

Dr. Kovacsics Ákos Ügyvédi Iroda
Dr. Kovacsics Ákos ügyvéd

Érkezett: 2024. MARCH 25.
Érkezési azonosító: 001202411185
Ügyintéző: Nagy S

7624 Pécs, Nagy Jenő u. 8. fsz. 3.
mobil: 70/38-44-126, tel.: 72/522-563,
e-mail: kovacsicsakos@t-online.hu

Iktatószám:	577631
Érkezési szám:	2024. MARCH 12.
Melléklet:	
Szervezeti el/seg. ügyintéző:	2024. 04. 05.
Közzététel napja:	2024. 04. 06.
Közlés kezdő napja:	2024. 04. 06.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló	30. napos határidő utolsó napja:
E határidő jogvesztő!	2024. 05. 06.
Levétel napja:	2024. 05. 07.

Kormányzati portálon történő
közzététel napja: 2024. 04. 05.
Közlés kezdő napja: 2024. 04. 06.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
30. napos határidő utolsó napja:
E határidő jogvesztő! 2024. 05. 06.
Levétel napja: 2024. 05. 07.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Kemsei Béláné született (n.: , szsz.: ,
szígsz.: , adóazonosító: , 7940 Kacsóta, Rákóczi utca 2. sz.

alatti lakos, mint Eladó, és

Horváth Mária Olga született (an.: , szsz.: , szígsz.: , adóazonosító:) 7940 Szentlőrinc, Március
15. tér 3/B. földszint 1. ajtó sz. alatti lakos, mint Eladó - továbbiakban Eladók -

másrészről:

Alexander Wedekind született (an.: ,
() 31789 Hemeln, Tündern Lange Straße 4. sz. alatti lakos, mint Vevő, és

Yvonne wedekind született (an.: , szígsz.: ,
31789 Hemeln, Tündern Lange Straße 4. sz. alatti lakos mint Vevő, a
továbbiakban vevők - között a mai napon, az alulírott helyen, az alábbi feltételekkel:

1) Eladók tulajdonát képezi Kemsei Béláné javára ¼-ed arányban és Horváth Mária Olga javára ¾-ed arányban a **Kacsóta zártkert 1040 hrsz.** alatt felvett, 1189 m2 alapterületű szőlő gazdasági épület, és 986 m2 alapterületű szántó megnevezésű ingatlan. A földrészlet összes területe 2175 m2.

2) Eladók feltétlen garanciát vállalnak a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint hogy az ingatlant adó és adók módjára behajtandó tartozás nem terheli.

3) Eladók a jelen szerződéssel a fentiekben körülírt ingatlant kellék - és jogszavatosság terhe mellett Vevőknek eladják.
Vevők az ingatlant 1/2-1/2-ed arányban - általuk megtekintett és megismert állapotban - tehermentesen megveszik. Vevők az ingatlan jelenlegi állapotát a szerződés teljesítéseként elfogadják.

4) Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát **1.000.000,-Ft-ban azaz egymillió forintban** állapítják meg.
Felek megállapodnak abban, hogy a vételárból 700.000,-Ft azaz hétszázezer forint a gazdasági épület megnevezésű ingatlanrész vételára és 300.000,-Ft, azaz háromszázezer forint a szőlő és szántó megnevezésű ingatlanrész vételára.

Vevők jelen szerződés aláírását megelőzően **70.000,-Ft-ot, azaz hetvenezer forintot, foglaló címén** megfizettek Eladók részére, akik ezen összeg átvételét jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismerik és nyugtázzák.

Felek a foglaló jogi következményeivel tisztában vannak, arról őket szerződést szerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta, mely szerint a szerződés megkötéséért felelős személy az adott foglalót elveszíti a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. A foglaló a vételárba beszámít.

Vevő a fennmaradó **930.000,-Ft-ot, azaz kilencszázhetvenezer forintot** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek Eladók részére, akként, hogy Horváth Mária Olga Eladó OTP Banknál vezetett számv. bankszámla számára kerül teljesítésre.

Eladók kifejezetten kijelentik, hogy a fenti számlaszámra való teljesítéshez hozzájárulnak és a fentiek szerinti teljesítést a saját kezükhöz való teljesítésként fogadják el. Továbbá Vevők egymás közt, megfelelő arányban elszámolnak.

5) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelesek az eladott ingatlant Vevők birtokába bocsátani, és az ingatlan birtokát a Vevőkre átruházni.

Kemsei Béláné
Eladó

Horváth Mária Olga
Eladó

Alexander Wedekind
Vevő

Yvonne Wedekind
Vevő

Dr. Kovacsics Ákos
Ügyvéd
Dr. Kovacsics Ákos ügyvédi iroda
7624 Pécs, Nagy Jenő u. 8. fsz.3.
Adószám: 13278103-1-02
Telefon: 72/ 522-563

Vevők a tényleges birtokba adás időpontjától kötelesek az ingatlan terheit viselni, és ettől az időponttól húzzák az ingatlan hasznait. Eladók szavatolnak azért, hogy a birtokbaadásakor az ingatlan adó, vagy adók módjára behajtható köztartozás, közüzemi tartozás és egyéb tartozás nem fogja terhelni, és harmadik személynek sem áll fenn olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését és az ingatlan birtokbavételét korlátozná, vagy akadályozná.

6) Szerződő felek kijelentik, hogy Eladók cselekvőképes magyar állampolgárok, és Vevők német állampolgárok az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák.

7) *Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a 2013. évi CXXII. Sz. törvény (Földforgalmi törvény) 18. §-a alapján az elővásárlásra jogosultakkal szemben akkor válik hatályossá amennyiben ők nem élnek az elővásárlási jogukkal.*

Vevők kijelentik, hogy jelen szerződéssel történő tulajdonszerzésük a 2013. évi CXXII. Tv.ben foglalt termőföld tulajdonjog megszerzésének korlátozása alá nem esik.

Felek megállapítják, hogy tudomásuk szerint a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában. Vevők kötelezettséget vállalnak, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

Amennyiben mégis megállapítható meg, hogy a föld harmadik személy használatában van, úgy Vevők vállalják, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a földhasználati jogviszony megszűnését követően 5 évig más célra nem hasznosítják.

Vevők nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj -, vagy egyéb tartozásuk, továbbá a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Vevők kijelentik, hogy a tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban, és hasznélvezetükben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

8) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az elővásárlási jogával bárki eredményesen élne, és az elővásárlásra jogosult számára hagynák jóvá jelen adásvételi jogügyletet, úgy az elővásárlásra jogosult a vételárat vevők részére köteles visszafizetni a Vevők nevén az WISE-nál vezetett számú bankszámlaszámra. Eladók az elővásárlásra jogosult részéről

történő teljesítés jelen pontban meghatározott módjához kifejezetten hozzájárulnak és saját kezéhez való teljesítésként fogadja el. Továbbá az elővásárlásra jogosult a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével kapcsolatban felmerülő 100.000,-Ft, azaz százezer forint ügyvédi díjat is köteles megfizetni Vevők részére a fenti bankszámlára.

9) Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1) pontban megjelölt ingatlan tekintetében Vevők javára a tulajdonjog 1/2-1/2-ed arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

10) A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a visszerhes vagyonátruházási illeték a Vevőket terheli.

Eladók tudomásul veszi, hogy az ingatlan eladásából származó bevétele után személyi jövedelemadó bevallásra lehet kötelezett.

11) Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Kovacsics Ákos Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. Kovacsics Ákos ügyvéd, 7624 Pécs, Nagy Jenő u. 8. fsz. 3.) jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével valamint a földhivatal előtti eljárással, továbbá és az illetékes jegyző, valamint az illetékes kormányhivatal előtti eljárással. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak tekintik. Eljáró ügyvéd a felek számára a jelen szerződésben foglalt jogügylet jogi tartalmáról és jogkövetkezményeiről feleket tájékoztatta és a szerződés valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta, különös tekintettel az ingatlanok termőföld minőségére.

Felek ezen kockázatok ismeretében a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba és tudomásul veszik, hogy jelen szerződés egyben

Kemsei Béláné
Eladó

Horváth Mária Olga
Eladó

Alexander Wedekind
Vevő

Yvonne Wedekind
Vevő

Dr. Kovacsics Ákos
Ügyvéd

Dr. Kovacsics Ákos Ügyvéd
7624 Pécs, Nagy Jenő u. 8. fsz. 3.
Adószám: 18273103-1-02
Telefon: 72/ 522-563

tényvázlatként is szolgál, azt ennek tudatában írják alá, azzal, hogy a szerződés ellenjegyzése az eljáró ügyvéd részéről egyben a megbízás elfogadását is jelenti.
Továbbá felek elismerik, hogy szerződést készítő ügyvéd kioktatta őket, és teljes körűen tájékoztatta őket a vonatkozó illeték- adó és egyéb jogszabályokról.

12) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. törvény – a továbbiakban: „Pmt.” - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját maguk nevében járnak el. Felek kijelentik, hogy nem kiemelt közszereplők és nem kiemelt közszereplők közeli hozzátartozói. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32.§. (3) bekezdésében foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze.

13) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Kelt: Pécs, 2024. március 07.

.....
Kemsei Béláné
Eladó

.....
Horváth Mária Olga
Eladó

.....
Alexander Wedekind
Vevő

.....
Yvonne Wedekind
Vevő

Záradék:

Alulírott Dénes Diána született Dénes Diána (Pécs, 1992.06.24., an.. Bogdán Mária, szsz.: 2 920624 0124, szigsz.: 004804EE) 7681 Hetvehely, Őrház 114. sz. alatti lakos kijelentem, hogy az adásvételi szerződést a Vevők részére tolmácsoltam. és a Vevők a szerződést megértették.

.....
Dénes Diána

Ellenjegyzem, és ellenjegyzésemmel a jelen okiratban adott meghatalmazást, és megbízást elfogadom, dr. Kovacsics Ákos ügyvéd (Pécsi Ügyvédi Kamara, Kasz.: 36063894)
Pécsett 2024. március 07-én:


Dr. Kovacsics Ákos Ügyvédi Iroda
Dr. Kovacsics Ákos ügyvéd
7624 Pécs, Nagy Jenő u. 8. fsz.3.
Adószám: 18278103-1-02
Telefon: 72/ 522-593