

az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megjelenésére nyitva álló 30 napos határidő utolsó

napja: 2025.06.04.
E határidő jogvesztő igazolási kérelemnek
nincs helye!

Dr. Bartfai Ernő Péter jegyző nevében
mely létrejött egyrészről
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
Temesváros

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2025.05.05.

A kifüggesztés napja: 2025.05.05.

A közzététel kezdő napja: 2025.05.06.

A levétel napja: 2025.06.05.

Az elektronikus közzététel megőrzési
időpontja: 2025.05.05.

Dr. Bartfai Ernő Péter (születési név: Bartfai Ernő Péter, születési hely és idő: Szabolcs, 1970.05.05.)
neve: Petkó Anna, személyi azonosító jel: adóazonosító jel: akcíme: 9700
Szombathely, Mártírok tere 5/B. 1 em. 5 a., magyar állampolgár), mint **eladó** (továbbiakban: **Eladó**),
másrészről

Rudolf János József (születési név: Rudolf János József, születési hely és idő: Szabolcs, 2009.05.05.)
személyi azonosító jel: adóazonosító jel: lakcíme: 2009
Pilisszentlászló, Petőfi Sándor utca 64., magyar állampolgár), mint **vevő** (továbbiakban: **Vevő**; Eladó és Vevő a
továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek szerint:

1. Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonában áll 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 hányadai az alábbiak szerint:

- Pilisszentlászló külterület 04/95 hrsz-ú 205 m² alapterületű, 0,21 Ak szántó művelési ágú ingatlan 48/120 tulajdoni hányada;
- Pilisszentlászló külterület 014/1 hrsz-ú 47 m² alapterületű, 0,09 Ak szántó művelési ágú ingatlan 48/120 tulajdoni hányada;
- Pilisszentlászló külterület 019/9 hrsz-ú 341 m² alapterületű, 0,65 Ak szántó művelési ágú ingatlan 48/120 tulajdoni hányada;
- Pilisszentlászló külterület 019/13 hrsz-ú 3292 m² alapterületű, 6,29 Ak szántó községi mintatér művelési ágú ingatlan 48/120 tulajdoni hányada;
- Pilisszentlászló külterület 034/9 hrsz-ú 3255 m² alapterületű, 0,23 Ak legelő művelési ágú ingatlan 48/120 tulajdoni hányada.

1.1. Eladó a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel eladja, Vevő pedig megveszi az 1. pontban részletezett ingatlanok ott megjelölt tulajdoni hányadát (a továbbiakban: „ingatlanhányadok”).

1.2. Vevő kijelenti, hogy mind az öt ingatlant érintően további ingatlanhányadokat a korábbiakban megvásárolt.

2. Vevő nyilatkozatai:

2.1. Vevő nyilatkozik, hogy földművesként a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara nyilvántartott tagja, kamarai azonosító száma:

2.2. Vevő nyilatkozik, hogy őstermelő családi gazdálkodás tagja.

2.3. A Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: 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.

2.4. 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).

2.5. 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.

2.6. A Vevő a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

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

Dr. Bartfai Ernő Péter
Eladó

Ellenjegyzem:

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

I, _____, of the County of _____, State of _____, do hereby certify that _____ is the _____ of _____, and that _____ is the _____ of _____.

Witness my hand and seal this _____ day of _____, 20____.

Notary Public for the State of _____
My Commission Expires: _____

I, _____, of the County of _____, State of _____, do hereby certify that _____ is the _____ of _____, and that _____ is the _____ of _____.

Witness my hand and seal this _____ day of _____, 20____.

Notary Public for the State of _____
My Commission Expires: _____

2.8. Vevő nyilatkozik, hogy maga is elővásárlási joggal rendelkezik, törvényen fennálló elővásárlási joga az alábbi jogszabályon és az ott meghatározott sorrend alábbi ranghelyén illeti meg: Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés e) pontja és (4) bekezdés a) pontja alapján. (Fétv. 13.§ (3) bekezdése)

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

3.2. Felek a fentieken 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 másolat igazolja.

Szerződő felek közösen rögzítik, hogy az ingatlanok tulajdoni lapjának I. részén „Duna-Ipoly Nemzeti Park”, továbbá „Natura 2000 terület” bejegyzés található, III. részében az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadokat érintően nem található bejegyzés.

Szerződő felek közösen rögzítik, hogy az ingatlanok tulajdoni lapján az alábbi széljegy szerepel:

"Föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása iránti kérelem, PVKH

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY 1135 BUDAPEST Lehel utca 43-47."

Eladó szavatol azért, hogy a széljegyek az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadokat nem érintik.

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, a jelen szerződés 2.8. pontjában rögzített nyilatkozatban foglaltak figyelembevételével.

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.

Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés alapján „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye” az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

8. Jelen szerződés – a szerződés 7., 10 és 11. pontjai kivételével - 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
- az 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.

A szerződés 7., 10 és 11. pontjai jelen szerződés aláírásával lépnek hatályba.

Dr. Barnai Ernő Péter
Eladó

Ellenjegyzem:

Dr. TASNADI ZITA
egyéni ügyvéd
1039 Budapest, Mátyás király út 86/A
K1

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 04/95 hrsz-ú 205 m² alapterületű, 0,21 Ak szántó művelési ágú ingatlan 48/120 tulajdoni hányada vonatkozásában 39.442,-Ft, azaz harminckilencezer-négyszáznegyvenkettő forint;
- Pilisszentlászló külterület 014/1 hrsz-ú 47 m² alapterületű, 0,09 Ak szántó művelési ágú ingatlan 48/120 tulajdoni hányada vonatkozásában 9.043,- Ft, azaz kilencezer-negyvenhárom forint;
- Pilisszentlászló külterület 019/9 hrsz-ú 341 m² alapterületű, 0,65 Ak szántó művelési ágú ingatlan 48/120 tulajdoni hányada vonatkozásában 65.608,-Ft, azaz hatvanötezer-hatszáznyolc forint;
- Pilisszentlászló külterület 019/13 hrsz-ú 3292 m² alapterületű, 6,29 Ak szántó községi mintatér művelési ágú ingatlan 48/120 tulajdoni hányada vonatkozásában 633.380,-Ft, azaz hatszázharmincháromezer-háromszáznyolcvan forint;
- Pilisszentlászló külterület 034/9 hrsz-ú 3255 m² alapterületű, 0,23 Ak legelő művelési ágú ingatlan 48/120 tulajdoni hányada vonatkozásában 442.680,-Ft, azaz négyszáznegyvenkettőezer-hatszáznyolcvan forint.

10. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő a teljes vételárát megfizeti az Eladó részére az alábbiak szerint.

Vevő az Eladó részére megfizet az Eladó sz. bankszámlájára történő átutalással 1.190.153,- Forintot, azaz egymillió-egyszázkilencvenezer-egyszázötvenhárom forintot.

Eladó a teljes vételár bankszámláján történő jóváírását 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 kárveszélyt.

12. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1. pontban rögzített ingatlanhányadok vonatkozásában Eladó tulajdonjoga törlésre és Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

13. 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.

14. 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.

15. Felek rögzítik, hogy az ingatlanügyi hatóság az illetékességi területéhez tartozó termőföldről 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.

16. Felek kijelentik, továbbá, hogy az adásvétellel, a földhivatali eljárással, az adózással és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatban az ügyvédi tájékoztatást meghallgatták és tudomásul vették.

17. A tulajdonjog átvételével kapcsolatos költségek és a vagyonátruházási illeték a Vevőt terheli. Vevő kötelessége jelen megállapodás előterjesztése tulajdonjog átvételére.

Dr. Tasnádi Zita
Eladó

Ellenjegyzem:

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

18. Vevő a termőföldet földművesként (Itv. 26. §. (1) bekezdés p) pontja) vásárolja meg, erre tekintettel az ügylet illetékmentes.

19. Szerződő felek az okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Tasnádi Zita egyéni ügyvédet (1039 Budapest, Mátyás király út 86/A.) jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, az elővásárlásra jogosultakkal szemben történő képviseletükkel, a NAV adatlap aláírásával, valamint a kapcsolódó eljárásokban történő képviseletükkel (ideértve az illetékes Kormányhivatal részére történő kérelem és az illetékes Polgármesteri Hivatal részére megküldésre kerülő közzétételi kérelem aláírását), 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 meghatalmazást az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

20. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen okiratban rögzített megállapítások mindenben megfelelnek szándékuknak, erre tekintettel az ügyben külön tényvázlat nem került felvételre.

21. Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési, illetve szerzési képességük teljes, korlátozva nincs, szerződéskötési képességük nem korlátozott.

Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjának való megfelelés érdekében kijelentik, hogy jelen szerződés bevezető részében foglalt lakcímük megegyezik az értesítési címükkel.

22. 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.

23. 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, 2025. március 27.

Eladó

Ellenjegyzem Budapesten, 2025. március 27. napján:

dr. TASNÁDI ZITA
egyéni ügyvéd
Mátyás király út 86/A

dr. Tasnádi Zita, egyéni ügyvéd

Eladó

Ellenjegyzem:

