



Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály		
Érk. dátuma: 2024. APR 11.	Érk. száma:	
Ikt. dátuma:	Ikt. szám: 593640	
Melléklet: db	Előirat száma:	Ügyintéző: [Signature]

Mely szerződést kötötték:

Bozsó Márk Gergely (születési név: n.: személyi szám: 6422 Tompa, Attila u. 71.), mint **eladó**,

v, születési hely: születési idő: adóazonosító jel: lakcím:

Lénárt György (születési név: születési idő: in.: szerb személyi igazolvány száma: 006. /Szerbia/), mint **vevő**,

, születési hely: személyi szám: adóazonosító jel: lakcím /külföldi cím/: Subotica /Szabadka/, Koh Roberta

alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés megkötése során a Polgári Törvénykönyv mellett különösen a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény-Fftv.) és a 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: a földforgalmi törvény átmeneti szabályairól-Fétv.) rendelkezéseit kell alkalmazni. A hatályos rendelkezések szerint a jelen szerződést előzetes megvizsgálás céljából az eladónak - a kitöltött és az eladó által aláírt közzétételi kérelem-nyomtatvány mellett - 4 eredeti példányban be kell nyújtania (a szerződés aláírásától számított 8 napon belül) az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi/megyei kormányhivatal földhivatalához (a továbbiakban: mezőgazdasági igazgatási szerv). A földhivatal a szerződés tartalmi és alaki kellékeinek vizsgálata mellett 15 napon belül dönt, és amennyiben a szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, úgy hivatalból elrendeli annak közzétételét (kifüggesztését), a döntéséről tájékoztatja a feleket, valamint a szerződést megküldi az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A vevő tulajdonszerzésének előfeltétele az, hogy az elővásárlási jogosultak egyike se nyújtson be a 30 napos közzétételi határidő alatt érvényes vételi ajánlatot az ingatlanra, továbbá, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyző által a közzététel eredményét tartalmazó iratjegyzékkel együtt a részére megküldött adásvételi szerződést utólag (a helyi földbizottság állásfoglalásának kikérése mellett) jóváhagyja.

Amennyiben az elővásárlási jogosultak bármelyike is él ezen jogával, úgy a legelőkelőbb elővásárlási ranghellyel bíró jogosult lép a jelen szerződésben írt vevő helyébe, és a jogügylet az eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre a jelen okiratba foglalt feltételek mellett.

2. A fentiek előrebocsátása után a szerződő felek megállapítják, hogy az **eladó 1/1-ed hányadú tulajdonát képezi a tompai, 02/172 hrsz.-ú, „Kivett tanya” megnevezésű, mindösszesen 1716 m2 alapterületű, 6422 Tompa, Hunyadi u. 114. szám alatti külterületi ingatlan.**

Az eladó úgy nyilatkozik, hogy az ingatlan állapotáról a vevőt maradéktalanul tájékoztatta, kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, rejtett hibájáról tudomása nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az ingatlan egyetlen közműve (áram) a korának megfelelő állapotban van, a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, bekötése szabályszerű, a mérőóra használata és állapota a szolgáltatókkal létrejött szerződés rendelkezéseinek megfelel.

Pécs, 2024.04.02.

Bozsó Márk Gergely
eladó

Kormányzati portálon történő elektronikus közzététel
napja: 2024. 04. 13.
Elővásárlásra /előhasználatra jogosult
nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2024. 04. 14.
utolsó napja: 2024. 05. 23.
E határidő jogvesztő!
Kormányzati portálon történő levétel napja:

Lénárt Gy.
vevő

3. Az **eladó eladja** örökre és visszavonhatatlanul, per-, igény- és tehermentesen, a 4. pont szerint a vevő által megtekintett és megismert állapotban, az 5. pont szerinti szavatosság és a Polgári Törvénykönyv szerinti jogszatosság terhével a **2. pontban írt ingatlant** a **vevőnek** a kölcsönösen kialakított **2.100.000.-Ft.**, azaz: Kétmillió-egyszázezer forint **vételárért**.

A fent írt **vételáron belül a telek (földterület) vételára 1.100.000.-Ft.**, azaz: Egymillió-egyszázezer forint, a **felépítmények (vályogépület + fészer) vételára 1.000.000.-Ft.**, azaz: Egymillió forint.

A jelen szerződéssel felmerülő visszerthes vagyónátruházási illetéket (4%) és a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat (6.600.-Ft.) a vevő fizeti meg, míg a tulajdoni lap lekérésének költségét (3.000.-Ft.) az eladó viseli.

A szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a vételarat kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, a tárgyi szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogáról lemondanak.

4. A **vevő** a 2. pontban írt **ingatlant** a 3. pontban meghatározott vételárért és feltételek mellett - megtekintett és az ismert állapotban - az **eladótól megveszi**, mely vételárból:

4.1. **210.000.-Ft.**, azaz: Kétszáztízezer forint **foglalónak minősülő vételárrészt** a vevő már **2024.02.29-én átutalt az eladónak az ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél számon vezetett bankszámlájára**, aki ennek tényét elismeri és a jelen szerződés aláírásával nyugtázza.

A szerződő felek tudomásul veszik, amennyiben a szerződés teljesítése az eladó hibájából hiúsul meg, úgy a kapott foglaló kétszeres összegét köteles a vevőnek visszafizetni, amennyiben azonban az adásvétel a vevő hibájából hiúsul meg, úgy az átadott foglaló összegét elveszíti. Ha a fentiekben írt meghiúsulás olyan okra vezethető vissza, amelyért egyik fél sem felelős (ilyen a „vis maior” helyzet) vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult él ezen jogával, és ezáltal a vevő helyébe lép, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását bármely más egyéb, a feleknek fel nem róható okból megtagadja, a foglaló vételár előlegnek minősül, és annak összegét az eladó köteles - az eredeti állapot kizárólag egymás közötti helyreállításának részeként - visszafizetni a vevőnek.

4.2. A vevő a **fennmaradó 1.890.000.-Ft.**, azaz: Egymillió-nyolcszázkilencvenezer forint **vételárrészt, így a teljes vételarat** a jelen szerződést jóváhagyó **hatósági határozat közlésétől** (kézbesítésétől) **számított 5 munkanapon belül köteles átutalni** - írásba foglalt eladói átvételi elismervény ellenében - az **eladónak a 4.1. pontban írt bankszámlájára**.

5. A vevő a szerződés tárgyát képező **ingatlan** tényleges **birtokába** a jelen szerződést jóváhagyó **hatósági határozat kézbesítését követően** - a 4.2. pontban írtak szerint - **esedékes teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép**, ettől kezdődően húzza annak hasznait és viseli terheit, fenntartási költségeit, továbbá a kárveszélyt, míg az eladó egyidejűleg köteles az ingatlant kiürített állapotban (vagy esetleg a vevővel megbeszéltek szerinti ingóságok hátrahagyása mellett), a felépítmények kulcsaival együtt a vevő birtokába bocsátani.

Pécs, 2024.04.02.

Bozsó Márk Gergely
eladó

Lénárt Gyö
vevő

Az eladó köteles a birtokba lépés napjáig bezárólag az ingatlanra - esetlegesen - még fennálló közüzemi díjtartozást (áram) és egyéb terheket (pl.: helyi adók, stb.) viselni és rendezni, melyért szavatol. A felek a birtokba adás napján a villanyóra állását rögzítik, illetőleg kitöltik és aláírják az áram tekintetében a fogyasztóváltozás bejelentőt.

6. Az eladó a vevő - 1/1-ed hányadú - tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges (ügyvédi száraz bélyegző lenyomattal és ellenjegyzéssel, az eladó aláírásával ellátott), feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzési engedélyt a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az azt szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 4 eredeti példányban.

A jelen szerződés esetleges ellehetetlenülése, megszűnése (felbontás, elállás), a fentiekben írt elővásárlási jog gyakorlása vagy az ugyancsak már hivatkozott hatósági jóváhagyás megtagadása esetén a letéteményes ügyvéd ezen engedély minden példányát a letevőnek haladéktalanul kiadja, aki köteles azt megsemmisíteni. A teljes vételár megfizetésének eladó általi, hitelt érdemlő visszaigazolása esetén az ügyvéd köteles és jogosult ezen tulajdonjog bejegyzési engedélyt (is) benyújtani (3 példányban) az illetékes földhivatalhoz.

A szerződő felek kéri a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal 7. számú Földhivatali Osztályát (6400 Kiskunhalas, Hunyadi u. 114.), hogy az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig (de maximum a hivatkozott paragrafusban írt hat hónapig) tartsa függőben a jelen szerződés, mint bejegyzés alapjául szolgáló okirat (beadvány) elintézését.

7. A szerződő felek nyugtázzák, hogy a 6. pontban írt tulajdonjog bejegyzési engedély vonatkozásában a jelen szerződés egyúttal az eladó és az eljáró ügyvéd közötti letéti szerződésnek is tekintendő.

8. A szerződő felek kijelentik, hogy a megbízott ügyvéd felvilágosította őket a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő adó-, illeték- és igazgatási szolgáltatási díj vonzatokról.

A megbízott ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a 2023.11.01-től hatályos új épületenergetikai szabályozás szerint a szerződéskötés napjáig be kell mutatni, és legkésőbb a birtokba adás napjáig át is kell adni a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt, amennyiben annak elkészítését a hivatkozott jogi szabályozás kötelezővé teszi.

A szerződő felek kifejezetten kéri az ingatlanügyi hatóságot és az illetéktügyben eljáró adóhatóságot, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban meghozott határozatok egy-egy példányát a szerződő felek értesítési címére küldje meg.

9. A vevő jogi felelősséggel úgy nyilatkozik, hogy:

- nem minősül földművesnek;
- elővásárlásra nem jogosult;
- földszerzési képessége nem ütközik korlátozásba, a saját és közeli hozzátartozói tulajdonában, használatában álló földterület - a jelen szerződéssel megvásárlandó, termőföldnek minősülő ingatlant is beszámítva - nem éri el, illetve nem haladja meg az 1 hektárt;
- részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;
- vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének;
- nincs földhasználati díjtartozása;
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozás megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Pécs, 2024.04.02.

Bozsó Márk Gergely
eladó

Lénárt György
vevő

10. A szerződő felek meghatalmazzák dr. Szakály Miklós pécsi ügyvédet (irodája címe: 7635 Pécs, Mikszáth K. u. 18.) a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá a teljes körű jogi képviselettel a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével bezárólag, aki ezen meghatalmazást elfogadja.

A szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartási szabályok szerint az aláírt okiratot 30 (harminc) napon belül kell benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

11. A szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi jogügylet során a saját nevükben járnak el, továbbá nyilatkoznak, hogy kiemelt közszereplőnek nem minősülnek. A szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, hogy a szerződésben, illetve a szerződéssel összefüggésben megadott személyes adataikat (beleértve a személyi igazolványuk és a lakcímkártyájuk számát is) a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek gyakorlása, valamint kapcsolattartás céljából szerződés teljesítése jogcímén kezeli.

12. A szerződő felek kijelentik, hogy az eladó belföldi honos, nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, míg a vevő külföldön élő, nagykorú, cselekvőképes kettős, magyar-szerb állampolgár, és szerződéskötési, ingatlanszerzési, nyilatkozattételi, valamint elidegenítési képességüket jogszabály, bírósági vagy más hatósági határozat nem zárja ki és nem korlátozza.

13. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést egyben - a szerződést szerkesztő meghatalmazott ügyvéddel közösen felvett - tényvázlatnak is tekintik.

A jelen - 7 eredeti és egyező példányban készült - adásvételi szerződést az azt kötő felek, elolvasás és megértés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyóan aláírták.

Kelt Pécsen, 2024. évi április hó 02. napján.

Bozsó Márk Gergely
eladó

Lénárt Gyöngyi
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsen, 2024.04.02-én:
KASZ: 36069107

DR. SZAKÁLY MIKLÓS
Iroda: 7635 Pécs, Mikszáth K. u. 18.
Tel./Fax: +36 (76) 3606910, 3606911-0996
Adószám: 43368659-1-22
Banksz.: 10918001-00000018-99790005