

2026-2024

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó

napja: 2024. SZEPTEMBER 25.

E határidő jogvesztő!

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024. AUGUSZTUS 26.

A közzététel kezdő napja: 2024. AUGUSZTUS 27.

A levétel napja: 2024. SZEPTEMBER 26.

Az elektronikus közzététel megtörtént!

Pomáz,

mely létrejött egyrészről

Késmárki Gyula /szül. neve: Késmárki Gyula/

2013 Pomáz, Arany János utca 21. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint

Eladó,

másrészről

Nagy Istvánné /szül. neve: Geluh Anita/ (

2132 Göd, Rózsa utca 33/A A ép. 1. lph. I/1. szám alatti lakos, magyar

állampolgár), mint Vevő

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1.)

Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályánál az ingatlan-nyilvántartásban Pomáz, külterület 078/41 hrsz. alatt felvett, 3578 m² alapterületű, „szántó” megjelölésű ingatlan 627/1245 tulajdoni illetősége.

Az ingatlan a természetben 2013 Pomáz, külterület 078/41 hrsz. alatt található.

Az ingatlan tehermentes.

2.)

Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban írt ingatlan 627/1245 tulajdoni illetőségének tulajdonjogát az általa megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított 5.000.000 Ft, azaz Ötmillió forint vételárért.

Felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:98. § (2) bek. értelmében jelen szerződésnek feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogát kizárják, tekintettel arra, hogy a vételárat értékarányosnak fogadják el.

3.)

A vételárat Vevő az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

- Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződéses kötelezettségvállalás megerősítéseként Vevő megfizet Eladó részére 500.000 Ft-ot; azaz Ötszázezer forintot foglalt jogcímén, Eladónak az I. vezetett számú bankszámlájára történő átutalással. Felek a foglalt jogi természetét ismerik, az arra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették. A foglalt a vételárba beleszámít. Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.
- Vevő a vételárból fennmaradó 4.500.000 Ft-ot, azaz Négymillió-ötszázezer forintot a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül fizeti meg Eladó részére egy összegben, Eladónak az számú bankszámlájára történő átutalással. Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Felek a vételárat akkor tekintik megfizetettnek, amikor az, az Eladó fenti bankszámláján hiánytalanul jóváírásra került.

Ingatlan Adásvételi Szerződés

Késmárki Gyula
Eladó

Nagy Istvánné
Vevő

Az okiratot szerkesztette:
Sallay Ügyvédi Iroda, H-1011

Sallay István ügyvéd
Mátyás utca 37. I. emelet 1.

Lajstromszám: 14.204; K/

0271
adil

4.)

Eladó - a jogügylet érvényes létrejöttének feltételével - a teljes vételár megfizetését követően külön okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését az 1. pontban körülírt 627/1245 tulajdoni illetőség vonatkozásában Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

A bejegyzési engedély benyújtásáig felek kéri a tulajdonjog bejegyzési eljárásnak az Inyvt. 47/A § (1) bek. b) pontja szerinti függőben tartását.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, külön letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi el az 1. pontban körülírt 627/1245 tulajdoni illetőség vonatkozásában Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát 5 eredeti példányban azzal a rendelkezéssel, hogy az a teljes vételár megfizetését követően adható ki Vevő részére, illetve nyújtható be a földhivatalba.

Eladó a teljes vételár megfizetését - a jóváírást követő 24 órán belül - a letéteményes ügyvéd részére, az e-mail címre küldött üzenetben köteles visszaigazolni.

5.)

Tekintettel arra, hogy a szerződő felek közötti jelen ingatlan adásvételi szerződésre kiterjed a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya, Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nem esik a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében foglalt korlátozás alá, azaz mint földművesnek nem minősülő természetes személy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt, az 1. pontban jelzett föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Vevő - mint szerző fél - a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján 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 - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nem esik a Földforgalmi tv. 14. §-ában rögzített korlátozások alá, azaz nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy a jogszabályi rendelkezések alapján nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, így a Földforgalmi tv. 15. §-ban foglalt nyilatkozatot nem köteles tenni.

Vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

Szerződő felek rögzítik a 2013. évi CCXII. törvény 18. § alapján, hogy a Vevővel szemben az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában elővásárlásra jogosultak vannak.

A felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy mivel a jogügylet tárgya termőföldnek minősül, s a jogügylet érvényes létrejöttéhez a szerződést 60 (hatvan) napra hirdetményként meg kell jelentetni a helyileg illetékes jegyző útján a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és az azzal összefüggő rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. szerinti elővásárlási jog gyakorlásának szabályai szerint, továbbá a hirdetmény lejártát követően szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság jóváhagyása, a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme csak azt követően nyújtható be a földhivatalba, hogy a jóváhagyó határozat megszületik. Erre tekintettel a szerződés hatályba lépésének feltétele a jóváhagyó határozat kézhezvétele.

Ingatlan Adásvételi Szerződés

Késmárki Gyula
Eladó

Ily Istvánné
Vevő

Az okiratot szerkesztette:
Sallay Ügyvédi Iroda, H-1067 Bt
Tel.:
Lajstromszám: 14.204; KASZ

Ily István ügyvéd
József utca 37. I. emelet 1

Erre figyelemmel Felek kijelentik, hogy amennyiben a hatóság a szerződést nem hagyja jóvá, az olyan oknak minősül, ami egyik félnek sem felróható, így a megfizetett foglaló a Vevő részére 8 napon belül visszajár.

6.)

Eladó az ingatlanilletőség birtokát a jogügylet érvényes létrejöttét követő 3 napon belül, annak feltételével Vevőre átruházza, aki a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és az ingatlanban beállott azon kárt, aminek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

7.)

Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a birtokátruházás tényét.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, és nincs tudomása rejtett hibáról.

8.)

Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint Vevő tulajdonszerzéséért teljes körű jogszávatosságot vállal, így szavatol azért, hogy harmadik személynek - ideértve Eladó jelenlegi és/vagy volt házastársát és/vagy élettársát is - nincs az ingatlanon olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését, vagy birtokba lépését akadályozná, illetve gátolná, így azért is, hogy az ingatlan nem tartozik házastársi és/vagy élettársi vagyonközösségbe.

Eladó szavatol azért, hogy a birtokátruházás időpontjára az ingatlannal kapcsolatosan köztartozás nem lesz.

Felek kifejezetten akként nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanról a 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet értelmében energetikai tanúsítványt készíteni nem kell.

9.)

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződésben írt fizetési határidő tekintetében Vevő késedelembe esik, a késedelembe esésétől a teljesítésig terjedő időszakra napi 5.000 Ft késedelmi kötbér fizetésére köteles. Eladó a késedelembe esést követő további 15 nap póthatáridő eredménytelen elteltét követően jogosult jelen szerződéstől Vevőhöz intézett, jelen szerződésben szereplő lakcímre küldött írásbeli nyilatkozattal, az ok megjelölésével egyoldalúan elállni.

Amennyiben jelen szerződésben írt birtok átruházási határidő tekintetében Eladó késedelembe esik, a késedelembe esésétől a teljesítésig terjedő időszakra napi 5.000 Ft kötbér fizetésére köteles.

Vevő a késedelembe esést követő további 15 nap póthatáridő eredménytelen elteltét követően jogosult jelen szerződéstől Eladóhoz intézett, jelen szerződésben szereplő lakcímre küldött írásbeli nyilatkozattal, az ok megjelölésével egyoldalúan elállni.

Ha Vevő az Eladó által felajánlott birtokátruházást nem fogadja el, késedelembe esik. A Vevő késedelme Eladó egyidejű késedelmét kizárja.

Az elállás a szerződést felbontja és felek a szerződéskötés előtti, eredeti állapotot állítják helyre. Az eredeti állapot helyreállítása körében az elállásra okot adó fél az adott foglalt elveszíti, míg a kapott foglalt kétszeresen köteles visszaadni.

Az elállásra a fél akkor jogosult, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszaadását felajánlja.

10.)

Eladó az 1. pontban körülírt ingatlan birtokát a tulajdonjog bejegyzését követő 3 napon belül, annak feltételével Vevőre átruházza, aki a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznát, viseli terheit és az ingatlanban beállott azon kárt, aminek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a birtokátruházás tényét.

Ingatlan Adásvételi Szerződés

Kesmarki Gyula
Eladó

Nagy Istvánné
Vevő

Az okiratot szerkesztette:
Sallay Ügyvédi Iroda, H-10

Sallay István ügyvéd
Podmaniczky utca 37. I. emelet 1.
1077 Budapest

lajstromszám: 14.204; KA

3 hu

11.)

Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, így felek szerződéskötési és tulajdonszerzési képessége korlátozva nincs.

12.)

Jelen szerződés alapján a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével felmerülő költség Eladót, míg az ingatlan átvételével és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költség és a vagyonszerzési illeték Vevőt terheli.

13.)

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

14.)

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései megfelelően irányadók.

15.)

Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és az azzal kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban és a Földforgalmi törvény II. fejezetében foglalt minden eljárásban képviselőjükkel meghatalmazzák a Sallay Ügyvédi Irodát (székhelye: 1067 Budapest, Podmaniczky utca 37. I. emelet 1., Dr. Sallay István ügyvéd). Az eljáró ügyvéd a jelen meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.

16.)

Jelen szerződés 8 (nyolc), egymással megegyező példányban készült.

17.)

Jelen szerződés a TAKARNET rendszerből 2024. 08. 01. napján letöltött tulajdoni lap másolat alapján készült. Megrendelészám: 30005/35896/2024.

18.)

A Felek kifejezetten kéri a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 13. § (6) bekezdésére figyelemmel, hogy a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal számukra közvetlenül kézbesítse.

Szerződő felek a jelen szerződést, ami valamennyi megállapodásukat tartalmazza, mint a záradékukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg írják alá.

Budapest, 2024. augusztus 1.

Késmárki Gyula
Eladó

Nagy Istvánne
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem
és ellenjegyzem:
Budapest, 2024. augusztus 1. napján
Dr. Sallay István

Dr. SALLAY ISTVÁN
ügyvéd
iroda
Podmaniczky u. 37. I/1.
tel.: 712-0271

1/
e-n
KASZ: 360

Dr. SALLAY ISTVÁN
ügyvéd
iroda
Podmaniczky u. 37. I/1.
tel.: 712-0271