgattak. Külön is hivatkoznak arra, hogy vásárlásukkor sem volt már a földrészleten lakófelépítményként használható ingatlan, az már összedőlt, a földrészleten csak maradványa és a felújítandó állapotú téglá gazdasági épület, valamint téglázott pince van, közművek nincsenek, a szőlő kipusztult, a földrészlet lucernásként hasznosított.

Kijelentik eladók, hogy a földrészletre földhasználati nyilvántartásba bejegyzett használati jogosult nincs.

Vevők nyilatkoznak, hogy a felépítményes földrészletet kellő gondossággal megtekintették, annak lényeges jellemzőit megismerték, a felépítményes földrészletet jelen állapotában igényeiket kielégítőnek, a vétellárral arányosnak találták azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapotot a jelen helyzetnek megfelelően ők rendezik, és az ezzel kapcsolatos költségeit viselik.

Mindezek alapulvételével kötik meg felek a jelen adásvételi szerződést a következők szerint:

2.) Fent nevezett **Jagyugy Lajos** és **Jagyugy Lajosné** eladók ezennel per-, teher- és igénymentesen eladják fent nevezett vevőknek a kizárólagos ( egymás között egyenlő arányú ) tulajdonukat képező **Medina külterület 081/15 helyrajzi szám alatti a alrészletű Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű 378 négyzetméter, b alrészletű szántó megnevezésű 4 minőségi osztályú 5231 négyzetméter 12.29 Ak, c alrészletű szőlő megnevezésű 5 minőségi osztályú 2098 négyzetméter 11.66 Ak – összesen 7707 négyzetméter 23.95 Ak – felépítményes földrészlet egészét megtekintett jelen állapotában, földbe, falba épített minden természetes és törvényes tartozékával, úgy ahogy most az van, kölcsönösen kialakított 500.000,-Ft azaz Ötszázezer forint vétellárárt.**

Jagyugy Lajos eladó

Jagyugy Lajosné eladó

Kovács Erzsébet vevő

Jakab Tibor vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Szekszárdon 2019. április 26. napján:

Nagné dr. Naszádos Katalin ügyvéd – irodája székhelye: 7100 Szekszárd, Arany János utca 17-21. KASZ száma: 36066079



3.) Fent nevezett Kovács Erzsébet és Jakab Tibor vevők eladóktól a Medina külterület 081/15 helyrajzi szám alatti a alrészletű Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű 378 négyzetméter, b alrészletű szántó megnevezésű 4 minőségi osztályú 5231 négyzetméter 12.29 Ak, c alrészletű szőlő megnevezésű 5 minőségi osztályú 2098 négyzetméter 11.66 Ak – összesen 7707 négyzetméter 23.95 Ak – felépítményes földrészlet **egészét** per-, teher- és igénymentesen, megtekintett jelen állapotában, földbe, falba épített minden természetes és törvényes tartozékával, úgy ahogy most az van, a kölcsönösen kialakított 500.000,-Ft azaz Ötszázezer forint vételárért egymás között egyenlő ( fejenként 1/2-ed ) hányad arányú tulajdonukba megveszik.

4.) Eladók szavatolnak a szerződésbeli ingatlan teljes per-, teher- és igénymentességéért.

5.) Szerződő felek nyilatkoznak arra, hogy a kialakított vételáron belül a földrészlet vételárát 400.000,-Ft-ban, a felépítmény vételárát 100.000,-Ft-ban jelölik meg. Kijelentik tovább, hogy egymással szemben igényük akkor sem lesz, ha az esetleges NAV forgalmi értékelés a szerződésben írt ingatlan vételárnál magasabb forgalmi értéket állapítana meg.

6.) Vevők a teljes vételárát, azaz 500.000,-Ft-ot attól számított legkésőbb 5 napon belül fizetik ki külön ügyvédi okirattal igazolandóan eladóknak, amikor az adásvételi szerződés jóváhagyásáról a mezőgazdasági szakigazgatási szerv őket ( a jogi képviselőt ) értesítette.

7.) A felépítményes földrészletet eladók a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adják vevők kizárólagos birtokába, a birtokátruházás a teljes vételár kifizetésével történik.

Vevők birtokba lépésüktől kezdődően húzzák a szerződésbeli földrészlet minden hasznát, viselik valamennyi terhét és a másra át nem hárítható kárveszélyt.

8.) Eladók nyilatkoznak arra, hogy a szerződésbeli felépítményes földrészletre vevők kizárólagos - egymás között egyenlő arányú ( fejenként 1/2-ed hányad ) - tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő földhivatali bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyüket a teljes vételár kifizetésekor feltétel nélkül és visszavonhatatlanul külön ügyvédi okiratban foglaltan megadják.

Eladók nyilatkozatára tekintettel szerződő felek kéri, hogy a jelen szerződés jóváhagyását követően az illetékes Szekszárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási átvezetés iránti kérelem benyújtása esetén a szerződésbeli ingatlanon vevők tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzését – a tulajdonjog bejegyzési engedély becsatolásáig – az lnytv. 47/A. § ( 1 ) bekezdés b./ pontja alapján tartsa függőben és vegye nyilvántartásba.

9.) Jagyugy Lajos és Jagyugy Lajosné eladók, Kovács Erzsébet és Jakab Tibor vevők felelősségük tudatában nyilatkoznak arra, hogy valamennyien cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok / belföldi természetes személyek/, jognyilatkozattételi képességük semmiben sem korlátozott.

10.) Kovács Erzsébet vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősülő belföldi természetes személy, földművesként való nyilvántartásba vételére azonosító számú Aranykalászos gazda végzettséget igazoló bizonyítványa alapján , ügyszám alatti határozattal került sor a Szekszárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által.

11.) Kovács Erzsébet földművesnek minősülő vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a szerint a földtulajdonban, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékét a jelen tulajdonszerzéssel sem éri el, nem rendelkezik a már tulajdonában és hasznélvezetében levő föld terület nagyságának beszámításával 300 ha mértékig terjedő földtulajdonnal (földszerzési maximum), továbbá nem rendelkezik tulajdonában, hasznélvezetében, vagy bármely más érvényes jogcímen használatában levő 1200 hektár mértékig terjedő föld birtokkal (birtokmaximummal), ekként a jelen szerződésbeli tulajdonjog szerzése a földforgalmi törvény fenti 16. §-a alapján nem ütközik szerzési korlátba.

Jagyugy Lajos eladó

Jagyugy Lajosné eladó

Kovács Erzsébet vevő

Jakab Tibor vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Szekszárdon 2019. április 26. napján:

Nagné dr. Naszádos Katalin ügyvéd – irodája székhelye: 7100 Szekszárd, Arany János utca 17-21. KASZ száma: 36066079

NAGYNÉ dr. NASZÁDOS KATALIN  
ügyvéd  
Iroda: 7100 Szekszárd, Arany J. u. 17-21.  
Telefón/Fax: 74/311-811  
Aliroda: 7100 Szekszárd, Májusi. u. 2. sz. 2.  
Telefón: 74/311-811







13.) A szerződéskötés költségét ( ideértve az ügyvédi munkadíjat, a tulajdoni lap költségét ), és a földhivatali eljárási díjat vevők fizetik. Amennyiben a szerződéses vevők helyett az ingatlanügyi hatóság a joghatályos elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jog jogosulttal hagyná jóvá a jelen szerződést, úgy az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jog jogosult a szerződés vele történő jóváhagyásától számított 5 napon belül köteles megfizetni eladóknak készpénzben a szerződésbeli teljes vételárat, és e határidőn belül megtéríteni tartozik a szerződéses vevőknek a szerződéskötéssel összefüggésben kifizetett költségeit, így az ügyvédi munkadíjat is.

14.) Kovács Erzsébet vevő a termőföld tulajdoni hányadot mint földműves szerzi meg ellenérték fejében, és nyilatkozik, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdálkodói tevékenység céljára hasznosítja.

Kovács Erzsébet vevő kéri a fentiek alapján az ltv. módosított 26. § ( 1 ) p./ pontja szerinti visszerthes vagyonátruházási illeték alóli mentessége megállapítását az illetékkiszabás során.

15.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Nagyné dr. Naszádos Katalin ügyvédet / irodája székhelye: 7100 Szekszárd, Arany János utca 17-21., Tolna megyei ügyvédi kamarai azonosító száma: 17-017989, KASZ száma: 36066079 / a jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, a jogi képviselőjük ellátására a szerződés jóváhagyásával kapcsolatosan az illetékes Tolna Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztálya, továbbá a tulajdonjog bejegyzésével összefüggésben a Szekszárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya, valamint az illetékkiszabással kapcsolatosan a NAV Tolna Megyei Adó- és Vámigazgatósága Illeték Kiszabó Osztály ( Eljárási Osztály ) előtti eljárásokban, ideértve a B400 NAV adatlap aláírását is.

Nagyné dr. Naszádos Katalin ügyvéd nyilatkozom, hogy az ügyvédi törvény szerint a fenti megbízást elvállalom, a meghatalmazást elfogadom.

Szerződő felek a jelen szerződésben foglaltakat az ügyvédi megbízás szempontjából tényvázlatnak is tekintik. Személyi adataikat személyi okmányaikkal igazolják, kijelentve, hogy azok valósak és teljesek, azonosításuk megtörtént, egyidejűleg személyes okmányaik másolásához és az iratok közötti elhelyezéséhez hozzájárulnak.

Elismerik továbbá szerződő felek, hogy az irányadó jogszabályokról, jogaikról és kötelezettségeikről, az illeték és személyi jövedelemadó törvény idevonatkozó szakaszairól a megfelelő kioktatást megkapták.

16.) Az itt nem szabályozott kérdésekben A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2018. évi CXXXVI. törvénnyel módosított 2013. évi CXXII. törvény, e törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései, továbbá a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó szabályai az irányadóak. Ennek megfelelően szerződő feleknek tudomása van arról, hogy a jelen tulajdon átruházási szerződés érvényességéhez a 2013. évi CXXII. 30 §-a szerint a mezőgazdasági szakigazgatási szerv ( Tolna Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztálya ) jóváhagyása szükséges. A szerződés a jogerős jóváhagyás napján lép hatályba.

A jelen adásvételi szerződést felek elolvasás és megértés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag saját kezűleg aláírták. Az adásvételi szerződés 1-1 példányát az aláírással egyidejűleg átvették.

Kelt Szekszárdon, 2019. április 26. napján

Jagyugy Lajos eladó

Jagyugy Lajosné eladó

Kovács Erzsébet vevő

Jakab Tibor vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Szekszárdon 2019. április 26. napján:

Nagyné dr. Naszádos Katalin ügyvéd – irodája székhelye: 7100 Szekszárd, Arany János utca 17-21.

Tolna megyei ügyvédi kamarai azonosítója: 17-017989, KASZ száma: 36066079

NAGYNÉ DR. NASZÁDOS KATALIN  
ügyvéd  
Iroda: 7100 Szekszárd, Arany J. u. 17-21.  
Telefon/Fax: 74/311-811  
Szekszárd, Májusl. u. 2. sz. em.  
Telefon: 74/317-141