

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024. 04. 15.

A kifüggesztés napja: 2024. 04. 15.

A közzététel kezdő napja: 2024. 04. 16.

A levételezés napja: 2024. 05. 10.

Az elektronikus közzététel megkezdésének

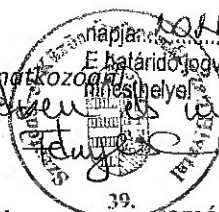
Szentendre, 2024. 04. 15.

05/1196-2/2024.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

[mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozóan]
Dr. Schumann György jogvédő vezette ügyvédi iroda



amely létrejött egyrészről

MAKÓ CSILLA (születési név: Makó Csilla, anyja neve:

lakcíme: 2022 Tahitótfalu, Pipacs utca 4., személyazonosító igazolvány száma:

adóazonosító jele:

, magyar állampolgár), mint eladó [a továbbiakban: **Eladó1**]

VALÓNÉ MAKÓ ANDREA (születési név: Makó Andrea, anyja neve:

születési helye és ideje:

4071 Hortobágy, Csikós utca 8., személyazonosító igazolvány száma:

személyi

azonosító száma:

adóazonosító jele:

magyar állampolgár), mint eladó [a

továbbiakban: **Eladó2**]

másrészről

KISMARTY-LECHNER ZITA MÁRTA (születési név: Kismarty-Lechner Zita Márta, születési hely, i

lakcíme: 2016 Leányfalu, Berkenye utca 2/b.; személyi azonosító jel:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jel:

állampolgársága: magyar),

mint vevő [a továbbiakban: **Vevő**],

[Eladó1 és 2 együttesen: **Eladók**, Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek** vagy **Szerződő Felek**] között
alulírott helyen és időben az alábbiakban megállapított feltételekkel:

I. Előzmények

- 1.1. Eladók 1/2-1/2 arányban tulajdonosai a Pest Vármegyei Kormányhivatal által Szentendre Külföldi Ügyosztály 0284/18 hrsz. alatt felvett, „gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Eladók tulajdonjogukat a 2024. március 28. napján kiváltott e-hiteles tulajdoni lappal igazolták. Megrendelés száma: 460252/4/2024.
- 1.2. A hivatkozott tulajdoni lap I. részében található bejegyzés alapján az Ingatlan összterülete 1500 m². Az Ingatlan „gyümölcsös” művelési ágba tartozik, kataszteri tiszta jövedelme 1.98 aranykorona. Az Ingatlanon fűtő kút található, a vízellátást házi vízközmű biztosítja. Az Ingatlanra az elektromos áram közmű bevezetésre került.
- 1.3. Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy az Ingatlanon egy 59,52 m² alapterületű felépítmény található, amelyet Vevő több alkalommal is megtekintett.
- 1.4. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) értelmében mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: föld) minősül. Felek továbbá tudomással bírnak az Fftv. azon rendelkezéseiről, amelyek meghatározzák a föld tulajdonjoga megszerzésének módját, mértékét.
- 1.5. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. rendelkezései alapján földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan megszerzésével az Fftv. által meghatározott földszerezési maximumot és birtokmaximumot nem lépi túl. Ezek szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. [Fftv. 10.§ (2) bek.]
- 1.6. Vevő - tekintettel az Fftv. 13.§ (1) bekezdésének rendelkezéseire - jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a

MAKÓ CSILLA

Láng György

Dr. Láng Szilvia ügyvéd

Aszt.

2300 Rákóczi

Vörösmarty utca

Valóné Makó Andrea eladó2

Kismarty

Lechner

földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

- 1.7. Eladók jelen szerződés aláírásával kifejezetten akként nyilatkoznak, hogy az Ingatlan jelenleg nincsen harmadik személy használatában, így Vevőt az Fftv. 13.§ (4) bekezdés szerinti nyilatkozattételi kötelezettség nem terheli.
- 1.8. Vevő – tekintettel az Fftv. 14.§ (1) bekezdésének rendelkezéseire – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 1.9. Vevő – tekintettel az Fftv. 14.§ (2) bekezdésének rendelkezéseire – nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 1.10. Vevő kijelenti továbbá, hogy nem minősül az Fftv. szerinti pályakezdő gazdálkodónak, így Vevőt az Fftv. 15.§ szerinti nyilatkozattételi kötelezettség nem terheli.
- 1.11. Felek rögzítik, hogy a jelen Ingatlan adásvételi szerződés keretében megvalósuló adásvétel vonatkozásában az Fftv. 18. §-ában meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.
- 1.12. Felek tudomással bírnak arról továbbá a jelen Ingatlan adásvételi szerződés keretében megvalósuló adásvételhez szükség van az Fftv. II. fejezet 6. és 7. címek szerinti hatósági jóváhagyásra.
- 1.13. Felek kijelentik, hogy egyikük sem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.
- 1.14. Vevő – tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C.§-ára – kifejezetten akként nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**
- 1.15. Eladók akként nyilatkoznak, hogy az Ingatlan nem esik az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya alá.

II. Az adásvétel tárgya

- 2.1. Eladók és Vevő kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak, hogy a jelen szerződés alapján Eladók eladják, Vevő pedig megvásárolja Eladóktól az Ingatlan per-, teher- és igénymentes 1/1 tulajdoni hányadát jelenlegi, megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

III. A vételár és kifizetése

- 3.1. Felek az Ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított **36.000.000,- Ft, azaz Harminchatmillió forint** összegben határozzák meg, amelyből **16.000.000,-Ft, azaz Tizenhatmillió forint** összegben határozzák meg a gyümölcsös megnevezésű földrészlet, és **20.000.000,-Ft, azaz Húszmillió forint** összegben a gazdasági épület megnevezésű felépítmény vételárát.
- 3.2. Vevő **3.600.000,-Ft, azaz Hárommillió-hatszázezer forint** összegű foglalt jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg tulajdoni hányaduk arányában átutal Eladóknak.

Mi... 2014.01.01

Valóne... 2014.01.01

Kismarty-Lechner Zita

Dr. Láng Szilvia ügyvéd



- 4.3. Vevő kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól a teljes vételár megfizetéséig az Ingatlan állapotát fenntartja, és az állagmegóváshoz, valamint a kármegelőzéshez szükséges munkákat saját költségére elvégzi. Amennyiben Vevő nem tesz eleget jelen pontban rögzített állagmegóvási és kármegelőzési kötelezettségének, Eladók az ebből eredő káruk megtérítését követelhetik.
- 4.4. Felek megegyeznek abban, hogy ha Vevő a felépítményen a tulajdonjog átszállásig Eladók jelen szerződéssel megadott előzetes írásbeli engedélyével átalakításokat végezhet. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az építési munkákat saját felelősségére és veszélyére végzi el, a szerződés esetleges meghíúsulása esetén az eredeti felépítményben e munkák következtében keletkező károkat köteles helyreállítani, vagy azok javítási költségét megfizetni, továbbá Vevő az elvégzett munkálatok, illetve egyéb ráfordítások költségeit, valamint az általa beépített, a felépítmény állagának sérelme nélkül el nem mozgítható anyagok ellenértékét nem követelheti Eladóktól.
- 4.5. Ha a Vevőnek felróható okból az ingatlan állagában olyan mértékű romlás következik be, amelynek helyreállítása nem lehetséges, vagy aránytalanul nagy költséggel járna, Eladók jogosultak a foglaló szabályainak megfelelő alkalmazása mellett a jelen ingatlan adásvételi szerződéstől a Vevőhöz intézett egyoldalú jognyilatkozatukkal elállni, és a Vevő felróható magatartásából eredő káraik megtérítését követelni. Felek kifejezetten megegyeznek abban, hogy a szerződés jelen pontban rögzített megszűnése esetén Vevő a foglalót elveszíti. Eladók a számukra már teljesített vételárrészeknek a Felek megegyezése vagy jogerős bíróság ítélet alapján számított kárösszeggel csökkentett összegét kötelesek visszafizetni Vevő részére.
- 4.6. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadás napjáig az Ingatlan terhelő valamennyi közüzemi és egyéb fennálló, Eladókat terhelő tartozást, költséget/díjat, közüzemi tartozást kiegyenlítenek, az ezekről szóló igazolásokat beszerzik és Vevő részére átadják. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan fennálló fizetési kötelezettségek teljesítése Eladók felelőssége. Eladók kötelesek a birtokbaadásakor az áram közműszolgáltatótól beszerzett úgynevezett nullás igazolással igazolni a birtokbaadás napjáig esedékes díjak maradéktalan megfizetését. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyet Felek vagy meghatalmazottjuk aláírnak. A birtokbaadás során az Ingatlan valamennyi kulcsát Eladók Vevő részére átadják és Felek közösen rögzítik az áram közüzemi fogyasztásmérő állását, amely végállás alapján Felek kötelesek egymással a birtokbaadás napját követő 15 napon belül elszámolni és a fogyasztásmérő Vevő nevére történő átírása érdekében a közműszolgáltató előtt eljárni. Ezen elszámolásból eredő esetleges vita nem érinti a jelen szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, a Vevő tulajdonszerzését.

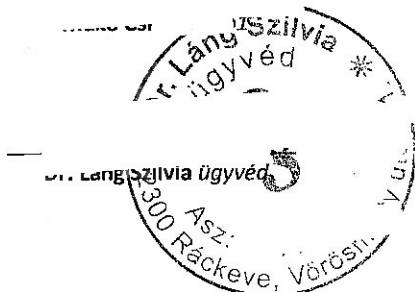
V. A tulajdonjog bejegyzése

- 5.1 Eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár hiánytalan, maradéktalan megfizetéséig fenntartják, azaz az Ingatlan per, teher- és igénymentes tulajdonjoga Eladókról Vevőre történő átszállásának feltétele a teljes vételár Eladók részére történő hiánytalan megfizetése. Felek kéri a T. Földhivatalt, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára az Inyvtv. 17. § (1) bekezdés 21. pontja szerinti tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét feljegyezni szíveskedjék.
- 5.2 Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvéd által ellenjegyzett, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakításoknak megfelelő külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő javára a tulajdonjog „adásvétel” jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba

vaione Makó Andrea eladó2

Kismarty-Lechner Zrt.

Vevő



az Ingatlanra **bejegyzésre** kerüljön tulajdonjuk **egyidejű törlésével** (továbbiakban a jelen pontban részletezett nyilatkozat: **Bejegyzési Engedély**).

Bejegyzési Engedélyüket Eladók jelen adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél 5 eredeti, ügyvédi szárazbélyegző lenyomattal ellátott példányban, az ügyintéző ügyvéddel jelen szerződés aláírását követően kötött letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezik. A letét felszabadulásának és Vevő részére történő kiadásának feltétele a teljes vételár maradéktalan megfizetése és ennek a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felé történő hitelt érdemlő igazolása a letéti szerződésben foglaltak szerint, valamint az Ingatlan adásvételi szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv véglegessé vált jóváhagyása oly módon, hogy abból megállapíthatóan az Ingatlan vonatkozásában egy elővásárlási jogosult sem gyakorolta érvényesen az elővásárlási jogát. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatali osztályhoz.

VI. Szavatosság

- 6.1. Eladók szavatolják, hogy az Ingatlant semmiféle teher nem terheli, az Ingatlan per- teher- és igénymentes. Eladók kijelentik és szavatolnak érte, hogy az Ingatlannak az 1.1. pontban hivatkozott tulajdoni lapja az Ingatlant érintő jogi tényeket és bejegyzéseket teljes mértékben tartalmazza, és megegyezik a jelen adásvételi szerződés aláírásakor fennálló állapottal.
- 6.2. Eladó kijelentik, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra, azaz erdő-, illetve mezőgazdasági hasznosításra alkalmas, annak semmilyen rejtett hibájáról tudomásuk nincs és nyilatkoznak, hogy Vevő elől az Ingattal kapcsolatosan semmilyen lényeges körülményt nem hallgattak el.
- 6.3. Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingattal kapcsolatban, illetve azzal szemben nincs semmiféle bírósági vagy államigazgatási döntés, határozat, ítélet, perbeli vagy egyéb cselekmény és eljárás folyamatban vagy megindítás alatt, illetve ilyen nem fenyeget. Eladóknak nincs tudomása semmiféle olyan tényről, amely olyan peres vagy nemperes eljárás, követelés vagy igény alapjául szolgálna, amely bármilyen formában érintené vagy érinthetné az Ingatlant, vagy az Ingatlan tulajdonjogát és/vagy használatát, hasznosítását.
- 6.4. Eladók szavatolnak azért, hogy megfizették az Ingatlant terhelő fizetendő és esedékes valamennyi adót és köztartozást, ideértve különösen az ingatlanadókat és minden egyéb ezekhez hasonló vagy ahhoz kapcsolódó adókat, illetékeket, bírságokat és díjakat.

VII. Vegyes rendelkezések

- 7.1. Bármelyik fél a másik fél 30 (harminc) napot meghaladó késedelme esetén jogosult a szerződéstől elállni. Az elállásról szóló nyilatkozatot írásban kell közölnie a másik féllel. Felek rögzítik, hogy amennyiben az Ingóság a jelen szerződés szerinti birtokbaadásig állagának visszafordíthatatlan megromlása miatt a rendeltetésszerű használatra véglegesen és teljességgel alkalmatlanná válik, Vevő jogosult jelen ingatlan adásvételi szerződéstől a foglaló szabályainak alkalmazásával az Eladókhoz intézett egyoldalú jognyilatkozatával elállni.
- 7.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan megszerzésével járó visszterhes vagyónátruházási illetéket és igazgatási díjakat, valamint jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli. Eladók tudomásul veszik, hogy az Ingatlan értékesítéséből befolyt jövedelem adóköteles, kijelentik, hogy az ezzel kapcsolatos részletes tájékoztatást az eljáró ügyvédtől megkapták. Felek kijelentik, hogy az adó- és illetékfizetési, illetőleg bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a B400 adatlap kitöltési

Makó Csilla eladó1



Valóné Makó Andrea eladó2

Kismarty-Lechner Zoltán

vevő

Dr. Láng Szilvia ügyvéd

