

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának  
megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó

napja: 2014.04.25.  
E határidő jogvesztői igazolási kérelemnek  
nincs helye!

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2014.03.26.

A kifüggesztés napja: 2014.03.26.

A közlés kezdő napja: 2014.03.27.

A levétel napja: 2014.04.26.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Az elektronikus közzététel megtörtént!

Szentendre, 2014.03.26.

amely létrejött egyrészről

**Gróf Sándorné** (születési név: Kocskovszki Anna Etel, született:

anyja neve: \_\_\_\_\_, lakóhelye: 1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 101. B lépcsőház 3. emelet.  
10. ajtó, személyazonosító jele: \_\_\_\_\_ adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ személyi igazolvány  
száma: \_\_\_\_\_) (a továbbiakban: „**Eladó**”) és

**Verő György** (születési név: Verő György, született:

anyja neve: \_\_\_\_\_, lakóhelye: 2009 Pilisszentlászló Béke utca 36/15, személyazonosító jele: \_\_\_\_\_  
adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ Földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma:  
\_\_\_\_\_ (Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály), kamarai tagsági azonosító  
száma: \_\_\_\_\_ gépjármű-vezetői engedély száma: \_\_\_\_\_ mint vevő (a továbbiakban:  
„**Vevő**”)

a továbbiakban együttesen mint Felek

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

### 1. A Szerződés tárgya

1.1 Az Eladó eladja, a Vevő megveszi a jelen Szerződés 1.2 szakaszában meghatározott  
Ingatlanokat, amik a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi  
CXXII. tv. („Földtörvény”) hatálya alá eső alábbiak szerinti földingatlanok.

1.2 A jelen Szerződéssel érintett adásvétel tárgyát képező Ingatlanok (a továbbiakban együttesen:  
„**Ingatlanok**”):

1.2.1 a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatalánál Pilisszentlászló 034/17 helyrajzi számon  
bejegyzett ingatlan, amely Pilisszentlászló külterületén fekszik, a) művelési ága szerint szőlő,  
termértéke 1816 m<sup>2</sup>, kataszteri tiszta jövedelme 1,14 AK, valamint b) művelési ága szerint  
erdő, termértéke 8427 m<sup>2</sup>, kataszteri tiszta jövedelme 0,00 AK, és amely az Eladó 288/1728  
arányú tulajdonát képezi („**Ingatlan 1**”). Az Ingatlan 1 fentiek szerinti 288/1728 tulajdoni  
aránya kerül jelen Szerződéssel átruházásra a Vevőre, és az Ingatlan 1 megállapodás szerinti  
vételára 368.000 Ft.

1.2.2 a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatalánál Pilisszentlászló 039/9 helyrajzi számon bejegyzett  
ingatlan, amely Pilisszentlászló külterületén fekszik, művelési ága szerint rét, termértéke 6301  
m<sup>2</sup>, kataszteri tiszta jövedelme 5,92 AK, és amely az Eladó 144/288 arányú tulajdonát képezi  
(„**Ingatlan 2**”). Az Ingatlan 2 fentiek szerinti 144/288 tulajdoni aránya kerül jelen  
Szerződéssel átruházásra a Vevőre, és az Ingatlan 2 megállapodás szerinti vételára 678.000 Ft.

a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatalánál Pilisszentlászló 046/24 helyrajzi számon  
bejegyzett ingatlan, amely Pilisszentlászló külterületén fekszik, művelési ága szerint rét,  
termértéke 1500 m<sup>2</sup>, kataszteri tiszta jövedelme 3,39 AK, és amely az Eladó 2/12 arányú  
tulajdonát képezi („**Ingatlan 3**”). Az Ingatlan 3 fentiek szerinti 2/12 tulajdoni aránya kerül

.....  
Dr. Sallay András ügyvéd

.....  
Gróf Sándorné

.....  
Verő György

jelen Szerződéssel átruházásra a Vevőre, és az Ingatlan 3 fenti tulajdoni hányada megállapodás szerinti vételára 54.000 Ft.

1.3 A Vevő a Földtörvény 13-15. § alapján:

- 1.3.1 vállalja, hogy az Ingatlanhoz tartozó termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földtörvény 13. § (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 1.3.2 kijelenti, hogy a Földtörvény 14. § (1) bekezdésében meghatározott földhasználati díjtarozása nincs.
- 1.3.3 kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 1.3.4 kijelenti, hogy a tulajdonában álló föld területnagysága a jelen Szerződés tárgyát képező föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt, és a 16. § (4) bekezdésében foglalt korlátozásnak is megfelel, kijelenti, hogy részarány-tulajdona nincs.
- 1.3.5 kijelenti, hogy földszerzési képességgel rendelkező, a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerinti földműves, és szerepel a 2013. évi CCXII. törvény 100. §-a alapján a földművesek, mezőgazdasági termelőszervezetek és mezőgazdasági üzemközpontok közhiteles nyilvántartásában.

2. Vételár

- 2.1 A Felek megállapodnak, hogy a fent meghatározott Ingatlanok fenti tulajdoni részesedéseinek vételára 1.100.000 Ft (egymillió-egyszázezer forint).
- 2.2 A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az Ingatlanok fenti tulajdoni részesedéseit nem dologösszességként értékesítik, ezért az egyes tulajdoni illetőségek vételárát a fenti 1.2 szakaszban meghatározott összegekben határozzák meg, amely összegek irányadók abban az esetben, amelyben valamely tulajdoni részesedésre önállóan gyakorolja elővásárlási jogát valamely elővásárlásra jogosult.
- 2.3 A Vevő a vételár teljes összegét a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átutalja az Eladónak az \_\_\_\_\_ számú bankszámlájára, aki az átvételt a jelen Szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

**Az Ingatlanok birtokbaadása és a tulajdonjog átszállása**

A jelen Szerződés aláírását megelőzően az Eladó az Ingatlanokat átadta a Vevőnek, és a Vevő kizárólagos birtokába és használatába adta.

Az Eladó a Szerződés aláírásával feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlanok fenti tulajdoni hányadaira az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

- 3.3 A Felek megállapodnak, és az Eladó visszavonhatatlanul kéri, hogy az Inyvtv. Vhr. 29/A.§ (1) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a szerződéssel átruházni kívánt Ingatlanokra az eljáró földhivatal bejegyezze a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatáig, és a tulajdonjog bejegyzéséig.
- 3.4 Az Ingatlanok fenti tulajdoni hányadainak tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradékolásától függően száll át a Vevőre.
- 3.5 Amennyiben valamely elővásárlási jogosult elővásárlási jogával él, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződést nem záradékolja, az Eladó köteles a teljes vételárat a Vevő számára visszafizetni, és a Vevő az Ingatlan birtokát egyidejűleg visszaadni.

#### 4. Szavatosság

- 4.1 A Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és cselekvőképességük korlátozás alá nem esik. A Felek a fentiekre való tekintettel rögzítik, hogy az Ingatlanok eladásának és a Vevő tulajdonszerzésének jogszabályi akadályja nincsen.
- 4.2 Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy
- (i) az Ingatlanok fent meghatározott tulajdoni hányada az Eladó 1.2 szakaszban meghatározottak szerinti kizárólagos tulajdonát képezi,
  - (ii) az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azonban az Ingatlanok a Duna-Ipoly Nemzeti Park részeként védett természeti területek és a Natura 2000 hálózat részei;
  - (iii) az Ingatlanok tekintetében a 2022. és 2023. évre vonatkozó ingatlanadót, és a birtokbaadás napjáig felmerülő valamennyi egyéb közterhet és esetleges közüzemi díjat megfizette, az Ingatlanok vonatkozásában semmilyen hasonló tartozás nem áll fenn;
  - (iv) nincs semmilyen harmadik személynek olyan joga az Ingatlanokon vagy az Ingatlanokhoz kapcsolódóan, amely akadályozná, bármely módon hátráltatná vagy lehetetlenné tenné a jelen Szerződés teljesülését;
  - (v) az Ingatlanoknak rejtett hibája nincsen.
- 3 Az Eladó legjobb tudomása szerint semmilyen per és/vagy hatósági eljárás sincs folyamatban illetve nem fenyeget az Ingatlanok vonatkozásában. A Vevő az Ingatlanok tulajdoni lapját, és az Ingatlanokra vonatkozó rendezési tervet ismeri, az Ingatlanok tulajdoni hányadait ennek ismeretében vásárolja meg.
- 4 Az Eladó legjobb tudomása szerint az Ingatlanok nem érintettek környezeti károk, bármely illető veszélyes hulladék, illetve feltételezett vagy fenyegető egészségkárosítás, biztonsági

vagy környezeti veszély által. Az Eladó legjobb tudomása szerint sem az Eladó, sem bármely harmadik személy nem folytatott és/vagy nem folytat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. (a "Természetvédelmi Törvény") 80. §-ában meghatározott jogsértő tevékenységet az Ingatlanok területén vagy ahhoz kapcsolódóan.

- 4.5 Az Eladó legjobb tudomása szerint az Ingatlanok felszíne alatt sem veszélyes anyag, sem lőszer vagy robbanószer, sem régészeti védettség alá eső lelőhely, vagy lelet nem található.
- 4.6 A Felek megállapodnak, hogy a 4.1-4.5 szakaszokban foglalt szavatossági nyilatkozatok minden lényeges tekintetben valósnak kell, hogy legyenek az Ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog átszállás időpontjáig.
- 4.7 A Vevő kijelenti, hogy a Földtörvény 20. § i) pontja alapján az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határu településen legalább három éve mezőgazdasági üzemközponttal rendelkezik mint földműves, és a jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzést megelőzően való fennállásától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár terület nagyságot meg nem haladja a tulajdonában álló összes földterülete, ezért az Ingatlan 2, és Ingatlan 3 adásvételre elővásárlási jog nem vonatkozik.
- 4.8 A Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlan 1 adásvételére a Földtörvény 18. §-ban meghatározott jogosultaknak, illetve a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának a Természetvédelmi törvény 68. § (6) bekezdése alapján elővásárlási joga van. A Vevő kijelenti, hogy a Földtörvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal. A Vevő tudomásul veszi, hogy tulajdonszerzésének további feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földtörvény 30. § szerint határozatával jóváhagyja a jelen Szerződést és záradékával ellátja azt, feltéve, hogy valamennyi elővásárlásra jogosult tekintetében lejárt az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló idő, és egyetlen elővásárlásra jogosult sem élt elővásárlási jogával.

4.9 A Vevő kijelenti, hogy a vagyonátruházási illeték megfizetésére az Itv. 26. § (1) bek. p.) pontja alapján mentességet kér.

## 5. Egyéb rendelkezések

- 5.1 A Felek a jelen Szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási, illeték- és egyéb hatósági eljárásra dr. Sallay András ügyvédnek (Sallay András Ügyvédi Iroda, 1062 Budapest Váci út 3. Sóház) adtak megbízást. A Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés akaratuknak mindenben megfelel.

A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában.

- 5.3 A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.
- 5.4 A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője:
- 5.4.1 személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és
- 5.4.2 személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás”) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés”).
- 5.5 Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A Felek illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen Szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen Szerződés aláírásával megerősítenek.
- 5.6 Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.
- 5.7 A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország joga az irányadó.
- 5.8 A jelen Szerződés csak valamennyi, a jelen Szerződést aláíró Fél írásos megállapodásával módosítható, vagy egészíthető ki.

Sallay András Ügyvédi Iroda  
1062 Budapest, Váci út 3. Sóház, 1.em 28.  
Adószám:  
Bankszámlaszám:

Regisztrációs szám

.....  
Dr. Sallay András ügyvéd

UTOLJÁNDÉK

Verő György

5.9 A jelen Szerződés a Felek által hét (7) eredeti példányban kerül aláírásra.

Jelen Adásvételi Szerződést a Felek kölcsönös átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2024. február 14. napján

Grot Sandor

Vero György

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Sallay András ügyvéd  
Budapest, 2024. február 14. napján  
KASZ

Sallay András Ügyvégi Iroda  
1062 Budapest, Váci út 3. Sótíz, 1. em 28.  
Adószám:  
Bankkaszámszám:  
Regisztrációs szám: