

Véglegesítés időpontja: 2025. 11. 26.

Vásárlás kezdő napja: 2025. 11. 27.

Adásvételi szerződés

Az elővásárlási jogosult

jognyilatkozatával megjelölte nyitva álló 30 napos elővásárlási jogosult

mely létrejött egyrészről: **Leemans Pieter Paul** (születési neve: 2025. 12. 28.

anyja neve:

, személyi azonosító jele:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

llampolgár), mint **Eladó** (a továbbiakban, mint **Eladó**)

másrészről **Páigerné Tarkó Anikó** (születési neve:

született:

, anyja

neve: ia, személyi azonosító jele:

, személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

állandó lakcíme:

., magyar

állampolgár), mint **Vevő** (a továbbiakban, mint **Vevő**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

Kitöltés dátuma:	2025. 11. 26.
Értékelő szám:	75792
Értékelő:	2025. NOV. 17.
Melléklet:	
Ülített:	
Állandó lakcím:	

1. Jelen szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevő pedig megveszi 1/1 tulajdoni arányban az Eladó kizárólagos tulajdonát képező **Hosszúhetény zártkerti 2493 hrsz-ú, szőlő művelési ágú, 1006 m2 területű, 3,84 AK értékű ingatlant** a kölcsönösen kialakított **1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint vételárért.**

Felek rögzítik, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért Eladó szavatol. Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel vonatkozásában elővásárlási jogosultság áll fenn és a szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.

2. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően átutalta Eladó részére a teljes vételárát Eladó **Raiffeisen Banknál vezetett** számláján való jóváírását elismeri és nyugtázza. számu számlájára. Eladó a teljes vételár

Vevő nyilatkozik, hogy földműves (földműves regisztrációs száma: BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.: 510104/3/2024. 06. 13., agrárkamara nyilvántartási száma: P000000856069).

Vevő a kijelenti, hogy **éltvitelszerű lakáshasználata helye legalább három éve Hosszúhetény, amelynek közigazgatási területén a föld fekszik, valamint tulajdonában áll a szomszédos termőföld (Hosszúhetény zártkerti 2494 hrsz.), így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján elővásárlásra jogosult helyben lakó szomszéd.**

3. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjogot adásvétel jogcímén Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

4. Eladó Vevő részére jelen szerződéssel az ingatlan birtokát is átruházza. Vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába, a birtokba lépéstől szedi az ingatlan hasznait és viseli a terheit. Szerződő felek megállapodnak arra tekintettel, hogy szomszédok lesznek, hogy a telek északi oldalán csak legfeljebb 160 cm magas és legfeljebb 40%-os fedettségű fa kerítés építhető, az oszlopok lehetnek magasabbak, villanypásztor lehet magasabban kihúzva.

5. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személy. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy amennyiben az ingatlanon földhasználat van bejegyezve, úgy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdés alapján vállalja, hogy a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdés szerinti feltételeket teljesíti és a használatot nem hosszabbítja meg. Vevő a használatbavételtől 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 – a 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Eladó a 13.§ (4) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy a föld tudomása szerint nincs harmadik személy használatában, földhasználati szerződés nem érinti.

Le Pieter Paul
Eladó

Páigerné Tarkó Anikó
Vevő

Boglárka
dr. Dömse Boglárka ügyvéd
DÖMSE ÜGYVÉDI IRODA
7621 Pécs, Citrom u. 18.
Tel./Fax: 72/ 534-759
Adószám: 18317813-2-02

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá a 14.§ (2) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő a 16.§ (1) bekezdés alapján kijelenti, hogy földtulajdona – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - a 300 hektárt nem haladja meg, valamint a 16.§ (2) bekezdés alapján kijelenti, hogy a föld birtoka – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – az 1200 hektárt nem haladja meg. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (4) bekezdés alapján kijelenti, hogy földtulajdona a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege a 6000 Ak-t nem haladja meg. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nem rendelkezik jogszabály szerinti részarány tulajdonnal.

6. Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos költséget a Vevő viseli. Vevő állattartó földműves, vállalja, hogy az ingatlant 5 évig maga hasznosítja mezőgazdasági célra, így kéri az illetékmentesség alkalmazását. Felek egyezően kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos, és a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó- és illetékjogi jogszabályokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették, azzal tisztában vannak. Eladónak személyi jövedelemadó bevallási és adófizetési kötelezettsége akkor van a 5 éven belül megszerzett tulajdoni hányad vonatkozásában, ha az eladási ár magasabb, mint a bekerülési érték.

7. Szerződő felek kijelentik, hogy **Vevő magyar állampolgár, Eladó belga állampolgár**, cselekvőképeségüket sem jogszabály, sem bírósági határozat nem korlátozza. Eladó beszéli és érti a magyar nyelvet, tolmácsra nincs szüksége. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a Dömse Ügyvédi Irodát (7621 Pécs, Citrom utca 18., eljáró ügyvéd: dr. Dömse Boglárka), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban képviselőket – az ügyvédekről szóló törvényben foglaltak szerint – teljes körűen a hatóságok előtt (**kivéve adóhatóság**) lássa el, gondoskodjék a szerződésben foglaltaknak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről.

Felek rögzítik, hogy jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlat tényállási részének is minősítik. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a fenti megbízást, illetve meghatalmazást jelen okirat aláírásával fogadja el. Felek jelen szerződést – mely áll 2 oldalból és 7 pontból, és mely 7 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült – elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és időben jóváhagyólag aláírták. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. idevonatkozó szabályai az irányadóak. Szerződő felek elismerik, hogy az általuk aláírt szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: Pécs, 2025. november 13.

Leemans Pieter Paul
Eladó

Pálgerner Jarko Annikó
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Pécs, 2025. november 13. napján.

Dr. Dömse Boglárka ügyvéd 7621 Pécs, Citrom utca 18. KASZ: 36059098

Dr. Dömse Boglárka
Ügyvéd
DÖMSE ÜGYVÉDI IRODA
7621 Pécs, Citrom u. 18.
Tel./Fax: 72/ 534-759
E-mail: 18317813-2-02