

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó

1

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024.09.02.

napja: 2024.10.02.

A kifüggesztés napja: 2024.09.02.

E határidő jogvesztői igazolási kérelemnek
nincs helye!

A közlés kezdő napja: 2024.09.03.

A levétel napja: 2024.10.03.

Az elektronikus közzététel megtörtént

Szentendre, 2024.09.02.

Adásvételi szerződés
mely létrejött egyrészről **Elsik Lászlóné** (születési név: Kis Margit, születési hely, idő: **2024.05.13. 2013-04-02**)

adóazonosító jel: személyi szám: lakcíme: 2000 Szentendre, Szentlászlói út 58.), mint

eladó (továbbiakban: Eladó)

másrészről

Szatmáry-Rudolf Diána Erzsébet (születési név: Rudolf Diána Erzsébet, született:

neve: adóazonosító jel: személyi száma 2009 Pilisszentlászló,

Petőfi Sándor utca 67.), mint **vevő (továbbiakban: Vevő)** között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek szerint:

1. Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonában áll az alábbi, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó, a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál nyilvántartott ingatlanok alábbiakban megjelölt tulajdoni hányada
 - Pilisszentlászló külterület 013/31 hrsz-ú 1140 m² 2,18 Ak szántó 150/1200 tulajdoni hányada,
 - Pilisszentlászló külterület 048/17 hrsz-ú 7143 m² 9,93 Ak szántó 300/900 tulajdoni hányada,
 - Pilisszentlászló külterület 048/60 hrsz-ú 4500 m² 2,84 Ak szőlő és 2664 m² 1,86 Ak szántó; összesen 7164 m² 4,70 Ak szőlő és szántó 30/240 tulajdoni hányada.
2. Eladó a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel eladja, Vevő pedig megveszi az 1. pontban részletezett ingatlanok ott megjelölt tulajdoni hányadát (a továbbiakban: „ingatlanhányadok”).

Felek rögzítik, hogy Vevő az Eladó tulajdonostársaként vásárolja meg az 1. pontban rögzített ingatlanhányadokat.

3. Vevő nyilatkozatai:
 - Vevő nyilatkozik, hogy fiatal állattartó földművesként a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara nyilvántartott tagja, kamarai azonosító száma:
 - Vevő nyilatkozik, hogy őstermelő családi gazdálkodás tagja.
 - A Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján 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 évig más célra nem hasznosítja.
 - A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: Földhasználati díjtartozás).
 - A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.
 - A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. év CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet 68/C. §. alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.
 - Vevő fiatal állattartó földművesként nyilatkozik, hogy szerzése a Földforgalmi törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik, a tulajdonában álló föld területnagysága a jelen szerződés tárgyát képező föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt, a föld birtoka a már birtokában lévő

Elsik Lászlóné
Eladó

Szatmáry-Rudolf Diána Erzsébet
Vevő

Ellenjegyzem:

dr. TASNÁDI ZITA
egyéni ügyvéd
1039 Budapest, Mátyás király út 86/A
KASZ:

föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg az 1200 hektárt, (Földforgalmi törvény 16.§ (1) és (2) bekezdése.)

- Vevő nyilatkozik, hogy maga is elővásárlási joggal rendelkezik, törvényen fennálló elővásárlási joga az alábbi jogszabályon és az ott meghatározott sorrend alábbi ranghelyén illeti meg: mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja és (4) bekezdés a) és b) pontja alapján. (Fétv. 13.§ (3) bekezdése)

Eladó a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésére hivatkozva kijelenti, hogy az Ingatlanhányadok nem állnak harmadik személy használatában.

Felek a fentiekén túlmenően a Földforgalmi tv. 15/A. §-a alapján akként nyilatkoznak, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet nem érinti hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés.

4. Az ingatlanhányadok jogi státuszát a mai napon kelt tulajdoni lap másolatok igazolják. Szerződő felek közösen rögzítik, hogy az ingatlanok tulajdoni lapjain széljegy nincs, azok I. részén „Duna-Ipoly Nemzeti Park”, továbbá „Natura 2000 terület” bejegyzés található, III. részükben az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadokat érintően nem található bejegyzés.
5. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadra elővásárlási jog illeti meg:
 - a Nemzeti Földalapról szóló Törvény szerint az államot,
 - Duna-Ipoly Nemzeti Parkot, valamint
 - Földforgalmi tv. 18. § (1) - (4) bekezdésében felsoroltakat, annak figyelembevételével, hogy Vevő az adásvétellel érintett ingatlanokban tulajdoni hányaddal rendelkezik.
6. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződést a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.
7. A Földforgalmi törvény 21 §. (1) bekezdése alapján Eladó az adásvételi szerződés aláírásától számított 8 napon belül az adásvételi szerződést teljes terjedelmében megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

8. Jelen szerződés aláíró felek között akkor lép hatályba, ha
 - a jegyző záradékkal igazolja, hogy a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosult részéről vételi szándék bejelentést tartalmazó nyilatkozat nem érkezett, valamint
 - a 5. pontban rögzített Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, mint elővásárlásra jogosult nem él elővásárlási jogával és
 - a 6. pontban rögzített mezőgazdasági igazgatási szerv jogerősen jóváhagyja.

LISIK Lászlóné
Eladó

RUDON DIANA ERZSEBET
Vevő

Ellenjegyzem:

DR. TASNADI ZITA
egyéni ügyvéd
1039 Budapest, Mátyás király út 86/A
KASZ

Jelen szerződés 9., 10. és 11. pontja a szerződés aláírásának napjával hatályba lép.

Amennyiben a szerződés bármely oknál fogva az egyik ingatlanhányad vonatkozásában nem lép hatályba, az nem érinti a szerződés többi ingatlanhányad vonatkozásában történő hatálybalépését.

9. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadok – nem egybefoglalt - vételárát az alábbiak szerint határozzák meg:
- Pilisszentlászló külterület 013/31 hrsz-ú 1140 m² 2,18 Ak szántó 150/1200 tulajdoni hányada vonatkozásában 36.000,- Ft, azaz harminchatezer forint.
 - Pilisszentlászló külterület 048/17 hrsz-ú 7143 m² 9,93 Ak szántó 300/900 tulajdoni hányada vonatkozásában 830.000,- Ft, azaz nyolcszázharmincezer forint.
 - Pilisszentlászló külterület 048/60 hrsz-ú 4500 m² 2,84 Ak szőlő és 2664 m² 1,86 Ak szántó; összesen 7164 m² 4,70 Ak szőlő és szántó 30/240 tulajdoni hányada vonatkozásában 230.000,- Ft, azaz kétszázharmincezer forint.
10. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő a teljes vételárát megfizeti az Eladó részére, Eladó kifejezett kérésére, Eladó lányának dr. Bazsó Zoltánnénak az sz. bankszámlájára történő átutalással. Eladó a teljes vételár átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
Ha a szerződés valamely ingatlan vonatkozásában bármely okból kifolyólag nem lép hatályba, úgy Eladó az átvett vételár arányos részét köteles a vevő részére a tudomásszerzést követő 8 napon belül visszafizetni.
11. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadokat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő birtokába adja. Vevő a birtokbaadás napjától szedi az ingatlan hasznait, viseli annak terheit és a kárvesszélyt.
12. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlenül, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban rögzített ingatlanhányadokra a Vevő tulajdonjoga minden további megkérdése nélkül vétel jogcímen bejegyzésre kerüljön.
- Vevő az ellenjegyző ügyvéd útján- a tulajdonjog bejegyzés céljából - jelen szerződést a 6. pontban rögzített mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyásáról szóló értesítés átvételétől számított 5 munkanapon belül jogosult és köteles előterjeszteni az illetékes földhivatalnál.
13. Eladó szavatosságot vállal az 1. pontban meghatározott ingatlanhányadok per-, igény- és tehermentességéért, kijelenti, hogy az ingatlanhányadokat terhelő semmiféle köz- vagy egyéb tartozása, illetve harmadik személynek olyan joga nincs, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná.
14. Felek rögzítik, hogy az ingatlanügyi hatóság az illetékességi területéhez tartozó termőföldekről önálló nyilvántartást vezet. Az adásvételi szerződés hatálybalépését követően Vevő, mint aki saját tulajdonú termőföldet használ, a földrészlet adatait köteles az ingatlanügyi hatóságnál a használatba vételtől számított harminc napon belül bejelenteni.
15. Felek kijelentik, továbbá, hogy az adásvétellel, a földhivatali eljárással, az adózással és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatban az ügyvédi tájékoztatást meghallgatták és tudomásul vették.

ELADÓ LASZLÓ
Eladó

Rudolf Diána Erzsébet
Vevő

Ellenjegyzem:

... TUDÓDI ZITA
egyéni ügyvéd
1039 Budapest Mátyás király út 95/A
KAS

16. A tulajdonjog átírásával kapcsolatos költségek és a vagyónátruházási illeték a Vevőt terheli. Vevő kötelessége jelen megállapodás előterjesztése tulajdonjog átírásra.
17. Vevő a termőföldet földművesként (Itv. 26. §. p. pontja) vásárolja meg, erre tekintettel az ügylet illetékmentes.
18. Felek megbízzák dr. Tasnádi Zita egyéni ügyvédet (1039 Budapest, Mátyás király út 86/A.) jelen szerződés ellenjegyzésével, az elővásárlásra jogosultakkal szemben történő képviseletükkel, a NAV adatlap aláírásával, továbbá a telekkönyvi bejegyzés során történő képviseletükkel. Jelen pontban körülírt meghatalmazás nem terjed ki a NAV küldeményeinek – így különösen a vagyonszerzési illeték kiszabásáról rendelkező fizetési meghagyás kézbesítésére. A megbízást az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
19. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen okiratban rögzített megállapítások mindenben megfelelnek szándékuknak, erre tekintettel az ügyben külön tényvázlat nem került felvételre.
20. Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési, illetve szerzési képességük teljes, korlátozva nincs, szerződéskötési képességük nem korlátozott.
21. Az eljáró ügyvéd a Szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket okmányaik alapján azonosította és ellenőrizte. A Felek igazolványairól másolat készült, e vonatkozásban a Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okiratokban szereplő adatait a jelen megbízás keretében kezelje.
22. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései egyebekben irányadóak.

Szerződő felek fenti adásvételi szerződésüket elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapesten, 2024. július 10.

Eladó

Szatmáry-Rudolf Diána Erzsébet
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2024. július 10. napján:

ASZTALI ZITA
véd
Mátyás király út 86/A
1039 Budapest
70081
egyéni ügyvéd
(KASZ:)

Elsik Lászlóné
Eladó

Szatmáry-Rudolf Diána Erzsébet
Vevő

Ellenjegyzem: