

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Ezt az adásvételi szerződést egyrészről **Prim Karolina** sz. Prim Karolina (szül.:  
sz. a.:  
adóazonosító jel: ) 7625 Pécs, Ignác u. 4. sz. alatti lakos, mint

**eladó** (továbbiakban: eladó)  
másrészről **Bihácsi Tímea** sz. Bihácsi Tímea (szül.:  
sz. a.:  
adóazonosító jel: ) 7625 Pécs, Hunyadi János utca 59. tszt. 1. sz. alatti lakos, mint **vevő** (a  
továbbiakban: vevő) köti, ingatlan adásvétele tárgyában, az alábbi feltételekkel.

1. A felek rögzítik, hogy eladó tulajdonát képezi 136/572 arányban a **Pécs zártkert 50316 hrsz-ú** szőlő (417 m<sup>2</sup>, 2,03 AK), kert és gazdasági épület (2045 m<sup>2</sup>, 2,84 AK), szőlő (1026 m<sup>2</sup>, 5 AK), gyümölcsös és gazdasági épület (626 m<sup>2</sup>, 1,41 AK) megnevezésű összesen 4114 m<sup>2</sup> nagyságú és 11,28 AK értékű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).
2. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó ingatlant eladja, a vevő pedig megvásárolja azt a felek között kölcsönösen kialakított és egvező akaratnyilvánítás mellett elfogadott vételárért. Az ingatlan vételárát a felek 1.600.000,- Ft, azaz egymillió-hatszázezer forintban határozzák meg. Az eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a vevőtől a teljes vételárát átvette.
3. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a 2013. évi CXXII. tv. szerint mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül, ezért a jelen szerződést hirdetményi úton közzélni szükséges az elővásárlási jogosultakkal, valamint a vevő tulajdonszerzéséhez mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.
4. A vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy amennyiben az ingatlan vonatkozásában földhasználati nyilvántartásba földhasználati jogosult nincsen bejegyezve abban az esetben az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, amelynek során eleget tesz a vonatkozó jogszabályok alapján fennálló földhasznosítási kötelezettségének, egyúttal vállalja, hogy a nevezett ingatlant a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Amennyiben az ingatlan vonatkozásában a földhasználati nyilvántartásba földhasználati jogosult van bejegyezve, abban az esetben vevő kijelenti, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követően az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, amelynek során eleget tesz a vonatkozó jogszabályok alapján fennálló földhasznosítási kötelezettségének, egyúttal vállalja, hogy az ingatlant a nevezett földhasznosítási jogviszony megszűnését követő 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket (2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bek.).
5. A vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan megszerzésével együtt a birtokában álló földterület nagysága nem haladja meg az 1 hektárt.
6. A vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a nevezett adásvétel révén megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár.
7. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő 136/572 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
8. A felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdonostársait a Ptk 5:81. § (1) bekezdésében foglaltak alapján elővásárlási jog illeti meg, amellyel kapcsolatban felek vállalják, hogy 30 napon belül legkésőbb beszerzik a lemondó nyilatkozatokat, illetőleg azon írásbeli felhívások jogosultak által átvett tértivevényét, amelyben az szerepel, hogy amennyiben 8 napon belül nem válaszolnak a megkeresésre, az az elővásárlási jogról való lemondásnak minősül a jelen szerződés kapcsán.
9. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, ezért szavatosságot vállal.

Pécs, 2023. 01. 04.

.....  
Prim Karolina  
eladó

.....  
Bihácsi Tímea  
vevő

Ellenjegyzem Pécsen: 2023. 01. 04-én: dr. Kászonyi Áron ügyvéd (7626 Pécs, Könyök u. 3., kasz.: 36062722).

10. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak általános műszaki és esztétikai állapotát megismerte. Az eladó kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta.
11. A felek kijelentik, hogy magyarországi állandó lakóhelyű, teljesen cselekvőképes, magyar állampolgárok, valamint szerződés-kötési képességük nincsen korlátozva tekintettel.
12. A felek kijelentik, hogy e jogügyletük adó-, illetve illetékfizetési következményeivel tisztában vannak. A szerződéssel kapcsolatban felmerülő ügyvédi költségek megfizetésére vevő köteles.
13. A felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlan birtokát 2023. 01. 31-én jogosult megszerezni azzal, hogy e naptól viseli a vevő az ingatlan terheit, illetve húzza hasznait.
14. A vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. tv. 18. (1) bekezdés rendelkezései szerint nem jogosult, továbbá nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. tv. 14. §. (1) és (2) bek.). A vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba nem ütközik.
15. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a 2013. évi CXXII. tv. 21. §-a szerinti a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratban foglalt szerződés, amelyet eladóknak az aláírástól számított nyolc napon belül közölniük kell a 2013. évi CXXII. tv. illetőleg más törvény (Ptk.), illetve megállapodás alapján elővásárlásra jogosult személyekkel. A jelen adásvételi szerződést a 474/2013. (XII. 12.) számú Korm. rendeletben foglaltak szerint az elővásárlási jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni.  
A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. tv. 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a vevőkkel szemben elővásárlási jogosult személy a szerződés szerinti teljes vételi ajánlat elfogadásával él elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződés az iratban megjelölt vevőkre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.  
Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására jogosult a jelen szerződés szerinti vételi ajánlatot szabályszerűen elfogadja, a vételár megfizetésével egyidejűleg köteles megfizetni a szerződés-kötés költségeiként az ügyvédi munkadíjat (70.000,- Ft), a tulajdonostársak részére megküldött tértivevények postaköltségét és az egyéb, igazoltan felmerült szerződés-kötési költségeket. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak közül bárki él az elővásárlási jogával, és így a szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult személy között jön létre, az eladó az elővásárlásra jogosulttal szemben fennálló teljes vételár követelését a Ptk. 6:193 §. /1/ bek. alapján a jelen szerződés vevőjére engedményezi.
16. A felek meghatalmazást adnak dr. Kászonyi Áron ügyvéd (7626 Pécs, Könyök u. 3.) részére, hogy e szerződésüket ellenjegyezze és képviselőjükben a földhivatali és egyéb kapcsolódó hivatalos eljárásokban (különösen a hirdetményi közlés, valamint a hatósági jóváhagyás ügyintézése kapcsán) teljes jogkörben eljárjon, valamint a hivatalos okiratokat a felek helyett és nevében átvegye. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek és azt egyben tényvázlatnak tekintik.

Az ebben a szerződésben nem rendezett kérdésekben a 2013. évi CXXII. tv. és a 2013. évi CCXII. tv., valamint Magyarország Polgári Törvénykönyvének rendelkezései az irányadók. Ezt a szerződést a felek elolvasása és egységes értelmezése után, mint akaratuknak mindenben megfelelő tartalmú okiratot írták alá.

Pécs, 2023. 01. 04.

.....  
Prim Karolina  
eladó

.....  
Bihácsi Timea  
vevő

Ellenjegyzem Pécsen: 2023. 01. 04-én: dr. Kászonyi Áron ügyvéd (7626 Pécs, Könyök u. 3., kasz.: 36062722).

**Záradék:**

Kormányzati portálon történő

közzététel napja: 2023. 01. 27.

Közlés kezdő napja: 2023. 01. 26.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló

... napos határidő utolsó napja: 2023. 03. 17.

E határidő jogvesztő.

Levételi napja: