

2025.04.24.
2025.03.25.
2025.03.26.
2025.04.26.
2025.03.25.
1
FÖLDINGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Édes Marcell (születési név: Édes Marcell, Születési hely, idő:

személyi azonosító:

azonosító jel:

kcím: 2083 Solymár, Katona J. u. 20., magyar

állampolgár) mint Eladó

a továbbiakban: Eladó

másrészről

Báróné Portörő Orsolya Erika (születési név: Portörő Orsolya Erika, születési hely, idő:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

kóhely: 2000 Szentendre, Alma

u. 4., magyar állampolgár) mint Vevő,

a továbbiakban: Vevő1

és

Novák László Zsolt (születési neve: Novák László Zsolt,

adóazonosító jel:

kcím: 2000 Szentendre, Cseresznyés út 229., magyar

állampolgár) mint Vevő

a továbbiakban: Vevő2

és

Novák Zsuzsanna Éva (születési neve: Novák Zsuzsanna Éva,

adóazonosító jel:

kcím: 2000 Szentendre, Cseresznyés út 229., magyar

állampolgár) mint Vevő

a továbbiakban: Vevő3

Vevő1 Vevő2 és Vevő3 együttesen a továbbiakban mint: Vevők szerepelnek

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződés tárgya:

Jelen szerződés tárgya a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatálya alá eső alábbiak szerinti földingatlan:

- 1.1. A mai napon kelt tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Eladó 2321/7628 arányú tulajdonában áll a Szentendre, külterületi 0288/26. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, összesen 7628 m² területű, 4641 nm kivett épület, udvar és 2987 nm erdő megjelölésű, 0,00 kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan, amely természetben 2000 Szentendre, Alma u. 4. szám alatt helyezkedik el. (továbbiakban: Ingatlanhányad)

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi terhek szerepelnek:

- 11. sorszám alatt az Elmű hálózati Elosztó Kft. javára a VMB-109/2011. engedély számú (20183) Szentendre 0,4 KV-os 7. sz. fennálló vezeték javára vázrajz szerinti 75 nm terület nagyságra vezetékgig kerult bejegyzésre
- 23. sorszám alatt az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén Báró Zoltán tulajdonostárs tulajdoni hányadát terhelő, Báró Szabina jogosult javára bejegyzett 20 éves határozott időre fennálló haszonélvezeti jog kerult bejegyzésre, mely Eladó tulajdoni hányadát nem érinti.
- 28. sorszám alatt a 10.P.20441/2023/4-II. számú végzés alapján közös tulajdon megszüntetése iránt indult per megindításának ténye kerult feljegyzésre, mely jelenleg 10.P.20.020/2025. ügyszám alatt van folyamatban Édes Marcell felperes és Báróné Portörő Orsolya, Báró Zoltán, Báró Szabina valamint a vezetékgig jogosultja alperesek között.

Az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartási térkép adatai szerint 3 db épület áll. Eladó tájékoztatása szerint az ingatlanon egy darab további könnyűszerkezetes építmény található.

- 1.2. Felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban körülírt ingatlanak az Ügyfélkapu rendszerből lekért nem hiteles tulajdoni lapját eljáró ügyvéd beszerezte, amely a jelen adásvételi szerződésben rögzített adatokat tartalmazza, és azokat betekintésre rendelkezésre bocsátotta, az abban feltüntetett adatok a jelen szerződésben rögzített adatokkal mindenben megegyeznek.
- 1.3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatos semmilyen földhivatali eljárás nincs folyamatban, valamint az Ingatlan tulajdonjogára, avagy használatára vonatkozóan sem az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, sem a helyi földbizottság előtt semmilyen eljárást nem kezdeményezett. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan villany, víz közművekkel ellátott.
- 1.4. A jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a 14/2010. (V.11.) KVVm rendelet hatálya alá nem tartozik, azaz nem természetvédelmi rendeltetésű terület.

Édes Marcell
Eladó

Báróné Portörő Orsolya Erika
Vevő1

Novák László Zsolt
Vevő2

Novák Zsuzsanna
Vevő3

- 1.5. Szerződő felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Ftv.) 4. § alapján, mivel a tanyának nem minősülő földrészleten belül az 5. § 17. pontjában meghatározott, erdő művelési ágban nyilvántartott alrészlet van, így annak területnagyságától függetlenül a teljes földrészletre **a földforgalmi törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.**

Fentiek alapján az Ftv. 7. § alapján a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

Felek rögzítik, hogy a Ftv. 18. § alapján az ott meghatározott jogosítottakat, továbbá a Ptk. 5: 81. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostársakat a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadra elővásárlási jog illeti meg. A Ftv. 21. § (3a) bekezdés alapján valamennyi elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó nyilatkozatot.

Az Ftv. 8. § (3) bekezdése alapján a jelen szerződés írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére biztonsági okmányon került sor.

- 1.6. *Felek között a jelen szerződés jogerős záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn, felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, amennyiben annak eredeti példányán szerepel a hatóság jóváhagyásáról szóló záradék.*

2. Jogügylet:

- 2.1. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg örökre és visszavonhatatlanul, annak összes természetes és jogi tartozékaival egyetemben **eladja, Vevők pedig jelenleg megtekintett, ismert állapotában megvásárolják** az 1.1. pontban körülírt Eladó tulajdonát képező 2321/7628 arányú tulajdoni-illetőséget egymás között Vevő1 1161/7628 – Vevő2 580/7628 – Vevő3 580/7628 arányban.

- 2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az érintett peres felek a foglalt Eladó részére történő megfizetését követően közösen kérik, hogy a Budapest Környéki Törvényszék a 10.P.20.020/2025. számon folyamatban lévő peres eljárásban keresse meg az illetékes Kormányhivatalt az Ingatlanra feljegyzett perindítás tényének törlése iránt, egyben közösen kérik, hogy ezt követően a Budapest Környéki Törvényszék állapítsa meg a per közös kérelemre történő szünetelését.

A peres felek azt követően, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a Vevők a teljes vételárat megfizették Eladó részére, közös kérelemmel fogják kérni a per megszüntetését, oly módon, hogy a felek a perrel felmerült költségeiket maguk viselik.

3. Az ingatlan vételára, megfizetésének módja

- 3.1. Szerződő felek az Eladó tulajdonát képező 2321/7628 tulajdoni hányad teljes vételárát kölcsönösen kialakított vételárát **47.000.000 Ft-ban, azaz Negyvenhétmillió forintban** határozzák meg, melyből

- Vevő1 által megvásárolt 1161/7628 hányad vételára 23.500.000.- forint,
- Vevő2 által megvásárolt 580/7628 hányad vételára 11.750.000.- forint,
- Vevő3 által megvásárolt 580/7628 hányad vételára 11.750.000.- forint.

Felek rögzítik, hogy építmények kizárólag a művelés alól kivett ingatlanrészen találhatóak, és az erdő megnevezésű ingatlanrészen sem ültetvény, sem felépítmény sem agrotechnikai létesítmény nem található.

Az Ftv. 8/A § (3) bekezdésére tekintettel a felek az Ingatlanhányad vételárából a „kivett épület udvar”-hoz tartozó eszmei hányadok forgalmi értékét 42.700.000.- forintban (melyből az épületek Eladó tulajdoni hányadára eső forgalmi értékét 35.800.000.- forintban, a kivett udvar értékét 6.900.000.- forintban), míg az erdőhöz tartozó eszmei hányadok forgalmi értékét 4.300.000.- forintban határozzák meg.

Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződést az érték-ellenérték feltűnő aránytalanságára hivatkozással nem támadják meg, mivel jelen adásvételi szerződés szerinti vételár megfelel a helyben szokásos forgalmi értéknek, figyelembe véve az ingatlan minősítését, és a rajta szereplő felépítmények állapotát és értékét.

Édes Marcell
Eladó

Báróné Portörő Orsolya Erika
Vevő1

Novák László Zsolt
Vevő2

Novák Zsuzsanna Erika
Vevő3

3.2. A Vevők a vételárat az alábbiak szerint fizetik meg Eladó részére:

- a) Vevők a jelen szerződés valamennyi fél általi aláírását követő 2 banki napon belül megfizetnek összesen 4.700.000.- forint, azaz Négymillió-hétszázezer forintot foglaló jogcímén Eladó részére akként, hogy Vevő1 2.350.000.- forintot és Vevő2 1.175.000.- forint továbbá Vevő3 1.175.000.- forint összeget átutalás útján teljesít az Eladó rendelkezése alapján Dr. Édes Balázs (bankszámlájára történő azonnali utalással). Eladó a foglaló megfizetését annak kézhezvételét követően az edes.balazs@t-online.hu e-mail címről küldött e-maillal igazolja Vevők és okiratszerkesztő ügyvéd részére. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogkövetkezményeit ismerik. Ha a felek a szerződést teljesítik, a foglaló a vételárba beszámít, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyikért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Felek e körben rögzítik, hogy a szerződés teljesedésbe menése és hatósági jóváhagyása érdekében felek kölcsönösen együttműködni kötelesek, mely kiterjed a jelen szerződés ésszerű keretek között történő módosítására is. Amennyiben a szerződés teljesülése egyik félnek sem felróható okból hiúsulna meg, úgy a foglaló egyszeres összegben visszajár Vevők részére. Abban az esetben, ha a jelen szerződés teljesülése a Vevőknek felróható okból hiúsul meg, a Vevők az átadott foglalót elveszítik. Felek rögzítik, hogy nem minősül Vevőknek felróható szerződés meghíúsulásának, ha a szerződés hatósági jóváhagyása felektől független körülmények miatt hiúsul meg.
- b) Vevők a fennmaradó 42.300.000.- forintot, azaz Negyvenkettőmillió- háromszázezer forintot a jelen szerződés szakigazgatási szerv általi jóváhagyása után a záradékolt szerződés kézhezvételét követő 3 munkanapon belül – de legkorábban 2025. július 31. napján - fizetik meg Eladó részére egymás között Vevő1 21.150.000.- forint - Vevő2 10.575.000.- forint - Vevő3 10.575.000.- forint összegben az Eladó által a 3.2. a) pontjában megjelölt bankszámlára történő utalással. Felek egyidejűleg jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a 10.P.20.020/2025. számú peres eljárás megszüntetésére irányuló közös kérelmüket (Permegszüntetés Okirati letét), melyet letéteményes ügyvéd azt követően jogosult felszabadítani, amennyiben az Eladó képviselőjében a 3.2.a) pontban megjelölt bankszámla tulajdonosa, Dr. Édes Balázs a edes.balazs-online.hu e-mail címről letéteményes ügyvéd kortvelyfay.dora@gmail.com e-mail címére küldött elektronikus levélben igazolja a teljes vételár megjelölt bankszámlára történt megfizetését. A peres eljárás megszüntetésére vonatkozó közös kérelmet annak felszabadítását követően letéteményes ügyvéd kiadja a peres felek részére, egyúttal mint alperesek képviselője benyújtja az illetékes bíróság felé. Ezzel egyidejűleg Eladó kötelezettséget vállal, hogy a megszüntetési kérelmet felperesi oldalon is benyújtja az eljáró bíróság felé.

3.3. Eladó kijelenti, hogy a 3.2. pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a vételár teljes összege az Eladó által megadott bankszámlán jóváírásra került.

3.4. Vevők fizetési késedelem esetén napi 20.000.- azaz húszezer Ft késedelmi kötbért kötelesek egyetemlegesen az Eladó részére megfizetni. Amennyiben a vételár-részlet megfizetésével nem mindegyik Vevő esik késedelembe, úgy Eladó kizárólag a késedelmesen teljesítő Vevő késedelme után a napi kötbér késedelmes Vevő tulajdonszerzésével arányos részét jogosult követelni. Vevők mindaddig nem esnek fizetési késedelembe, amíg a 3.2. b) pontja szerinti előfeltétel be nem következett.

4. Az ingatlan birtokba adása

4.1. Vevők jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár megfizetésének napjával egyidejűleg veszik birtokba, e naptól húzzák annak hasznait és viselik terheit, valamint mindazt a kárt, melyet másra áthárítani nem lehet. Figyelemmel arra, hogy a teljes ingatlant az ingatlan tulajdonostársai birtokolják és használják és az Eladó az ingatlan kulcsaival nem rendelkezik, az Eladó a birtokbaadási kötelezettségének úgy köteles eleget tenni, hogy a teljes vételár átvételét követően köteles írásban nyilatkozni arról, hogy az ingatlan birtoklására a Vevők jogosultak.

4.2. A birtokbaadást követően ismertté vált, de a megelőző rendelkezés szerint Eladót terhelő költségeket, vagy tartozásokat Eladó a Vevő felhívására az érintett harmadik szemé... megfizeti, és ezt Vevők felé hitelt... igazolja, vagy azt Vevőknek haladéktalanul megt...

.....
Édes Marcell
Eladó

Báróné Portörő Orsolya Érika
Vevő1

Novák László Zsolt
Vevő2

- 4.3. Felek megállapodnak, hogy a birtokba adás bármely okból történő akadályoztatása esetén Eladó a késedelembe esés napját követő 5. naptól köteles a tényleges birtokba adásig napi 20.000,- Ft kötbért fizetni Vevők kezéhez.

5. Ingtatlan-nyilvántartási rendelkezések

5.1. Tulajdonjog átvétele:

Eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig a Ptk. 6:216. § alapján fenntartja, ennek időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulásuk nélkül nem csorbíthatja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevők tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges külön nyilatkozatot a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön íven szövegezett letéti szerződés szerint nyolc (8) eredeti (melyből 1 példány biztonsági okmányon készült) példányban ügyvédi letétbe helyezi, mellyel a Vevők adásvétel jogcímén az 1.1. pontban részletezett ingatlanon egymás között Vevő1 1161/7628 – Vevő2 580/7628 – Vevő3 580/7628 arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez, és Eladó 2321/7628 arányú tulajdonjoga egyidejű törléséhez véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul.

Letéteményes ügyvéd a tulajdonjog hozzájáruló nyilatkozat földhivatalhoz történő benyújtására kizárólag abban az esetben jogosult, ha a jelen szerződést a szakigazgatási szerv Vevőkkel jóváhagyólag záradékolja és Eladó letéteményes ügyvédnek e-mail útján (küldő cím: edes.balazs-online.hu, fogadó email cím: kortvelyfay.dora@gmail.com) igazolja, hogy a vételár megfizetésre került. Amennyiben Eladó a vételár megfizetésétől számítottan legfeljebb 2 munkanapon belül letéteményes ügyvédnek e-mail útján nem igazolja a vételár megfizetését, így ezen határidő lejártát követően Vevők is jogosultak letéteményes ügyvédnek a vételár megfizetését igazolni. Az igazolás módja ebben az esetben, hogy teljes vételár Eladó által megjelölt bankszámlára történt visszavonhatatlan átutalásának eredeti papír alapú, vagy időbélyegzővel ellátott elektronikus banki igazolása. Letéteményes ügyvéd köteles ezen a letét kiadásának jogszerűségét igazoló okiratot megőrizni és az Eladó kérésére neki bemutatni.

- 5.2. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Inyvtv. vhr. 79. § -ban foglaltaknak megfelelően a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye Vevők javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az 1./ pontban körülírt ingatlan 2321/7628-ad arányú tulajdoni-illetőség vonatkozásában Vevők között Vevő1 1161/7628- Vevő2 580/7628- Vevő3 580/7628 arányban.

Felek az Inyvtv. 44. § alapján közösen kérik a tény bejegyzésére irányuló eljárás lefolytatását.

Felek tudomásul veszik, hogy a Ftv. 23. §, valamint az Inyvtv. vhr. 80. § (2) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a föld fekvése szerint illetékes hatóságnál a tény bejegyzését a szerződés vizsgálatát követően.

6. Földforgalmi vevői nyilatkozatok

- 6.1. Vevők kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és ezáltal belföldi természetes személyek.
- 6.2. Vevők együttesen jelen szerződés aláírásával egyidejűleg akként nyilatkoznak, hogy mindannyian Magyarországon földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személyek.
Vevő1 a 560822/2023.03.08. számú bejegyző határozattal (szakképzettséget igazoló határozat száma: SZJR/2023/149-1) , Vevő2 a 520002/2025.01.06. számú bejegyző határozattal (szakképzettséget igazoló okirat száma: TSZ:10-0124-04 24/AK/2005), míg Vevő3 a 520001/2025.01.06. számú bejegyző határozattal (szakképzettséget igazoló okirat száma: PTI648975 25/AK/2005) bejegyzésre került a földművesek nyilvántartásába.

Vevők a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 13. § (2) bekezdés alapján kijelentik, hogy tagjai a Magyar Agrár-Élelmiszeripari és Vidékfejlesztési Kamarának. Regisztrációs számuk a következő: Vevő1: P000000783633, Vevő2 S114300509419, Vevő3 S114300475836.

- 6.3. Vevők kijelentik, hogy az 1.1 pontban körülírt ingatlanhányadot az Ftv. 16.§ -ban foglaltak alapján megszerezhetik, tulajdonszerzésük a földtulajdon szerzési korlátozásba vagy más akadályba nem ütközik, valamint kijelentik, hogy a jelen szerződésben vásárolt földingatlan-illetőség megszerzésével együtt sem rendelkeznek a 16. § (1) (2) (3) és (4) bekezdésében rögzített földszerzési, illetve birtokmaximumot meghaladó földtulajdonnal.

Edes Marcell
Eladó

.....
Vevő1

.....
Vevő2

.....
Vevő3

A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket — így a vagyonátruházási illetéket és a földhivatali szolgáltatási díjat és ügyvédi munkadíjat — a Vevők egymás között egyenlő arányban viselik. Vevők jelen szerződés aláírásával vállalják, hogy a jelen szerződés készítő és ellenjegyző ügyvéd munkadíját, melynek mértéke bruttó 280.000.- forint, valamint az ellenjegyző ügyvéd által lekért tulajdoni lapok (4800.- forint) és földhasználati lapok (oldalanként 80.- forint) díját az aláírással egyidejűleg megfizetik. A vevő helyébe lépő elővásárlási jogosultra ezen rendelkezés értelemszerűen irányadó. Felek tudomásul vették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását a jelen ügylettel kapcsolatos adózási és illeték-kötelezettségeikről, az ügyletre vonatkozó egyéb jogszabályok tartalmáról.

- 8.9. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint energetikai tanúsítványt nem kell készíteni az ingatlanról.
- 8.10. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a *Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény* — a továbbiakban Pmt. — alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve az esetlegesen képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. A 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. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a *GDPR 6. cikke (1) bekezdés b) illetve c) pontja* alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik fél és a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd általi kezelését, mely célból és mértékben az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik félnek, illetve az eljáró ügyvédnek szükséges.
- 8.11. Felek közösen meghatalmazzák dr. Körtvélyfáy Dóra ügyvédet (dr. Körtvélyfáy Dóra Ügyvédi Iroda, 1036. Budapest, Bécsi út 52-54. II/4., kamarai lajstromszám.: 18641), hogy őket a 386/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 43. § alapján kijelölt Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya (1135 Budapest, Lehel u. 43-47.) előtt, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a szerződés hatósága jóváhagyási eljárása során, valamint a Földhivatali Osztály 11. (2000Szentendre, 2001 Dunakanyar krt. 1.) előtt, mint ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására illetékes szerv előtt a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye bejegyzése, valamint az 'Eladó 2321/7628 arányú tulajdoni hányada törlése, és Vevők egymás között Vevő1 1161/7628- Vevő2 580/7628- Vevő3 580/7628 arányú tulajdonjoga bejegyzése érdekében a az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel képviselje. Dr. Körtvélyfáy Dóra ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- 8.12. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak. Jelen okirat 9 egymással mindenben egyező példányban készült akként, hogy a Földforgalmi törvény és annak a 47/2014. (II.26.) Kormányrendelet alapján egy példánya biztonsági okmányon, további eredeti példányai normál papíron készültek. Jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írták alá akként, hogy Eladó és Vevő2 valamint Vevő3 együttesen, majd ezt követően Vevő1 külön írja alá ellenjegyző ügyvéd előtt a szerződésen nevük alatt megjelölt helyen és időben. A szerződés az utolsó aláírás dátumától minősül megkötöttnek.

Édes Marcell

Eladó

Írás helye, ideje: Budapest, 2025. február 24.

baróné Portörő Orsolya

Vevő

Aláírás helye, ideje:

Novák László Zsolt

Vevő2

Írás helye, ideje: Budapest, 2025. február 24.

Novák Zsuzsanna Eva

Vevő3

Aláírás helye, ideje: Budapest, 2025. február 24.

Készítettem és „Ellenjegyzem”

Szerzői jog 2025. február 24. napján:

Köztársasági Hivatal
dr. Körtvélyfáy Dóra
1036 Budapest
K.

Az ingatlan területén az Eladó jogelődje által elhelyezett esetleges hulladék tekintetében Eladó nem tartozik elszállítási, szavatossági kötelezettséggel.

Vevők az ingatlant megtekintett állapotában és a fenti tájékoztatások tudomásul vételével vásárolják meg.

Felek megállapodnak, hogy az Eladó az ingatlannal, az ingatlanon található épületekkel és építményekkel, valamint az ingatlanon található sittel és hulladékkal kapcsolatban nem vállal sem kellékszavatosságot sem kiürítési kötelezettséget. Az Eladó nem vállal a vonatkozásban sem felelősséget, hogy az ingatlant terhelik-e közüzemi szolgáltatási díj hátralékok, figyelemmel arra, hogy az ingatlant nem birtokolta és használta. A Vevők ezen tények ismeretében vásárolják meg az ingatlant. A felek az ingatlan vételárát ezen tények ismeretében határozták meg.

8.4. Eladó szavatossági nyilatkozatai:

- Eladó tulajdonjogának bejegyzésére érvényes jogügyletek és törvényes eljárások keretei között került sor, így nem tud semmilyen olyan körülményről, amely az általa kötött előzményi jogügylet(ek) megtámadását eredményezhetné, és/vagy amely a lefolytatott eljárásokkal szemben bármely személy részéről jogorvoslatra adhatna alapot
- Eladó szavatol továbbá azért, hogy a jelen szerződés benyújtásával kapcsolatos földhivatali eljárás megindulásáig a magatartása következtében az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásban az ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az ingatlan értékét csökkentené, illetve vevő teher- és korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozná.
- Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra magánszemélytől kölcsönt nem vett fel, az ingatlant más módon nem terhelte meg, harmadik személynek biztosítékul nem adta. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdon átruházásáig, illetve a birtokbaadásig az ingatlant semmilyen módon nem terheli meg, illetve azt jelenlegi (Vevő általi megtekintett) állapotában fenntartja.
- Eladó nyilatkozik arról is, hogy az ingatlant adó, vagy adók módjára behajtható tartozás nem terheli, nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt.
- Eladónak az adásvétel tárgyát képező ingatlanra kötött jelen szerződése nem sért semmilyen más szerződést, kötelezettséget, ítéletet, közigazgatási (államigazgatási) vagy bírósági határozatot, amely az Eladó vagyonát érinti, valamint nem sért semmilyen más jogszabályt vagy rendelkezést, amely rá, mint Eladóra vonatkozik,
- Eladóval szemben nincs olyan fennálló követelés, kereseti kérelem, peres és/vagy választott bírósági eljárás, nyomozás, meghallgatás vagy bármely más hatósági és/vagy egyéb eljárás, amely folyamatban van, függőben vagy rendezetlen lenne, és/vagy amelynek a bekövetkezése fenyegetne, és ami a jelen jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolná az 1.) pontban meghatározott ingatlan jelen szerződésben rögzített jogi helyzetét,
- Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon nem áll fenn olyan körülmény, vagy hiba, ami az ingatlan Vevők általi birtokbavételét, rendeltetésszerű használatát korlátozná vagy kizárná.

8.5. Vevők kijelentik, hogy az ingatlant megtekintették és természetben megismerték annak méretét és elhelyezkedését, melyet a szerződéses akaratuknak megfelelőként ismernek el. Az ingatlan-nyilvántartásbeli adatok és a természetbeni adatok eltéréséből fakadó bármilyen jogcímen történő igényérvényesítésről az Eladó felé a szerződés aláírásával lemondanak.

8.6. A vevők az elállási jogukat különösen akkor gyakorolhatják, ha az ingatlanra a jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a vevők tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza. (így különösen, ha a földingatlanokra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, harmadik személy javára tulajdonjogot stb. jegyeznek be) Eladó a jelen szerződéstől 45 napot meghaladó Vevői fizetési késedelem esetén jogosult elállni.

8.7. Eladó és Vevők kijelentik, hogy magyar állampolgárok.

8.8. Vevők a B400 sz. NAV nyomtatványt - jelen szerződés aláírásakor – kitöltik, mely tekintetében úgy nyilatkoznak, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentességet kérelmezik, és egyben vállalják, hogy a birtokbaadástól de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonnát nem idegenítik el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítanak és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják. Vevők tudomásul veszik, hogy ha a mentesség xállalt követelményeit megszegik, az egyébként szerzését kötelesek megfizetni.

Edes Marcell
Eladó

Báróné Portörő Orsolya Enikő
Vevő1

Novák László Zsolt
Vevő2

N...

2017.01.11

által a közzétételről és a levételről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szervként eljáró Pest Megyei Földhivatal részére.

- 7.3. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a helyi földbizottság és az illetékes megyei földhivatal, mint **mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött** a törvény 7. §-a alapján. Szerződő felek rögzítik, hogy a Ptk. 6: 118. § alapján a hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés a **jóváhagyással visszamenőleg válik hatályossá**, így a jelen szerződés felek közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása. Felek tudomásul veszik, hogy a hatósági jóváhagyás előfeltétele a helyi földbizottság támogató állásfoglalása, továbbá tudomásukra szolgál, hogy a szerződés közzétételére való alkalmasság nem egyenlő a szerződés hatósági jóváhagyásával.
- 7.4. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre Vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy tesz érvényes elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép. Amennyiben az adásvételi szerződés bármely elővásárlásra jogosulttal jön létre, úgy Eladó köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv elővásárlásra jogosult személlyel történő jóváhagyó határozata kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül a Vevők által megfizetett foglaló összegét egyszeres összegben visszafizeti a Vevők részére arra a bankszámlaszámra, melyről a foglaló teljesítése történt.
- 7.5. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy tudomásul vették az ügyvéd termőföldre vonatkozó jogszabályokról és az elővásárlási jog szabályairól és annak jogkövetkezményeiről szóló ügyvédi kioktatást. Okiratot szerkesztő ügyvéd, szerződő felek figyelmét kifejezetten felhívta arra, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság a jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket a hatósági engedélyező eljárásról, és arról, hogy a hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét arra is, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján hosszú időt vehet igénybe, és a hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye lehet, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, mind a földingatlan terheiben kellő gondosság tanúsítása mellett is előre nem látható változások következhetnek be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti tájékoztatás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozatukat.
- 7.6. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy kifejezetten közösen vállalják, hogy ezen szerződés elkészítését követően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges valamennyi nyilatkozatot, vagy szükség esetén szerződés módosítást is elkészíttetik és aláírják, amennyiben ezt hatósági felhívás vagy esetleges ingatlan-nyilvántartási eljárás szükségessé teszi. A tervezett változással egyik fél sem kerülhet hátrányosabb helyzetbe.

8. Egyéb megállapodások, nyilatkozatok:

- 8.1. Eladó szavatosságot vállal az ingatlan 1. pontban rögzítetten túlmenően per-, teher- és igénymentességéért. Vevők a teljes kifizetését követően per-, teher-, és igénymentesen szerzik meg az ingatlanhányad tulajdonjogát. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlannak, ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs.
- 8.2. Eladó kijelenti, hogy nőtlen családi állapotú.
- 8.3. Eladó az ingatlan állapota tekintetében az alábbi tájékoztatást adja Vevők részére:
Az ingatlan bejáratától nézve jobb oldalán a szomszéd jogellenesen elkerített és birtokol 260 nm alapterületű területet, mely tekintetében a felek nem kezdeményeztek eljárást, azonban az ingatlan lekerített térmértéke ez okból az elkerített területtel kisebb, azaz a tulajdoni lap szerinti térmértékért Eladó nem tartozik szavatossággal. Ugyanezen oldalon a gépkocsi beállóknál a támfal bedőlt, melyet az ingatlan tulajdonosársai az építési hatóság felé bejelentettek, tekintettel arra, hogy az veszélyes, de helyreállítás a szomszéd részéről nem történt. Az ingatlanon található olyan felépítmény is, mely az ingatlan-nyilvántartási térképen nem szerepel.

Édes Marcell
Eladó

Báróné Portfőré Csilla Erika
Vevő1

Novák László Zsolt
Vevő2

Novák Zsuzsán
V.

6.4. Elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok:

- Vevő1 kijelenti, hogy az Ftv. 18. § (3) bekezdése szerinti tulajdonostársat megillető elővásárlásra jogosult, tekintettel arra, hogy adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostársnak minősül.
- Vevő2 kijelenti, hogy az Ftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja szerint helyben lakó földművest megillető elővásárlásra jogosult, tekintettel arra, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve a vétel tárgyát képező ingatlan közigazgatási területén, azaz Szentendrén van.
- Vevő3 kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult.

6.5. Vevők az Inyvt. 42. §-ban foglaltak alapján akként nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal.

6.6. Felek rögzítik, hogy az Inyvt. 77.§ (2) bekezdés alapján az erdő művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetén földhasználóra vonatkozó információt a tulajdoni lap másolat nem tartalmaz.

Eladó kijelenti, hogy a földingatlan-illetőség saját használatában áll, más harmadik személy használatában nem áll.

Vevők kötelezettséget vállaltak arra, hogy egy esetlegesen mégis fennálló földhasználati jogviszony esetén a jelenleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnést követő időre a fenti földhasználati kötelezettségének eleget tesznek.

6.7. Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Ftv. 13. § alapján nyilatkoznak és kötelezettséget vállaltak arra, hogy nevezett föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

6.8. Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Ftv. 14. § (1) bekezdés alapján akként nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk.

6.9. Vevők jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában az Ftv. 14. § (2) bekezdés alapján kijelentik, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

6.10. Vevők kijelentik, hogy a birtokukban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződéskötést megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki velük szemben.

7. A szerződés hatálya, elővásárlási jog, hatósági jóváhagyás:

7.1. Szerződő felek kijelentik, hogy ismerik a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályokat.

7.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a Ftv. 21. § szerint az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, mely előzetes vizsgálat keretében a szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapítása esetén hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének az elővásárlási jogosultakkal való hirdetményi úton történő közlés érdekében.

A hirdetmény közzététele a kormányzati portálon történő közzététellel valósul meg, mely tájékoztató jelleggel az illetékes Önkormányzat hirdetőtábláján is kifüggeszthető. Az elővásárlási jog jogosultjai 30 napos jogvesztő határidő alatt gyakorolhatják elővásárlási jogukat az illetékes Önkormányzat Jegyzőjének történő átadással.

A Ftv. 21/A § alapján, „ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglaltot fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglalt összeget az eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letévé részére visszajár.”

A határidő lejártát követően a Jegyző az adásvételi szerződés eredeti példányát közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott, anonimizált adásvételi szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a kormányzati portált működtető szervezet