

- 1 -

Ingatlan adás-vételi szerződés

Erkezett: 2024. ÁPR. 23.
596017 szám. Melléklet
Előszám: Utószám:
Kelt: 2024. 04. 23.

mely létrejött egyrészről

Ragutin Drago (sz., anyja neve:, c.
állampolgár, igazolvány száma: CF 3, adóaz.) 82031 Grünwald bei Muenchen
Perlacher-Str. 7. Németország kánviseli meghatalmazással: **Drazen Stengl** (sz.
a: \ t, utl.sz.: 1 10430 Samobor Rude 279.) a továbbiakban mint **eladó**,
másrészről **Coman Jákob** (sz. a: a: Georica Floarea,
román-magyar állampolgár, szem.sz.: 1 5) 547525 Sat. Sincraiu de Mures Jud. Mures
Str. Rasaritului 34. Románia, a továbbiakban mint **vevő** között a mai napon, az alulírott helyen az
alábbi feltételekkel:

1./ Ragutin Drago eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a
- meggyeskovácsi külterületi 0264/1 hrsz. - 9761 Meggyeskovácsi Ilonapuszta pusztá 2.
sz. alatt lévő - 1.9167 m2 terület nagyságú fásított terület művelési ágú ingatlan és
lakóház (lakóépület), mely műemlék (műemlék jellegű épület)
- meggyeskovácsi külterületi 0264/6 hrsz. 7.0654 m2 legelő és 2.5669 m2 kivett major
művelési ágú ingatlan, az ingatlant terheli 901m2-re vezetékgazdálkodás az E.ON Észak-Dunántúli
Áramhálózati Zrt. (9027 Győr Kándó Kálmán u. 11-13.) javára.
- meggyeskovácsi külterületi 0265 hrsz., kivett kápolna a külterületben, 65 m2
terület nagyságú ingatlan. Eladó szándéka az ingatlanok együttes átruházására irányul.

2./ Felek 2023. június 13. napján előszerződést kötöttek arra vonatkozóan, hogy eladó eladja, vevő
az ingatlanokat megveszi a kölcsönösen kialakított 285.000 euró azaz Kettőszázhatvanötezer
euró vételár ellenében a 2024. 02. 16-i MNB középárfolyama szerint (389,34 Ft/euró) 110.961.900
azaz Százhárommillió -egyszázhetvenötezer -egyszáz Ft-nak felel meg és mely vételár az alábbiak
szerint oszlik meg:

0264/1 hrsz.	- fásított terület és lakóház	55.000.000 Ft, ebből terület 12.000.000 Ft
0264/6 hrsz.	- legelő	10.059.100 Ft
	- major	24.902.800 Ft, ebből terület 1.902.800 Ft
0265 hrsz.	- kivett kápolna	21.000.000 Ft

3./ Vevő az ingatlanokat megtekintette, a lakóház és a major állapotát megismerte. Felek rögzítik,
hogy az épületek rendkívül rossz állapotban vannak, rongálódott a tetőzet, beázik az épület, a
lakóház felső szintjén a földem leomlott, a vakolat hullik és hiányos, a nyílászárók elhasználódtak, a
terület gondozatlan.

4./ Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves, őt a Baranya Vármegyei Kormányhivatal
510002/3/2024/2023.12.21. sz. alatt vette nyilvántartásba. NAK tagsági azonosító száma:
P000000799308. Szerződő felek tudomásul veszik, az adás-vételi szerződés érvényességi feltétele -
a 0264/1 és 0264/6 hrsz. ingatlanok vonatkozásában - , hogy a 2013. évi CXXII. törvényben
értelmében azt az illetékes hatóság - a Vas Vármegyei Kormányhivatal - jóváhagyja.

5./ Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a vevő a vételárat részére átutalással már
megfizette. Amennyiben az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyás hiányában nem jönne létre, a vételár
visszajár.

6./ Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontjában
írt ingatlanok vonatkozásában a szerződés jóváhagyását követően a tulajdonjoga törlesre, míg Coman Iacob
vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Jóváhagyás hiányában ez a
nyilatkozat hatálytalan.

Ragutin Drago
eladó, képvis: Drazen Stengl

Coman Jákob
vevő

Nagy Dr. Lukács Anna
ügyvéd
17632 Pécs, Gyulai Pál u. 1.
Adószám: 60016159-1-22
KASZ.: 36066076

Dr. Lia Illdiko Coman tolmács

7./ Vevő mint regisztrált földműves tulajdonszerzésének a 2013. évi CXXII. törvény 16. §. (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel nincs akadálya.

8./ Vevő a földtörvény 13. § (1) bekezdése értelmében 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 más célra nem hasznosítja.

9./ Vevő a földtörvény 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, miszerint nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint a (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

10./ Eladó horvát-német, vevő román-magyar állampolgár, szerzési és elidegenítési képességük nem kizárt és nem korlátozott. Az eladó képviselője horvát állampolgár.

A szerződésben nem részletezett kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. A vevő az Itv. 26. § (1) bekezdés p./ pontja alapján a termőföldnek minősülő terület kapcsán mentes a vagyonszerzési illeték megfizetése alól.

A szerződéssel kapcsolatos valamennyi költséget a vevő viseli.

11./ Szerződő felek a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, illetve az illetékes földhivatali osztály előtti képviselettel Nagyné Dr. Lukács Anna ügyvédet (7632 Pécs Gyulai Pál u. 1. sz.) bízták meg.

12./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy jogszabály alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai adatszolgáltatásuk, illetve az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján történik. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

A felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, amely szerint adó- és illetékügyekben eljárást és felelősséget jelen megbízás keretében nem vállal, mely korlátozás nem terjed ki az ún. B400 jelű NAV nyomtatvány kitöltésére, aláírására és továbbítására, melyre a felek kifejezetten meghatalmazzák eljáró ügyvédet.

13./ Eladó képviselője kijelenti, hogy ügyvéddel horvát nyelven teljes mértékben megértik egymást, vevő házastársa magyar anyanyelvű, aki a fordítást a vevő részére elvégezte, ezért a felek tolmácsot nem kívántak igénybe venni.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződést belátási képességük teljes birtokában, előzetes és alapos megfontolás után, mint akaratuk szerint létrejött szerződést anyanyelvükre történt fordítás után helybenhagyólag aláírták.

P é c s , 2024. március 25.

Ragutin Drago
eladó
képv: Drazen Stengl

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Pécs, 2024. március 25.

Nagyné Dr. Lukács Anna ügyvéd
kasz: 36066076

Nagyné Dr. Lukács Anna
ügyvéd
7632 Pécs, Gyulai Pál u. 1.
Adószám: 60016159-1-22
KASZ.: 36066076

Kormányzati portálon közzététel napja: 2024.05.15.
Jognyilatkozat megjelölése nyitva álló határidő első napja: 2024.05.16.
Jognyilatkozat megjelölése nyitva álló határidő utolsó napja: 2024.06.14.
E határidő jogvesztő!

Goman Jákob
vevő

Dr. Lia Lidia Goman tolmács