

Dr. Szabó Győző**ügyvéd**

572 789

2023. MÁJ. 08.

Levélcím: 7400 Kaposvár, Fő u. 6. I/5.
 Telefon és fax: 82/212-268, 30/737-4172;
 E-mail: drszabogyozodr@gmail.com
 Ügyszám: 55/2022.

Baranya Megyei Kormányhivatal	
6. I/5.	Erkeztetési azonosító:
7-4172	RU
Érkeztetési dátum:	Érkeztetési szám:
	2023. MÁJ. 20.
Melléklet:	Ügyintéző:
	572 109

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERMŐFÖLD ÉRTÉKESÍTÉSÉRŐL

Amely létrejött egyrészről **Molnár Zoltán József sz.**

, an: SZ.SZ.: adóaz.:) 1211 Budapest,

Kossuth Lajos u. 24. 8/32. szám és

Orsikné Takács Zsuzsanna Márta sz.

, an: SZ.SZ.: , adóaz.:) 7400 Kaposvár, Kisközi u. 28. szám

alatti lakos, mint **eladók** (a továbbiakban eladók), másrésről

Nagy Elek sz.

, szem.sz.: , an: adóaz.:) 2096 Üröm, Doktor u. 4. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban vevő) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a **Kaposvár zártkert 21331. hrsz.** alatt felvett 2364 m² területű, 6,36 AK értékű „rét és gazdasági épületű” megnevezésű ingatlan Molnár Zoltán József eladó tulajdonában lévő **1/2-ed** és Orsikné Takács Zsuzsanna Márta eladó tulajdonában lévő **1/2-ed** tulajdoni illetőségét **850.000,-Ft**, azaz **Nyolcszázötvenezer forint** összegért meg kívánja vásárolni. Bejelenti, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában a **2013. évi CXXII. tv. alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.**
2. Eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan ott írt tulajdoni hányadai tekintetében vevő által tett vételi ajánlatot elfogadják. Eladók kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII tv. 21. §. alapján a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre való alkalmasságát közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
3. A vevő és az eladók kijelentik, hogy a 474/2013. (XII.12.) Kormány rendelet rendelkezéseit ismerik.
4. Eladók eladják, vevő pedig megvásárolja a **Kaposvár zártkert 21331. hrsz.** alatt felvett 2364 m² területű, 6,36 AK értékű „kivett rét és gazdasági épületű” megnevezésű ingatlan Molnár Zoltán József eladó tulajdonában lévő **1/2-ed** és Orsikné Takács Zsuzsanna Márta eladó tulajdonában lévő **1/2-ed** tulajdoni illetőségét **850.000,-Ft**, azaz **Nyolcszázötvenezer forint** vételárért. Eladókat a vételár tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.

Felek kézirata:

Molnár Zoltán József

Orsikné Takács Zsuzsanna Márta

Molnár József

Molnár József

Nagy Elek



A vevő jelen szerződés aláírását megelőzően már megfizetett megfizet eladók kezeihez **100.000,-Ft** azaz **egyszázezer forint** összeget. A felek ezen 100.000,-Ft azaz Egyszázezer forint összeget foglalónak tekintik és kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével kapcsolatban az okíratot szerkesztő ügyvéd kioktatta őket, melyet a felek tudomásul vettek.

Ptk. 6:185. § [Foglaló]

(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

(5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

A foglaló átvételét eladók a jelen okirat aláírásával elismerik és jóváhagyólag nyugtázzák.

5. Vevő a hátralékos **750.000,-Ft**, azaz **Hétszázötvenezer forint** vételárat mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételét követő 3 napon belül fizeti meg eladók részére. Eladók a teljes vételár átvételét kötelesek okírat szerkesztő ügyvéd felé igazolni, ennek hiányában vevő tulajdonjoga nem jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
6. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem a jelen szerződésben szereplő vevő személyével hagyja jóvá, abban az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott vevő lép. Erről a mezőgazdasági igazgatási szerv önálló határozatot hoz és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést záradékkal látja el.
7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem a jelen szerződésben szereplő vevő személyével hagyja jóvá, abban az esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott vevő köteles a jelen szerződésért megfizetett ügyvédi munkadíj összegét megfizetni vevő részére, valamint a vevő által megfizetett vételárat a mezőgazdasági szakigazgatási szerv határozatnak kézhezvételétől számított 3 napon belül a vevő által későbbiek során megnevezendő bankszámlára hiánytalanul köteles megfizetni. Ezen összegek megfizetésének hiányában a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be, az eredeti vevő ez irányú nyilatkozatát az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz csatolni kell.
8. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jelen szerződésben szereplő vevő személyével nem hagyja jóvá, abban az esetben az átadott foglaló visszajár.
9. Felek megállapítják, hogy az 4. pontban írt, a vétel tárgyát képező ingatlant terheli Molnár József sz. () an.:) szem.sz.: , adóaz.:) és Molnár Józsefné sz. () szem.sz.: an.: , adóaz.:) mindketten 7400 Kaposvár, Füredi u. 23. 3. em. 1. szám alatti lakosok javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.
10. A haszonélvezeti jog jogosultjai jelen szerződés aláírásával ellenérték nélkül feltétlen és visszavonhatatlanul lemondanak a haszonélvezeti jogukról és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a haszonélvezeti joguk ingatlan nyilvántartásból való törléséhez. Az ingatlan egyebekben per-, igény-, és tehermentes, azon semmiféle köztartozás nem áll fenn.

Felek kézjegye;

Molnár Zoltán József Orsikne Takács Zsuzsanna Márta

Molnár József

Molnár Józsefné

Nagy Élek



11. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette és azt az általa megismert állapotban vásárolja meg. Felek megállapodnak abban, hogy a vétel tárgyát képezi a gazdasági épületben található gáztűzhely és gázipalack.
12. Eladók a mezőgazdasági szakigazgatási szerv határozatának kézhezvételétől számított 3 napon belül adják vevő birtokába a vétel tárgyát képező ingatlant. Vevő a birtokbaadástól jogosult az ingatlant használni. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásakor kötelesek a közüzemi mérőket leolvasni és a tulajdonosváltást 15 napon belül kötelesek a szolgáltatók felé bejelenteni.
13. A felek megállapítják, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre **nincs bejelentett földhasználó.**
14. Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogát az 4. pontban megjelölt ingatlan tekintetében, az ott írt tulajdoni arány vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék.
15. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerült költségeket vevő viseli.
16. Felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok és egyikük tekintetében sem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely a jelen jogügylet érvényességét érintené. Vevő kijelenti, hogy személye tekintetében sem áll fenn olyan kizáró ok, amely a jelen szerződés megkötését akadályozná, így a 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bekezdésében foglalt korlátozás nem áll fenn, azaz vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, valamint a 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bekezdésében foglalt korlátozás sem áll fenn.
17. A vevő kijelenti, hogy a föld használatát a 2013. évi CXXII. tv. 13. § alapján 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) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
18. Vevő kijelenti a 2013. évi CXXII. tv. 14. § alapján, 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), valamint vele szemben jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
19. A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései alapján nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
20. Vevő kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**
21. A felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a jogügylettel kapcsolatosan felmerülő adó-, és illetékjogi kérdésekről, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról rendelkező 2017. évi LIII. tv. rendelkezéseiről. Ennek alapján a felek tudomásul veszik azt, hogy az eljáró ügyvéd őket beazonosította, melynek érdekében a felek átadták személyi igazolványaikat, lakcímkártyáikat, adókártyáikat, mely dokumentumokat az okiratot szerkesztő ügyvéd, és elvégezte a felek okmányainak elektronikus úton történő ellenőrzését.
22. A szerződő felek jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, a föld fekvése szerinti illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyző előtti, és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselőjük ellátására jelen szerződés aláírásával **dr. Szabó Győző ügyvédnek** (7400 Kaposvár, Fő u. 6. I/5.) adnak megbízást.

Felek kéziírással:

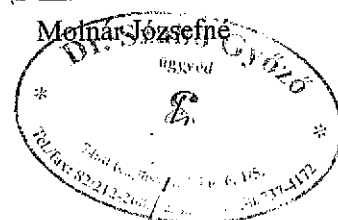
Molnár Zoltán József

Orsikné Takács Zsuzsanna Márta

Molnár József

Molnár Józsefné

Nagy Elek



23. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályai megfelelően irányadók
24. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az esetleges vitás kérdések tekintetében békés úton egyezkednek, amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy az ebből eredő jogviták eldöntésére a felek a Kaposvári Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- A szerződő felek jelen szerződést elolvasás, értelmezés és megértés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kaposvár, 2023. március 17. 18.*

Molnár Zoltán József
eladó

Orsikné Takács Zsuzsanna Márta
eladó

Molnár József
haszonélvezeti jogról lemondó

Molnár Józsefné
haszonélvezeti jogról lemondó

Kaposvár, 2023. március 20.

Nagy Elek
vevő

Ellenjegyzem: Kaposvár, 2023. március.20. napján.

Dr. Szabó Győző
ügyvéd
dr. Szabó Győző ügyvéd
(KASZ: 36059327) c. 1/5.
TEL: 82-212-168, 82-2120-900, 807337-4172



Kifüggetlés helye: Kaposvár
Kifüggetlés napja: 2023. 06. 01.
Közlés kezdő napja: 2023. 06. 02.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2023. 07. 31.
Felhívom az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy a
jogviszonyok megváltozása nélkül álló határidő elmulasztása jogvesztő
Levelezési napja: ...

Kupa, 2023. 06. 02.