

Képviselet időpontja: 2019. november 13.
Készítés kezdő napja: 2019. november 14.
A jognyilatkozat megtételére kitéve álló
határidő utolsó napja: 2020. január 13. EZ A HATÁRIDŐ JÖVELESTŐ.
Készítés napja: 2020. január 14.
Képviselete: Kékes, Medina.

Ingtalan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Pesti István (születési családi és utóneve: Pesti István;

lakcím: 7100

Szekszárd, Dienes Valéria u. 8. IV/11.; magyar állampolgár), mint eladó és

Pesti Gyula [születési családi és utóneve: Pesti Gyula;

; lakcím: 7100

Szekszárd, Csokonai u. 7. V/16.; magyar állampolgár; képviseletében eljár: **Pesti István** (születési családi és utóneve: Pesti István;

lakcím: 7100 Szekszárd, Dienes Valéria u. 8.

IV/11.; magyar állampolgár)], mint eladó – a továbbiakban együttesen **Eladók** –

másrészről

Christian Rath (születési családi és utóneve: Christian Rath; ;

lakcím:

4020 Linz, Eigenheim weg 3.; tartózkodási hely: 7130 Tolna, Damjanich u. 31.; magyar-osztrák kettős állampolgár), mint vevő – a továbbiakban **Vevő** –

között az alulírott napon, az alábbi feltételekkel.

1. A szerződés tárgya:

Eladók egymás között 1/2 - 1/2 arányú osztatlan közös tulajdonában áll a **Medina zártkert 606/12 hrsz.** alatt felvett, „kert” és „gyümölcsös” besorolású, 3.378 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingtalan**). Eladók tulajdonjogukat és az Ingatlan tehermentességét tulajdoni lap másolat igazolják.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (továbbiakban termőföld) minősül, így jelen szerződésre a Földforgalmi tv. speciális szabályai is irányadók.

Eladók akként nyilatkoznak, hogy az Ingatlanon nem áll fenn földhasználati jogviszony, azt harmadik személy nem használja vagy hasznosítja [Földforgalmi tv. 13. § (4) bek].

2. Vételár, a vételár megfizetése:

2.1. Eladók eladják, Vevő megtekintett, megismert állapotban megvásárolja az Ingatlant, az Ingatlan Felek által kölcsönösen kialakított vételára **1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint**.

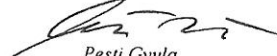
2.2. Vevő a vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, készpénzben fizeti meg Eladóknak, Eladók a vételár hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtazzák. Eladók kijelentik továbbá, hogy Vevővel szemben vételár jogcímén követelésük nem áll fenn és jelen jogügyletből eredően ilyen a jövőben sem keletkezhet.

3. Földszerzési jogosultság, nyilatkozatok a Földforgalmi tv. rendelkezési szerint:

3.1. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló termőföld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt Ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján termőföldszerzési korlátozás alá nem esik.

3.2. Vevő nyilatkozik és vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedte, azt maga


Pesti István
Eladó


Pesti Gyula
Eladó
képv.: Pesti István


Christian Rath
Vevő

Dr. BERENCSI ISTVÁN ÜJVEDEI IRODA
1055 Budapest, Üllői út 100.
Dr. Berencsi István
ügyvéd
Központi tér 6. IV/4.
Budapest, Pf.: 1294.

használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja [Földforgalmi tv. 13. § (1) bek.].

- 3.3. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása [Földforgalmi tv. 14. § (1) bek.].
- 3.4. Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött [Földforgalmi tv. 14. § (2) bek.].
- 3.5. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlannal együtt a már tulajdonában álló és a már használatában lévő földterület nagysága nem haladja meg a 300 ha földszerzési maximumot, így kijelenti, hogy ingatlanszerzési korlátozás alá nem esik [Földforgalmi tv. 16. § (1) bek.].
- 3.6. Vevő akként nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerint nem minősül földművesnek. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján úgy nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
- 3.7. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján elővásárlási jog nem illeti meg.
- 3.8. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül valamely nyilatkozata valótlanosága, akkor büntetőjogi felelősségre vonást, valamint az Ingatlan után a jogsértő állapot fennállása alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzüsszeg visszafizetésének kötelezettségét eredményezi.

4. Elővásárlási jog, kifüggesztés, hatósági jóváhagyás:


- 4.1. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvétellel összefüggésben az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:
 - a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;
 - b) a földet használó olyan földművest,
 - ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
 - bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
 - bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
 - c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
 - d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
 - e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.


Eladók akként nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi tv.-ben rögzített elővásárlása jogosultakon kívül más törvényi rendelkezésen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jogról nincsen tudomásuk.

- 4.2. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződést – annak aláírásától számított nyolc napon belül – a Földforgalmi tv.-ben rögzített elővásárlásra jogosultakkal Medina Község Önkormányzata Jegyzője útján hirdetményi úton kell közzé tenni. Jelen szerződés hirdetményi úton történő közzé tételére a települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtáblájára és a közös önkormányzati


Pesti István
Eladó


Pesti Gyula
Eladó
képv.: Pesti István


Christian Rath
Vevő


dr. Berényi Zoltán
ügyvéd
1037 Budapest, Árpád tér 6. IV/4.
1037 Budapest, Árpád tér 6. IV/4.
AVÉDI IRODA

hivatalhoz tartozó önkormányzat hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni a Felek nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A kifüggesztést követően a jegyző a hozzá benyújtott adásvételi szerződés és a hozzá beérkezett jognyilatkozatokat – jóváhagyás végett – megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek.

5. Hatályosulás:

5.1. Jelen szerződés az azt megkötő Felek között akkor hatályosul, ha azt a mezőgazdasági igazgatási szerv önálló határozattal jóváhagyja és jelen adásvételi szerződést záradékával ellátva visszaküldi.

5.2. Ha a jogszabályban meghatározottak valamelyik él elővásárlási jogával, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adásvételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a Földforgalmi tv. 29. §-a szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor a Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül – ez esetben is önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg az adás-vételi szerződést záradékkal látja el.

6. Tulajdonjog bejegyzése:

Eladók jelen szerződés hatályosulásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy az Ingatlan vonatkozásában Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ő tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett (bejegyzési engedély). Eljáró ügyvéd jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően jogosult az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

7. Birtokba adás, jog-és kellékszavatosság:

Vevő a jelen szerződésnek az 5.1. pontja szerinti hatályosulása napján lép az Ingatlan birtokába, a birtokba lépés napjától viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait. A kárveszély a birtokba lépéssel száll át Vevőre, a birtokba lépéstől ő tartozik viselni az Ingatlanban keletkezett, másra át nem hárítható károkat. Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Ingatlan tekintetében harmadik személlyel nem kötöttek olyan megállapodást, mely bárkit arra jogosítana, hogy az Ingatlan tulajdon-, használati-, vagy haszonélvezeti jogát magának követelje, valamint az Ingatlant nem terheltek meg. Eladók szavatolnak az Ingatlan per-, igény- és tehermentességéért, azonban az Ingatlan térmértékéért nem szavatolnak. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan térmértéke a tulajdoni lapon feltüntetett mérettől a valóságban eltérhet, és a vételár összegét az esetleges alapterület eltérés nem befolyásolja. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlant adó és adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról tudomásuk nincsen.

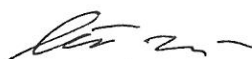
8. Eladók kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, Vevő kijelenti, hogy nagykorú magyar-osztrák kettős állampolgár, nyilatkozati képességükben korlátozva vagy akadályozva nincsenek; ingatlan eladási és szerzési korlátozás alatt nem állnak.

9. Jelen szerződéssel kapcsolatos költségek Vevőt terhelik. Szerződő Felek kijelentik, hogy a vonatkozó személyi jövedelemadó- és illetékjogi szabályokról jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől teljes körű felvilágosítást kaptak.

10. Szerződő Felek kijelentik és jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló a 2017. évi LXXVIII törvény (Üttv.) 32. – 33. §-ai és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmtv.) 73. § (1) bekezdése alapján az okirat elkészítése előtt tájékoztatta Szerződő Feleket a személyük azonosságának megállapítására irányuló kötelezettségről és a személyazonosság központi nyilvántartások által történő ellenőrzésének lehetőségéről. A tájékoztatás kiterjedt az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, az esetleges bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről szóló



Pesti István
Eladó



Pesti Gyula
Eladó
képv.: Pesti István



Christian Rath
Vevő

Dr. BÉRCZI KRISZTIÁN ÜGYVÉDI IRODA
1055 Budapest, Pestvárosi körút 104. sz. 104. sz. alatti épület 6. IV/4. emelet
Dr. Bérczi Krisztián
ügyvéd
1055 Budapest, Pestvárosi körút 104. sz. 104. sz. alatti épület 6. IV/4. emelet
T: +36 1 461 1294
F: +36 1 461 1294
E: info@berczi.hu

tájékoztatásra. Szerződő Felek rögzítik, hogy az általuk a személyazonosság megállapításához szolgáltatott adatok és a bemutatott érvényes igazolványok alapján a személyazonosság azonosítása megtörtént, a JÜB-rendszeren keresztül történő ellenőrzésére sor került.

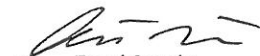
11. Szerződő Felek az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyben azt is elismerik és tanúsítják, hogy a szerződés aláírását követően az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől valamennyi Szerződő Fél fejenként az ingatlan adásvételi szerződés 1, azaz egy eredeti példányát átvette.
12. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés keretei között nem, vagy nem kellő részletességgel szabályozott kérdésekben a magyar jog, így elsődlegesen a 2013. évi V. törvény (Ptk.), a Földforgalmi tv., valamint a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezése irányadók.
13. Szerződő Felek jelen Ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a jóváhagyására irányuló és az ingatlan-nyilvántartási eljárásra ügyvédi megbízást és meghatalmazást adnak dr. Beréti Krisztián ügyvéd (Dr. Beréti Krisztián Ügyvédi Iroda; 1055 Budapest, Nyugati tér 6. IV/4.; lajstromszám: 18418; kamarai azonosító szám: 36057520) részére, aki a jelen szerződés aláírásával adott meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

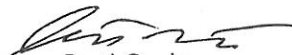
Felek – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 40. § (7) bekezdése alapján – **kifejezetten kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot**, hogy jogi képviselő képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett az ügyben kézbesítendő **tulajdonjog bejegyző határozatot számunkra is kézbesíteni szíveskedjék.**


14. Szerződő Felek jelen Szerződést elolvasták, közösen értelmezték és kijelentik, hogy a szerződéskötési akaratukat teljes körűen tartalmazza, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen megállapodást egyáltalán nem, vagy más tartalommal kötötték volna meg. A jelen szerződésben foglalt adatokat, tényeket eljáró ügyvéd a Szerződő Felek előadása alapján rögzítette, melyek valóságáért és pontosságáért Szerződő Felek feltétlen felelősséget vállalnak.

Szerződő Felek jelen szerződést annak közös elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írják alá.


Budapest, 2019. november 7.


Pesti István
Eladó


Pesti Gyula
Eladó
képv.: Pesti István


Christian Rath
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2019. november 7. napján:


.....
dr. Beréti Krisztián ügyvéd
(1055 Budapest, Nyugati tér 6. IV/4.)
KASZ: 36057520

DR. BERÉTI KRISZTIÁN ÜGYVÉDI IRODA
1055 Budapest, Nyugati tér 6. IV/4.
Ügyvéd
Dr. Beréti Krisztián
1055 Budapest, Nyugati tér 6. IV/4.
Pf.: 1294.