

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Baranya Megyei Kormányhivatal		
Közlöny	Ezer...	
Évesítés	2023. MAJ. 12.	
Osztály	Ügyintéző	Előzetes

amelyet megkötnek egyrészről

Ferk Sándor Antal (születési név: Ferk Sándor Antal, születési hely és idő:

anyja születési neve:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

7668 Keszü, Toldi Miklós út 2. szám

alatti lakos),

Némethné Ferk Patricia (születési név: Ferk Patricia, születési hely és idő:

anyja születési neve:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

7741 Nagykozár, Nap utca 21/1. szám

alatti lakos),

Dr. Ferk Viktória (születési név: Ferk Viktória, születési hely és idő:

anyja születési neve:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

lakóhely: 7632 Pécs, Melinda utca 35., 2.

emelet 9. ajtó, tartózkodási hely: 7668 Keszü, Toldi Miklós út 2.) és

Ferk Imola (születési név: Ferk Imola, születési hely és idő:

anyja születési neve:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

7761 Kozármisleny, Liliom utca 6. szám alatti lakos),

mint eladók, másrésről

Tankovics Csongor (születési név: Tankovics Csongor, születési hely és idő:

anyja születési neve:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

7678 Abaliget, Kossuth utca 72. szám

alatti lakos), mint vevő, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1. Ferk Sándor Antal eladó 5/8-ad arányban, Némethné Ferk Patricia, Dr. Ferk Viktória és Ferk Imola eladók személyenként 1/8-ad arányban tulajdonosai az Orfű, zártkerti 2231/10. helyrajzi számú, 850 négyzetméter alapterületű, 1,48 AK értékű, „rét” művelési ágú ingatlanak, amely 7677 Orfű, Völgy utca 16. szám alatt található.
2. Az eladók eladják, a vevő megvásárolja az Orfű, zártkerti 2231/10. helyrajzi számú ingatlant a kölcsönösen kialakított 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint vételárért. A vételár összege az eladók között a tulajdoni illetőségeiknek megfelelő arányban oszlik meg. Ferk Sándor Antal eladót az 5/8-ad arányú tulajdoni illetősége alapján 1.875.000,- Ft, azaz egymillió-nyolcszázhetvenötezer forint illeti meg a vételár összegéből. Némethné Ferk Patricia, Dr. Ferk Viktória és Ferk Imola eladók, személyenként 375.000,- Ft-ra, azaz háromszázhetvenötezer forintra jogosultak a vételár összegéből.
3. A felek megállapítják, hogy az 1. pontban megnevezett ingatlan a „Tekeresi üdülőterület” mellett található. Az ingatlanon áramszolgáltatás vehető igénybe és egyes közüzemi szolgáltatások az ingatlan előtti közútról bevezethetők. Az ingatlannak közvetlen közút kapcsolata van. A település-rendezési terv értelmében ezt a területet, amely a Pécsi-tó észak-nyugati partjától 400 méter távolságra található, az önkormányzat a közeljövőben üdülővezetéké nyilvánítja. Az ingatlanon egy könnyűszerkezetes, 8 négyzetméter alapterületű szerszámtároló található.

4. A vevő a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg készpénzben megfizetett az eladók részére 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint foglalót. A foglaló a szerződés teljesítésének a biztosítékaul szolgál. A szerződés teljesítése esetén a foglaló a vételár összegébe beszámít. A szerződés teljesítésének az esetleges meghiúsulásáért felelős fél az általa átadott foglalót elveszíti, illetve az általa átvett foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Az eladók az 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint összegű foglaló hiánytalan átvételét a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik.
5. A vevő a vételár utolsó részletét, 2.500.000,- Ft-ot, azaz kettőmillió-ötszázezer forintot a jelen adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása után, a jóváhagyó határozat kézbesítését követő öt munkanapon belül átutalja az eladók részére a Ferk Sándor eladó, mint számlatulajdonos által a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. által vezetett **10404247-90469240-01900000** számú lakossági folyószámlára, feltéve, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést az eladók és Tankovics Csongor vevő között hagyja jóvá.
6. Az eladók kijelentik, hogy vételár-részletnek az 5. pontban megnevezett lakossági folyószámlára történő átutalását szerződésszerű teljesítésnek, a saját kezükhöz történő vételár-fizetésnek ismerik el.
7. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan termőföldnek minősül. Az eladók a jelen szerződés négy példányának és az erre irányuló kérelemnek a megküldésével, a 474/2013. Kormányrendeletben foglaltak szerint kérik az illetékes jegyzőtől az adásvételi szerződés hirdetményi közzétételét.
8. A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik, mert a lakóhelye legalább 3 éve azon a településen (Abaliget) van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (Orfű) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
9. Amennyiben az adásvételi szerződés hirdetményi közzététele során a vevőt megelőzően elővásárlásra jogosult személy tesz elfogadó nyilatkozatot és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést az eladók és az elővásárlási jogát gyakorló vevő között hagyja jóvá, úgy az elővásárlási jogát gyakorló vevőnek a vételár összegéből 2.500.000,- Ft-ot, azaz kettőmillió-ötszázezer forintot a jóváhagyó határozat kézbesítését követő öt munkanapon belül kell átutalnia az eladók részére és ugyanezen határidőn belül meg kell fizetnie Tankovics Csongor vevő részére az 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint összegű foglalót. A fizetési határidő elmulasztása esetén az eladók elállhatnak az adásvételi szerződéstől.
10. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést az eladók és az elővásárlási jogát gyakorló vevő között hagyja jóvá, úgy erre az esetre az eladók, Tankovics Csongor vevőre engedményezik az elővásárlási jogát gyakorló vevővel szemben fennálló, 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint összegű foglaló megfizetésére irányuló követelésüket.

11. Tankovics Csongor vevő, mint engedményes, a saját nevében érvényesítheti az elővásárlási jogát gyakorló vevővel szemben fennálló, foglaló megfizetésére irányuló igényét. Ha az elővásárlási jogát gyakorló vevő a foglaló összegét Tankovics Csongor vevő, mint engedményes részére megfizeti, úgy az eladók mentesülnek a foglaló visszafizetésére irányuló kötelezettségük alól.
12. Az elővásárlási jogát gyakorló vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés jóváhagyásáról rendelkező határozat kézhezvételét követő öt munkanapon belül megtéríti Tankovics Csongor vevőnek a tulajdoni lap beszerzésével és az adásvételi szerződés megszerkesztésével felmerült költségeit.
13. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést nem hagyja jóvá, úgy az a Ptk. 6:118. § alapján hatálytalan és az eredeti állapotot kell helyreállítani. A szerződés hatálytalansága esetén a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése értelmében az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Ez esetben az eladók visszafizetik az általuk átvett foglaló egyszeres összegét a vevőnek.
14. A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja értelmében földművesnek minősül. A földművesként történt bejegyzés határozatszáma: Pécsi Járási Földhivatal **510091/2018**. A vevő tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának. Az agrárkamrai nyilvántartási száma: **S767800495914**.
15. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló föld területnagysága a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdése szerinti 300 hektárt, továbbá a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződés tárgyát képező föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 16. § (2) bekezdése szerinti 1200 hektárt. A vevő a 109/1999. FVM. rendelet 68/C. §-ra utalással kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
16. Hivatkozással a 2013. évi CXXII. törvény 13. §-ban és 14. §-ban foglalt rendelkezésekre, a vevő vállalja, 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 törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
17. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása). A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

18. Az eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes összegének a megfizetéséig fenntartják. Az eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő – a szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően – előterjessze az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelmét és egyidejűleg – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b.) pontja alapján – kérje az eljárás függőben tartását a tulajdonjoga bejegyzéséhez az eladók által adott hozzájáruló nyilatkozatok benyújtásáig.
19. Az eladók a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg aláírták és a szerződést ellenjegyző ügyvédnél négy eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezték azt a nyilatkozatot, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a vevő 1/1 arányú, „adásvétel” jogcímén szerzett tulajdonjogának az Orfű, zártkerti 2231/10. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. A letéteményes ügyvéd a nyilatkozatokat akkor jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalhoz, ha az eladók részére a vételár teljes összege megfizetésre és átutalásra került és ezt a tényt az eladók írásban (a gajda.zoltan@gmail.com e-mail címre küldendő értesítéssel, vagy átvételi elismervény aláírásával és megküldésével) elismerik, vagy a vevő okiratokkal igazolja a letéteményes ügyvéd felé.
20. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Az eladók szavatolnak a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért.
21. Az eladók az ingatlant a vételár teljes kifizetésének a napján adják a vevő birtokába.
22. A felek megállapítják, hogy az ingatlanra nem terjed ki az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) számú Kormányrendelet hatálya.
23. A szerződő felek cselekvőképes magyar állampolgárok.
24. A szerződést megszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a feleket az ingatlan-értékesítés, illetve ingatlanszerzés esetén alkalmazandó adó- és illetékjogszabályok tartalmáról. Az eladóknak az ingatlan értékesítéséből származó bevételüket és esetleges jövedelmüket fel kell tüntetniük a 2023. évi személyi jövedelemadó-bevallásukban.
25. A vevő kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Baranya Megyei Adóigazgatósága Illeték Osztályát arra, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték kiszabására irányuló eljárásban alkalmazza az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontjában foglalt rendelkezést, amely szerint a vagyonszerzés illetékmentes!

26. Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során a feleket a személyi okmányaik alapján azonosította. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyi adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítésével összefüggésben kezelje.

27. Az eladók meghatalmazzák Dr. Gajda Zoltán (7622 Pécs, Jókai Mór utca 39.) ügyvédet azzal, hogy a képviseletükben eljárva terjesszen elő kérelmet az illetékes földhivatalhoz, illetve az illetékes jegyzőhöz az adásvételi szerződés hirdetményi közzététele iránt. A meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

28. A felek meghatalmazzák Dr. Gajda Zoltán ügyvédet azzal, hogy terjesszen elő kérelmet az illetékes földhivatalhoz a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt és az eljárás során a jogi képviseletüket ellássa. A meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazásokat a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

A felek a jelen szerződést, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Pécs, 2023. május 09.

.....
Ferk Sándor Antal – eladó

.....
Némethné Ferk Patrícia – eladó

.....
Dr. Ferk Viktória – eladó

.....
Ferk Imola – eladó

.....
Tankovics Csongor – vevő

Ellenjegyzem Pécsen, 2023. május 09. napján:

DR. GAJDA ZOLTÁN

ügyvéd
7622 Pécs, Jókai Mór utca 39.
Tel.: 70/217-9323

Dr. Gajda Zoltán – ügyvéd
(7622 Pécs, Jókai Mór utca 39.)
(Pécsi Ügyvédi Kamara, KASZ: 36060376)

Korábbi jogi portálra töltve: 2023. 06. 01.
A jog gyakorlására megítélt állás határidő: 2023. 08. 31.
Az a határidő jogerős!
Levétel napja: 2023. 08. 01.



