

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A kormányrendelettel módosított VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALVA
 portálou törvény szerinti célkitűzése: KÖZH. 10. 24.
 A kiigazított napja: KÖZH. 10. 24. A közzététel napja: KÖZH. 10. 24.
 Amely létrejött egyrészről: A vétel napja: KÖZH. 11. 21. Az elvétel napja: KÖZH. 10. 24.
 másrészről: Lejtovitz László szülei: KÖZH. 10. 24.

Kovács László születési név: Kovács László (szül.:
 szem. az.szám: adóazonosító jel: magyar állampolgár) 1151 Budapest,

Csomád utca 64. mint eladó (a továbbiakban, mint „Eladó”) De, Bartna, Csizmad, jegyzék

másrészről: Lejtovitz László születési név: Lejtovitz László (szül.:
 személyi azonosító: adóazonosító: magyar állampolgár);

1034 Budapest, Zápor u.25. 4. em. 12. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: Vevő) között a
 mai napon az alábbiak szerint:

1.) A szerződés tárgya

A.) Eladó kijelenti, hogy II/69. szám alatt bejegyezve összesen 7470/2914770-ed arányban tulajdonosa a Szentendre külterület 036/9 Hrsz-ú természetben 2000 Szentendre „felülvizsgálat alatt” elnevezésű ingatlannak, amely 23.2996 m² alapterületű, és amelynek ingatlan-nyilvántartási besorolása szántó, és amely 971.59 kat. jövedelemmel bír. (min.o.3.) Felek rögzítik, hogy az ingatlan a tulajdoni lap szerint Natura 2000 terület. (továbbiakban : Ingatlanrész)

Az ingatlanrész a tulajdoni lap tanúsága, és Eladó nyilatkozata szerint tehermentes. Az ingatlan tulajdoni lapján 6 (hat) elintézetlen széljegy szerepel, melyek jelen adásvételi szerződést nem érintik.

B.) Az 1/A.) pontban meghatározott ingatlanon Eladó tulajdonosi jogosultságát a Pest Vármegyei Kormányhivatal által 2024.09.02-án kiadott, 30005/39230/2024 ügyirat azonosítóval ellátott hiteles tulajdoni lap másolattal igazolja.

C.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő az 1/A) pontban meghatározott ingatlanban II/70. szám alatt bejegyezve 20790/2914770 -ed tulajdoni hányaddal rendelkezik, bejegyző határozat száma: 32150/2014.02.25.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó

napja: KÖZH. 11. 20.
 E határidő jogvesztő igazolási kérelemnek nincs helye!

NYILATKOZATOK TULAJDONJOG
 SZERZÉSI JOGOSULTSÁGRÓL

1.) Vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy, nem földműves. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban Földforg. tv.) értelmében elővásárlásra nem jogosult.

2.) Vevő kijelenti, hogy a Földforg. tv. 16. § (1) bekezdésére tekintettel, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg sem az 1, sem a 300 hektárt sem.

Vevő kijelenti, hogy a 109/1999 (XII.29) FVM rendelet 68/C§-a alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Így a Vevő tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterületek hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

3.) Eladó kijelenti, hogy nem östermelő, nem bejegyzett földműves, és nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

Vevő kijelenti, hogy nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

4.) Vevő Földforg.tv. 13§ (1) bekezdésére tekintettel kijelenti, és 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 más célra nem hasznosítja.

5.) Vevő kijelenti továbbá- figyelemmel a Földforg. tv. 14§ (1) és (2) bekezdéseire tekintettel, 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), és jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem

állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

2.) Az adás-vétel

A.) Az 1. pontban meghatározott Szentendre külterület 036/9 Hrsz.-on nyilvántartott ingatlan egészhez viszonyított 7470/2914770-ed tulajdoni hányadát eladó eladja, vevő pedig megvásárolja azzal a céllal, hogy azon 1/1-ed arányban (az egészhez viszonyított 7470/2914770-ad tulajdoni hányadban) tehermentesen tulajdonjogot szerezzen vétel jogcímén.

3.) Vételár, fizetési feltételek

A felek a fenti ingatlanrész vételárát összesen 800.000 – Ft (azaz nyolcszázezer forint) összegben határozzák meg. Szerződő Felek a vételár meghatározásánál figyelemmel voltak arra, hogy az ingatlan NATura 2000 terület.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

a.) Figyelemmel a Földforg. tv. rendelkezéseire Vevő a vételárát egy összegben átutalással teljesítette Eladónak akként hogy ezen összeget átutalta Kovács László Eladó vezetett zámú bankszámlájára. Eladó jelen szerződés aláírásával a teljes vételár megfizetését igazolja.

b.) Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv döntését egymással közlik, a döntést tartalmazó határozatot okiratszerkesztő részére haladéktalanul eljuttatják a földhivatali eljárás lefolytatása céljából. Felek rögzítik, hogy Vevő tulajdonszerzésének feltétele Földforgalmi tv. értelmében, ha elővásárlási jogosultak felhívásukat követően a részükre jogszabályban biztosított határidőn belül nem kívánnak élni elővásárlási jogukkal, illetve a felhívásra az elővásárlási jogosultak kellő időben nyilatkozatot nem tesznek, valamint a mezőgazdasági szakigazgatási szerv, és az illetékes földbizottság jelen jogügyletet jóváhagyja.

Ennek megfelelően amennyiben az elővásárlásra jogosultak valamelyike a jogszabályban biztosított határidőn belül élni kíván elővásárlási jogával és a teljes vételárát igazolható módon- Eladó részére Eladó nű bankszámlájára átutalja, úgy Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet hatálytalan, Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép, akit az adásvételi szerződésnek a Vevővőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

Eladó vállalja, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak valamelyike él elővásárlási jogával, és részére a teljes vételárát megfizeti, hogy a megfizetéstől számított 1 munkanapon belül Vevő részére a teljes vételárát visszautalja.

c.) Szerződő Felek tudomásul veszik az alábbiakat: Fétv. 37 § (5) bek. A mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági jóváhagyásról szóló határozat véglegessé válását követően az adásvételi szerződés (3) bekezdés szerint záradékolt két példányát az ingatlanügyi hatóság részére küldi meg, amennyiben az adásvételi szerződésre az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 60 napos határidő alatt egyetlen elfogadó jognyilatkozat sem került benyújtásra, az eladó az adásvételi szerződésben megadta a vevő javára szóló bejegyzési engedélyt, továbbá amennyiben az adásvételi szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásán kívül más hatóság jóváhagyása, vagy engedélye nem szükséges. Az ingatlanügyi hatóság a mezőgazdasági igazgatási szerv által megküldött iratok alapján lefolytatja a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást.

d.) Felek rögzítik, hogy a birtokot Eladó a vételár kifizetésének napjára mutató hatállyal átruházza Vevőre adásvétel jogcímén. A birtokbaadási időponttól kezdve a vevő viseli az ingatlan terheit és szedi hasznait.

4.) Szavatossági rendelkezések

a.) Szerződő Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, mivel az adásvétel tárgyát képező ingatlan termőföld ezért – figyelemmel a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseire - jogszabályi kötelezettség az adásvételi szerződés 4 példányának megküldése a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, melyből 1 példány földátruházási biztonsági okmányon kell, hogy k

Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. 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.

b.) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - 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.

c.) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a 20. §-ban foglalt esetben haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

d.) Az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a Földforg. tv. 23/A. (1) bekezdésében meghatározott törvényi előírásoknak.

e.) A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.

f.) **Eladó szavatolja, hogy az eladott ingatlanrész per-, teher- és igénymentes, sem közüzemi díj, sem adók módjára behajtható egyéb tartozás nem terheli.**

g.) **Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.**

h.) **Eladó szavatolja továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan természetes személyeknek nem nyilvántartott lakóhelye, azok jogi személyeknek, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságoknak székhelyül, telephelyül, fióktelepül nem szolgál.**

5.) *Egyéb*

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő minden költséget és illetéket vevő tartozik megfizetni.

Szerződő felek tudomásul veszik az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan.

Szerződő Felek közül Eladó, és Vevő cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, így sem Eladó, sem Vevő szerződési képessége nem korlátozott vagy kizárt.

Vevő ehelyt nyilatkozza a NAV illetékes osztálya felé, hogy vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni jogot nem alapít és mező-illetve erdőgazdálkodási tevékenység céljára használom, így kérem a vonatkozó illetékmentesség alkalmazását.

6.) *Ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések*

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan akaratnyilvánítással hozzájárul és a Vevő feltétlen és visszavonhatatlan akaratnyilvánítással kéri, hogy a PVKH FFO, mint illetékes Földhivatal Vevő tulajdonjogát az egészhez viszonyított 7470/2914770-ed tulajdoni illetőségben Vevő javára vételi jogcímen az 1.) pontban meghatározott) eladói ingatlanra bejegyezze.

7.) Záró rendelkezések

Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Sente-Tóth Klaudia ügyvédet (1037 Budapest, Bojtár u. 36. I. em. 04., BÜK: KASZ szám:) hogy jelen szerződést megszerkessze, ellenjegyezze és feleket a jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban, és a NAV előtt illetékbejelentési eljárásban az ÜTV. szabályai szerint teljes jogkörrel képviselje.

Az okiratszerkesztő a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Felek kijelentik, hogy az 1. pontba foglalt meghatalmazás kiterjed arra, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést kellő példányszámban az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére megküldje, az eljáró hatóságok értesítéseit átvegye; valamint arra is, hogy a szerződés példányait a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyást követően az eladó és a vevő/elővásárlásra jogosult képviseletében eljárva átvegye. Erre tekintettel a Felek kéri az illetékes kormányhivatal földhivatali főosztályát, hogy a jóváhagyott/jóváhagyni megtagadott szerződés példányait dr. Sente-Tóth Klaudia meghatalmazott ügyvéd részére szíveskedjen kézbesíteni azzal, hogy az ügy érdekében hozott hatósági döntést a Felekkel közvetlenül is közölje.

Szerződő Felek feljogosítják az ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükségszerű változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. Okiratszerkesztő a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül, és kölcsönösen kijelentik, hogy ezen jogügylettel összefüggésben a jogaikról és kötelezettségeikről az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől mindennemű jogi felvilágosítást maradéktalanul megkaptak. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény –a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.

Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek, ill. Felek képviselőinek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt őket, hogy a jognyilatkozatot tevő fél:

- a. személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és
- b. 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 lakcímnyilvántartást, 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).

Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta Feleket, ill. Felek képviselőit az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. Felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek.

Az ellenjegyző ügyvéd Felek, illetve képviselőik 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.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

A felek kijelentik, hogy a szerződésben nem rendezett kérdésekre a Ptk. (2013. évi V.tv.) szabályai irányadók.

Szerződő felek kijelentik, hogy szerződés akaratukat helyesen tartalmazza, azt helybenhagyólag írják alá. Jelen szerződés 8 (nyolc), egymással megegyező példányban készült akként, hogy 1 db szerződés biztonsági okmányon készült.

Budapest, 2024. szeptember 09.

Kovács László

Lejt: _____

Eladó

Vevő

Szerkesztettem, és ellenjegyzem Budapesten, 2024. szeptember 09-én:

Dr. Sente-Tóth Klaudia
Ügyvéd
BÜK
KASZ
1037 Budapest, Bojtár u.36. I. em. 4.

Sente-Tóth Klaudia
Ügyvéd
1037 Budapest, Bojtár u. 36. I. em. 4.
Adószám: _____