

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése mellett

Földhivatali Főosztály	
szám:	Előadó:
	2025 APR 11

Amely létrejött egyrészről

MOLNÁR SZABOLCS sz.

, szem.szám:

, a.aj.:

a.n.:

, magyar állampolgár /7057 Medina

Zrínyi M. u. 17. szám alatti lakos mint, **Eladó**

és

MOLNÁR SZILVIA sz.

szem.szám:

a.aj.:

a.n.:

magyar állampolgár /7057 Medina Zrínyi M.

u. 17. szám alatti lakos, mint **Eladó**

másrészről

RAFAJLOVICS MIKLÓS /szn:

szül:

an.:

szem.sz.:

adóz:

Agrárkamara reg.sz.:

, Ocsg.:'

/ 7057 Medina, Kossuth L. u. 4. szám alatti lakos, mint

földet használó **Vevő** között az alábbi helyen és feltételek mellett: és feltételek mellett:

1. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **Molnár Szabolcs** tulajdonát képezi a **Medina külterület 014/13 hrsz-ú, 4 ha 3111 m² területű, 101,31 AK.** értékű, szántó művelési ágú termőföld ingatlan 1/3-ad tulajdoni hányada.
2. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **Molnár Szabolcs** tulajdonát képezi a **Medina külterület 014/13 hrsz-ú, 4 ha 3111 m² területű, 101,31 AK.** értékű, szántó művelési ágú termőföld ingatlan 1/3-ad tulajdoni hányada.
3. **Molnár Szabolcs** /továbbiakban: Eladó:/ **eladja** a tulajdonát képező a **Medina külterület 014/13 hrsz-ú, 4 ha 3111 m² területű, 101,31 AK.** értékű, szántó művelési ágú termőföld ingatlan 1/3-ad tulajdon hányadát maradéktalanul-, **Rafajlovics Miklósnak** és feltétlen, visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő a megvásárolt ingatlanrészt adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban saját tulajdonaként bejegyeztesse a közzététel, és hatósági jóváhagyást követően.
4. **Molnár Szilvia** /továbbiakban: Eladó:/ **eladja** a tulajdonát képező a **Medina külterület 014/13 hrsz-ú, 4 ha 3111 m² területű, 101,31 AK.** értékű, szántó művelési ágú termőföld ingatlan 1/3-ad tulajdon hányadát maradéktalanul-, **Rafajlovics Miklósnak** és feltétlen, visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő a megvásárolt ingatlanrészt adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban saját tulajdonaként bejegyeztesse a közzététel, és hatósági jóváhagyást követően.
5. A szerződő felek előtt ismert, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az értékesítésre kerülő ingatlanrészek per-, teher- és igénymentesek.
6. Felek az 1.-2. pontban részletezett ingatlanrészek vételárát összesen **11.000.000.-** azaz **Tizenegymillió forintban állapítják meg. Eladók a vételárból azonos mértékben részesülnek.**
7. A **vevő** az 1-2) pontban részletesen körülírt ingatlanrészeket, a 4. pontban megjelölt vételárért, megtekintett és ismert állapotban, valamennyi természetes és törvényes tartozékával együtt **megvásárolja**. A vevő az ingatlan 4.) pont szerinti **vételárból 3.000.000.-** azaz **Hárommillió** forintot a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül az eladók részére átutalással megfizet - mint vételár részletet- az eladók által megadott bankszámlaszámra utalással, melyet az eladók saját kezeikhez történő teljesítésnek ismernek el. A fennmaradó vételár hátralékot, **8.000.000.-** Ft azaz **Nyolcmillió** forintot a vevő az MBH BANK hitelintézetnél felvett hitelből kívánja megfizetni Eladók részére. A Bank vállalja, hogy a fennmaradó részt az eladó részére a hatósági jóváhagyást követően utalja át – legkésőbb a szerződés hatósági jóváhagyásának üggyvéd általi kézhezvétel napját követő 90 napon belül – a Molnár Szabolcs, és Molnár Szilvia számú bankszámlájára. Az utalások a vételár legutolsó részlete. Az összeg

átvételéről az Eladóknak ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratban kell nyilatkozniuk, hogy a teljes összeget megkapták. Felek együttesen nyilatkoznak, hogy a nem saját fizetési számlára érkezett összeget (vétellár részt) is saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben a Bank kevesebb hitelt folyósít részére, úgy a különbözetet saját erőként köteles kiegyenlíteni. A különbözet összegének megfizetése tényét a kölcsön folyósítását megelőzően hitelt érdemlő módon – az Eladók legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával – igazolni kell a Hitelintézet részére.

8. Felek megállapítják, hogy amennyiben a hatósági jóváhagyási eljárás során elővásárlási jogát gyakorló féllel hagyja jóvá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv, úgy a vevő helyébe lépő elővásárlási jog jogosultját az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik, e körben a feleket együttműködési kötelezettség terheli. Az eladók a vevő helyébe lépő elővásárlási jogosult részére a tulajdonjog bejegyzési engedélyt külön okiratban adják meg a vételár megfizetését követően.

9. A felek vállalják, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan vagy együttesen elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. A kölcsön folyósítását megelőző elállás/felmondás/felbontás/megszüntetés akkor válik hatályossá, ha arról a Felek együttesen a Hitelintézetet postai úton igazolható módon értesítették, vagy az elektronikus levélben küldött értesítés tudomásulvételét a Hitelintézet visszaigazolta, és ehhez a Hitelintézet írásban hozzájárult. A Hitelintézet írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

10. Vevő nyilatkozik arról, hogy a vevő kifejezetten elismeri, és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa kölcsönből kiegyenlített vételárat az eladó kizárólag a Hitelintézet részére fizeti vissza, a Hitelintézet által megadott bankszámlaszámra.

11. A vevő nyilatkozik arról, hogy a tulajdonszerzésével egyidejűleg hozzájárul a kölcsön folyósítása esetén ahhoz, hogy a Hitelintézet javára a kölcsöntőke és annak járulékaik erejéig **jelzálogjog** és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül.

12. Eladók az ingatlan **per-, teher- és igénymentességéért** feltétlen szavatosságot vállalnak, egyben kijelentik, hogy az ingatlanok után adó vagy adó módjára behajtandó köztartozásuk nincs. Ennek megfelelően az eladók kijelentik, hogy senkinek nincs törvényen, szerződésen, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló olyan joga, amely a vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná.

13. Az eladó a szerződés aláírásával hozzá járul ahhoz, hogy vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Ingatlan-nyilvántartásról szóló Inyvtv. 48. § (1) a) pontja és az InyVhr. 45. § szerint, az Eladó bejegyzési engedélyének megadásáig az illetékes **Földhivatal a Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze fel.**

14. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsönből eredő vétellár rész kifizetését megelőzően a **tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot kibocsátják, azt az eljáró ügyvédnél letétbe helyezik.** Mivel a teljes vételár megfizetésére még nem került sor a felek rögzítik, hogy Eladóknak a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges engedélyben - feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. - bejegyzésre kerüljön. Alulírott Dr. Pataki Gábor Ügyvéd, akként nyilatkozom, hogy a fenti okiratot ügyvédi letétbe vettem, továbbá kötelezettséget vállalom arra, hogy a folyósítást követő 3 munkanapon belül, benyújtom az illetékes földhivatalhoz. **Jelen nyilatkozatom, egyúttal lelési igazolásnak is minősül.** A teljes vételár megfizetésének tényét az Eladók mellett a Vevő is, továbbá a kölcsönt folyósító Hitelintézet is jogosult igazolni (amennyiben Eladó ezen kötelezettségének nem tette eleget)."

15. A vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg **szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát.** Ettől kezdve szedi az ingatlan valamennyi hasznát és viseli annak minden terhét és ettől kezdve száll át a vevőre az erdőgazdálkodói és földhasználati jog. Az eladók az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kötelesek a vevő birtokába adni.

7 kell
saját
Vevő
ként
zben
ával

16. Az eladók vállalják, hogy **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga **1/3+1/3-ad** arányban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, amint a teljes vételár kifizetésre kerül.

17. A szerződő felek **magyar állampolgárok**, akik kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadályja nincs, szerződéskötési képességük teljes. A vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett **földműves** (2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pont).

18. Vevő kinyilatkozza, hogy a Medina külterület 093/35 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, a **2013. évi CXXII. Tv. 18.§ (1) bekezdése d) pontja** alapján **elővásárlási jog** illeti meg, mint az olyan földművest, aki **helyben lakónak minősül**. Vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. tv. 18.§. (4) bek. a) pontja** alapján családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja ().

19. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában áll: a haszonbérlet lejáratí ideje:2029.12.31., a bérleti díj mértéke:100.000,- ft/ha/év.

20. A szerződő felek rögzítik azt is, hogy a 2013. évi CXXII. törvényen és a Ptk-n kívül más jogszabályban meghatározott elővásárlási jog nem áll fenn, ilyen elővásárlásra jogosult nincs.

21. A szerződő felek rögzítik azt is, hogy a 2013. évi CXXII. törvényen és a Ptk-n kívül más jogszabályban meghatározott elővásárlási jog nem áll fenn, ilyen elővásárlásra jogosult nincs. A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és (4) bekezdése alapján az 1) pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, illetőleg annak megszerzésével a tulajdonában lévő termőföld nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), illetve értéke nem haladja meg a 6000 AK-t. A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján kijelenti és kötelezettséget vállal arra, 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 (öt) évig más célra nem hasznosítja. Vevő vállalja, hogy a fennálló haszonbérleti szerződést nem hosszabbítja meg, annak lejáratát követően a földet maga használja ((1) bek. szerint). A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a föld használatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása), illetve kijelenti azt is, hogy a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő a 109/1999. (XII.29) FVM rendelet 68/C.§-a alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

22. A tulajdonjog megszerzésével járó valamennyi **költség** (visszterhes vagyónátruházási illeték, igazgatási szolgáltatási díj, ügyvédi munkadíj) a vevőt terheli. A szerződő felek kijelentik, hogy az adózási és illetékfizetési szabályokkal tisztában vannak, azok kapcsán az eljáró ügyvéd kielégítő tájékoztatást adott részükre.

23. A szerződő felek rögzítik, hogy Dr. Pataki Gábor ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta, mint a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak tekintik, külön tényvázlatot és megbízási szerződést nem kérnek.

24. A **szerződő felek** a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, a NAV adatlap kiállításával és a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásban való képviselet ellátásával, továbbá kézbesítési megbízottként a földhivataltól és egyéb hatóságtól, hivataltól érkező küldemények átvételével **megbízják és meghatalmazzák** Dr. Pataki Gábor egyéni ügyvédet. Dr. Pataki Gábor, az okiratot szerkesztő **ügyvéd a meghatalmazást** jelen szerződés aláírásával is **elfogadja**.

25. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevőt finanszírozó Hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevő kölcsönigénylésével, a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából. Felek tudomással bírnak arról, hogy személyes adataik kezelésével, érintetti jogaik

gát
pő
és
dó
ár

si
t

gyakorlásával kapcsolatban a Hitelintézet honlapján található Általános Adatkezelési Tájékoztató tartalmaz rendelkezéseket, azokat megismerték.

26. A szerződő felek kifejezetten tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.), a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.), a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat (továbbiakban: Pmt. szabályzat) alapján és rendelkezései szerinti módon és mértékben azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai tekintetében. A szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. és egyéb irányadó jogszabályok szerinti adataik a jelen szerződésben, és a szerződéssel összefüggésben készült okiratokban rögzítésre kerüljenek, illetve a Pmt. és egyéb irányadó jogszabályok rendelkezései szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okirataikról az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen és adataikat a megbízás keretében kezelje.

A szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint a szerződéskötés során eljáró ügyvéd személyes adataikat jogszerűen kezeli, amihez a szerződés aláírásával a szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak.

A szerződő felek kifejezetten tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a szerződéskötés során eljáró ügyvéd, az Üttv. alapján jogosult a felek személyazonosságának megállapítása céljából személyi adat- lakcíminyilvántartó és egyéb nyilvántartásokat vezető hatóságokat megkeresni és a fenti célból adatokat igényelni. A szerződő felek az ellenőrzés elvégzéséhez és az adatok igényléséhez a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak.

25) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a szerződő felek a **Polgári Törvénykönyv** rendelkezéseit tekintik irányadónak.

26) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés 7 (hét) példányban készült, amelyből 1 (egy) példány biztonsági okmányon.

Ezt követően a szerződő felek a szerződést elolvasták és egységes értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt, az eljáró ügyvéd jelenlétében, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírták. A felek aláírásukkal elismerik, hogy a szerződés egy példányát az eljáró ügyvédtől átvették. A felek külön megbízási szerződés felvételét nem kérik, a szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Medina, 2025.04.10.

Molnár Szabolcs
Eladó

Molnár Szilvia
Eladó

Rafajlovics Miklós
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Pataki Gábor Ügyvédi Iroda (7100 Szekszárd, Wesselényi u. 8.) eljáró ügyvédként dr. Pataki Gábor ügyvéd (kasz:36066943) kijelentésével és aláírásával igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valódiságát tanúsítom, ezért ezen okiratot ellenjegyzem.

Medina, 2025.04.10.
kamarai azonosítószáma: 36066943

Dr. Pataki Gábor
ügyvéd

DR. PATAKI GÁBOR
ügyvéd
7100 Szekszárd, Wesselényi u. 8.
Adószám: 52092252-1-37
KASZ: 36066943
Telefon: 06-30-43360-185

DR. PATAKI GÁBOR
ügyvéd
7100 Szekszárd, Wesselényi u. 8.
Adószám: 52092252-1-37
KASZ: 36066943
Telefon: 06-30-43360-185

DR. PATAKI GÁBOR
ügyvéd
7100 Szekszárd, Wesselényi u. 8.
Adószám: 52092252-1-37
KASZ: 36066943
Telefon: 06-30-43360-185

*számla száma: 2025. április 23.
A jognyilatkozat megtételére nyitva állt határidő
- első napja: 2025. április 24.
- utolsó napja: 2025. május 23. EZ A HATÁRIDŐ FÖRVÉRSŐ!
Kijelölt napja: 2025. május 23.
A kijelölt nap nem minősül az adóbevételek iránti kötelezettségnek.*

