

Kijelentés időpontja: 2019. július 04.
Készítés kezdő napja: 2019. július 05.
A jognyilatkozat megalkotására nyitva álló határidő
utolsó napja: 2019. szeptember 02. EZ A HATARIDŐ JOGVÉLTŐ.
Adásvételi szerződés
Képvétel napja: 2019. szeptember 03. Kijelentésre: Kécskud, Medina.

Amely létrejött egyrészről **Marosi István** sz. Marosi István

7100 Szekszárd, Madách Imre

utca 8. szám alatti lakos, mint **eladó** és **Marosi Istvánné** sz. Kozics Amália Lubica

7057 Medina,

Bajcsy- Zsilinszky utca 39. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban együtt: **eladók**)

másrészről **Rafajlovics Miklós** sz. Rafajlovics Miklós

7057 Medina,

Kossuth Lajos u. 4. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: **vevő**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ Eladók eladják vevő megtekintett állapotban megvásárolja az Marosi István eladó 2/3- ad arányú és Marosi Istvánné 1/3-ad arányú tulajdonát képező a **medinai** ingatlan-nyilvántartásban **025/19 hrsz.** alatt nyilvántartott, **1 ha 2154 m2** alapterületű, „szántó” művelési ágú, **42.01 AK** értékű ingatlant a kölcsönösen kialakított **3.600.000,- Ft**, azaz Hárommillió-hatszázézer forint **vételár ellenében**.

Az eladók a vételár összegét tulajdoni hányaduk arányában szerint osztják fel egymás között, amelytől esetlegesen eredő vita, vevő szerződésszerű teljesítését nem érinti.

2./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárából **900.000,- Ft-ot**, azaz Kilencszázézer forintot vevő jelen szerződés aláírását megelőzően eladók kezeihez **vételárelőleg jogcímén** megfizetett, amely összeg átvételét eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg is elismernek és nyugtáznak.

Vevő a vételárból fennmaradó **2.700.000,- Ft-ot**, azaz Kettőmillió-hétszázézer forintot a hatósági jóváhagyást követő **30 (harminc) napon belül fizeti meg eladók kezeihez**, aki az összeg átvételét külön – ügyvéd által ellenjegyzett - okiratban ismerik el és nyugtázzák.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben egy más, a vevőt a rangsorban megelőző elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az **elfogadó nyilatkozatot tevő köteles vevőnek** – a szerződéskötéssel összefüggésben felmerült kiadásainak megtérítésére – a már megfizetett vételár részen felül további **100.000,- Ft-ot**, azaz Százézer forintot vevő részére **5 (öt) napon belül megfizetni**.

Rafajlovics Miklós (Regisztrációs szám: 1012048267) vevőt a 2013. évi CXXII. évi törvény. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül és mint 18. § (4) bekezdés a.) pontja szerinti családi gazdálkodó (Családi gazdaságot bejegyző határozat száma: 17/01204.) és az 5.§ 6. pont, a 18. § (4) bekezdés b.) pontnak megfelelő fiatal földműves illeti meg elővásárlási jog.

Szerződő felek rögzítik, hogy vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába és a birtokátruházással egyidejűleg viseli az ingatlan fenntartásával járó valamennyi terhet és húzza hasznait. A kárveszély a birtokbaadással egyidejűleg száll át a vevőre.

Vevő kijelenti és vállalja a tulajdonszerzési jogosultság feltételeit a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdés 2014. május 1-től hatályos szabályai** szerint, nevezetesen, hogy – ide nem értve a 10. §. (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket-, a Vevő a föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjából számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A földforgalmi törvény 2014. május 1-től hatályos 14. §. (1) bekezdésére tekintettel vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában lévő földterület nagysága nem haladja meg – beleértve ebbe a vevő tulajdonában és használatában lévő részarány tulajdoni hányadokat is - a 300 ha-t és a használatában lévő földterület nagysága nem haladja meg 1200 ha birtokmaximumot.

Marosi István
eladó

Marosi Istvánné
eladó

Rafajlovics Miklós
vevő

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd

Eladók tájékoztatása szerint az ingatlan haszonbérleti szerződéssel **2020. december 31.** napjáig haszonbérlet használatában van, erre tekintettel a vevő nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyában kötött, a termőföld használatára vonatkozó földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követően eleget tesz a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés a.) és b.) pontjában foglaltaknak és vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

3./ Az eladók tájékoztatják a vevőt arról, hogy az ingatlan mezőgazdálkodási művelésre alkalmas jelen állapotában, vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, állapotát a vételárral arányban állónak találta.

4./ Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan teljes egészében per-, igény- és tehermentes, azt köztartozás vagy más tartozás nem terheli, arra vonatkozóan harmadik személynek olyan joga nincs, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtokbalépését kizárná vagy korlátozná, melyre vonatkozóan eladó szavatosságot vállal.

5./ Az eladók a **jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg** feltétlen, végérvényes és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **vevő 1/1 arányú tulajdonjoga** az 1/ pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan **vétel jogcímén** bejegyezésre kerüljön, egyebekben szerződő felek kéri a teljes vételár megfizetéséig a vevői tulajdonjog bejegyzési kérelemnek a függőben tartását (Inyvtv. 47/A. § 1. bek. b.) pont).

Eladók a fenti tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatukat a Kiss Ügyvédi Irodában (7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.) ügyvédi letétbe helyezik azzal a feltétellel, hogy azt az Iroda a vevőnek akkor adhatja ki, illetőleg az Ügyvéd akkor nyújthatja be a földhivatalba, ha szerződő felek igazolják – melynek vonatkozásában hitelt érdemlő igazolásnak minősül eladók írásbeli visszajelzése, hogy a **teljes vételár** az eladók részére megfizetésre, illetőleg a számlájukra átutalásra került.

Eladók a teljes vételár megfizetését a kissugyvedei@tolna.net e-mail címre, vagy az Iroda címére küldött írásbeli nyilatkozatban is kötelesek igazolni.

Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog bejegyzésre, illetőleg a szerződések földhivatalhoz történő benyújtására csak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben és az ennek végrehajtásához kapcsolódó más jogszabályokban foglalt kifüggesztési eljárás befejezését követően az adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása és a teljes vételár megfizetésének igazolása után kerülhet sor.

6./ Eladók kijelentik, hogy magyar állampolgárok és rendelkezési joguk korlátozás alatt nem áll. A vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár és jelen adásvétel ingatlanszerzési korlátozásba nem ütközik.

Kijelentik, hogy szerződéses nyilatkozataikat büntető és polgári jogi felelősségük tudatában szabad akaratukból tették, és ezen nyilatkozataik valóságáért a jogi felelősséget vállalják.

7./ Az ingatlan átadásával kapcsolatos költségeket az eladók, míg az átvételével kapcsolatos költségeket a vevő tartozik viselni, azzal hogy vevő az Itv. 26. (1.) bek. p) pontja alapján mentes az illetékfizetési kötelezettség alól.

8./ Szerződő felek egyebekben a Ptk. és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló tv. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd a személyazonosságukat a 2017. évi LIII. tv. (Pmt.), valamint az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. („Üttv.”) 32. §-ban, a jogügyletek biztonságának, illetőleg a személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzés érdekében elvégezze, továbbá az okiratszerkesztés alapjául szolgáló okmányaikról másolatot készítsen és azokat az iratoknál- az adatvédelemről szóló jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel – megőrizze.

Marosi István
eladó

Marosi Istvánné
eladó

Rafajlovcics Miklós
vevő

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd

KISS ÜGYVÉDI IRODA
Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd

KASZ: 36071336
7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.

Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Üttv. 312. §-ban foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró jogosult az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.

9./ Szerződő felek ezennel meghatalmazzák **Vesztergombiné Dr. Kiss Edit ügyvédet** (7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.), hogy őket a jelen adásvétellel kapcsolatos ügyekben, az illetékes Járási Földhivatal előtti és a kifüggesztéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban az Ügyvédi Törvényben írt teljes jogkörrel képviselje. Vesztergombiné Dr. Kiss Edit ügyvéd kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a megbízást elfogadja, a képviselést ellátja.

Jelen adásvételi szerződés 7 (Hét) eredeti - amelyből 1 (egy) példány az Fftv. 8 § szerinti biztonsági kellékekkel ellátott okmányon készült -, melyet elolvastunk, tartalmát megértettük, a szerződésben rögzített ránk vonatkozó adatokat – így különösen a bankszámlaszámot - ellenőriztük, az adatok valóságáért a felelősséget vállaljuk és ezt követően a szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírjuk.

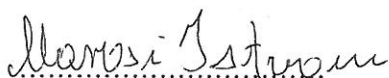
Szekszárd, 2019. július 4.



Marosi István
eladó



Rafajlovics Miklós
vevő



Marosi Istvánné
eladó

Az okiratot szerkesztettem és Szekszárdon, 2019. július 4. napján ellenjegyzem:

KISS ÜGYVÉDI IRODA
Vesztergombiné dr. Kiss Edit
KASZ: 36071336
7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.
Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd
KASZ: 36071336

KISS ÜGYVÉDI IRODA
Vesztergombiné u. Kiss Edit
Ügyvéd
KASZ: 36071336
7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.