



TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Kajdi Adrián**

lakcíme: 9500 Celldömölk, Petőfi u. 31.) és **Kajdi-Simon Nóra**

27; adóazonosító jele: 8414704875; lakcíme: 9500 Celldömölk, Petőfi u. 31.) mint eladók,

másrészről **Horváth Zsolt**

lakcíme: 9531 Mersevát, Vidos József u. 10. – levelezési címe: 7563 Somogyszob, Jókai Mór u. 21.-) és **Dergez Erika**

lakcíme: 7563 Somogyszob, Jókai Mór u. 21., tartózkodási helye: 7500 Nagyatád, Gyár u. 30., – levelezési címe: 7563 Somogyszob, Jókai Mór u. 21.-) mint vevők között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.1.) Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a **sitkei 1026 helyrajzi számú**, „a) gyümölcsös, b) rét és gazdasági épület, c) gyümölcsös, d) szőlő a Zártkertben” megnevezésű, 3603 m² területű, 7,73 AK értékű ingatlan az egészhez viszonyított 1/2-ed - 1/2-ed arányban Kajdi Adrián és Kajdi-Simon Nóra eladók tulajdonát képezi tehermentes állapotban.

2.1.) Vevők külön- külön kijelentik, hogy a Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján nem minősülnek földművesnek, de külön- külön nyilatkoznak arról, hogy a földet megszerezhetik, mert a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

2.2.) Vevők külön- külön kijelentik, hogy a Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § alapján elővásárlási jog nem illeti meg őket.

2.3.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződést a mezőgazdasági szakigazgatási szervnek jóvá kell hagynia.

3.1.) Eladók ezennel szavatossági felelősséget vállalva az ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért eladják a vevőknek a fent írt **sitkei 1026 helyrajzi számú ingatlan** a kölcsönösen kialakított **8.600.000.- Ft, azaz Nyolcmillió-hatszázezer forint** vételáron, mely vételárból vevők a jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizettek eladók részére készpénzben 860.000.- Ft, azaz Nyolcszázhatvanezer forint foglalat, melynek hiánytalan átvételét eladók a jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

3.2.) Vevők 4.140.000.- Ft, azaz Négymillió-egyszáznegyvenezer forint vételárért legkésőbb 2022. július 30. napjáig utalás útján kötelesek megfizetni eladók részére eladók kifejezett kérésére Kajdi Adriának és Kajdi Simon-Nórának az számú számlájára.

3.3.) A fennmaradó 3.600.000.- Ft, azaz Hárommillió-hatszázezer forint vételárért vevők a hatósági jóváhagyást követő 15 napon belül utalás útján kötelesek megfizetni eladók részére eladók kifejezett kérésére Kajdi Adriának és Kajdi Simon-Nórának az számú számlájára.

- 4.1.) Vevők a jelen okiratban fent részletesen körülírt, **sitkei 1026 helyrajzi számú ingatlant** az ott írt vételárért és kikötések mellett **az egészhez viszonyított 1/2-ed – 1/2-ed arányban** vásárolják meg. A vevők az ingatlant ismerik, azt megtekintett állapotban, az ingatlan határvonalainak pontos ismeretében vásárolják meg.
- 4.2.) A jelen adásvételi szerződés az ingatlan tulajdonjogának átruházása mellett az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed (Ptk. 6:215. § (1)-(2) bekezdés).
- 4.3.) A Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 5.1.) Szerződő felek megállapodása szerint a jelen okirat alapján felek kérik az illetékes földhivatalnál a tulajdonjog bejegyzését azzal, hogy egyidejűleg az Inytv. 47/A. § (1) bek. b. pontja alapján **a kérelem teljesítésének függőben tartását kérik** a teljes vételár megfizetésének igazolásáig, de legfeljebb hat hónapra.
- 5.2.) Eladók az Inytv. 39. § (3) bekezdés f) pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig, a teljes vételár megfizetését követően haladéktalanul **külön okirat aláírásával** feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adják a tulajdonjog **adásvétel jogcímén** történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a 4.1.) pontban foglaltak szerint Vevők javára.
- A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges „Bejegyzési Engedélyt” 5 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik.
- A teljes vételár Eladó részére történő rendelkezésre bocsátásáról az Eladók és a Vevők hitelt érdemlően kötelesek tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Ügyvédet. Az Ügyvéd köteles az Eladók által tett, ügyvédi letétbe helyezett, Vevők tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot a földhivatalhoz benyújtani.
- 6.) A vevők a megvásárolt ingatlan birtokába a hatósági jóváhagyást követően, a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg léphetnek. A többi tulajdonosi jogosultságot vevők a hatósági jóváhagyást követően gyakorolhatják. Vevők a birtokba lépéstől viselik az ingatlan összes közterhét és a kárveszélyt.
- 7.1.) A Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **13. § (1)** bekezdésében foglaltak alapján a vevők külön-külön vállalják, 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.
- A vevők külön-külön kötelezettséget vállalnak arra a Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **13. § (1) és (4)** bekezdésében foglaltak alapján, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalják, 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 fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő 5 évig más célra nem hasznosítják.
- 7.2.) A Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **14. § (1)** bekezdése alapján a vevők külön-külön nyilatkoznak arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk.
- 7.3.) A Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **14. § (2)** bekezdése alapján a vevők külön-külön nyilatkoznak arról, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

7.4.) A Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdése alapján a vevők külön-külön nyilatkoznak arról, hogy a tulajdonszerzésük nem haladja meg a földszerzési maximumot (300 hektár mértéket) a már tulajdonukban és a hasznélvezetükben lévő föld területnagyságának a beszámításával.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján a vevők külön-külön nyilatkoznak arról, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

7.5.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § alapján a föld eladása esetén az ott meghatározott sorrendben **elővásárlási jog** illeti meg a felsoroltakat. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlási jog vevőket sorrendben megelőző jogosultja szabályszerűen él elővételi jogával, úgy az adásvételi szerződés az eladók és az elővásárlási joggal élő között jön létre.

8.1.) Szerződő felek külön – külön kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok.

8.2.) Vevők külön-külön kijelentik, hogy szerzési képességük nem ütközik jogszabályi korlátozásba.

9.) Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével, valamint a szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézésel, továbbá eladók a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére a közzétételi kérelem benyújtásával az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt megbízzák és meghatalmazzák Dr. Busa Gábor 8330 Sümeg, Mártírok útja 7. fsz. 1-2. szám alatti székhelyű ügyvédet, aki a megbízást és meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

10.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okiratot ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, kijelentik, hogy a jogügylettel összefüggésben a jogszabályi rendelkezések tekintetében a részletes tájékoztatást, a jogokra és kötelezettségekre vonatkozó kioktatást megértették és tudomásul vették. Eladók a személyi jövedelem-adóval, míg vevők az illeték alapján, mértékével kapcsolatos tájékoztatást megértették. Felek e körben különösen megértették a foglalóról szóló tájékoztatást, miszerint 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. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél a foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

11.) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésével járó költségeket az eladók, és a jogügylet alapján kiszabásra kerülő vagyonátruházási illetéket és a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat a vevők illetve az elővásárlási joggal élő tartoznak viselni és fizetni.

12.) A jelen szerződés csak írásban módosítható.

13.) A jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017.évi LIII. tv.(a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában.

A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása alapján.

A Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügy során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

DR. BUSA GÁBOR ÜGYVÉD
8330 Sümeg, Mártírok útja 7. fsz. 1-2.
telefon: 06-70-314-6137
e-mail: dr.busa.gabor@cellkabel.hu

A szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Ezt az okiratot figyelmes elolvasás után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt saját kezűleg írtuk alá.

Kelt Celldömölk, 2022. 07. 15.

.....
Kajdi András eladó

.....
Horváth Zsolt vevő

.....
Kajdi-Simon Nóra eladó

.....
Dergez Erika vevő

A fenti okiratot szerkesztettem és ezennel ellenjegyzem:

Kelt: Celldömölk, 2022. 07. 15.

DR. BUSA GÁBOR
ÜGYVÉD

8330 Sümeg, Mártírok útja 7. fsz. 1
Telefon: 06-70-314-6137

Dr. Busa Gábor ügyvéd

nyilvántartási száma: 19-018551, Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara

KASZ: 36058185, lajstromszáma: 296, székhelye: 8330 Sümeg, Mártírok útja 7. fsz. 1-2.