

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

SZABÓ MARCELL

családi és utóneve: Szabó Marcell
születési családi és utóneve: Szabó Marcell
születési helye:
születési ideje:
anyja születési családi és utóneve:
személyi azonosítója:
útlevélszám:
lakcím: 2013 Pomáz, Pápay László u. 4.

mint eladó, (továbbiakban: **eladó**-ként jelölve)
képviselőében:

2024 AUG 29.
A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:
A közzététel kezdő napja: 2024 AUG 30.
A levétel napja: 2024 OKT 01.
Az elektronikus közzététel megtörténtét
Pomáz,

SZABÓ JÓZSEFNÉ

családi és utóneve: Szabó Józsefné
születési családi és utóneve: Szabó Ágnes
születési helye:
anyja születési családi és utóneve:
személyi azonosítója:
lakcím: 2013 Pomáz, Pápay László u. 4.

eladó meghatalmazott képviselője (továbbiakban: **meghatalmazott**),
másrészről pedig

KISS BENCE

családi és utóneve: Kiss Bence
születési családi és utóneve: Kiss Bence
születési helye:
születési ideje:
anyja születési családi és utóneve:
szem. azonosító száma:
adóazonosító jel:
személyi igazolvány száma:
lakcím: 1023 Budapest, Daru utca 12. fszt. 1.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó
napja: 2024 SEPT 30.
E határidő jogvesztő!

vevő (továbbiakban **vevő**) között a mai napon az alábbiak szerint:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1 A **Pomáz, 0269/15. hrsz.** alatt felvett-, védett természeti területet képező ingatlan eladó kizárólagos tulajdonában áll. Az ingatlan teljes alapterülete az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 2229 m². Az ingatlan a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság nyilatkozata szerint kiemelt jelentőségű természetvédelmi területen fekszik, gyümölcsös művelési ágúként van nyilvántartva, azonban hosszú ideje nem művelési ága szerint van hasznosítva. Az ingatlanon felépítmény, agrotechnikai létesítmény, ültetvény nincs.

Szabó Józsefné eladó képviselője

Kiss Bence vevő

- 1.2 Az ingatlan természetvédelmi oltalom alatt áll, a területén végzett bármilyen átalakításhoz, területrendezéshez, esetleges építkezéshez a természetvédelmi hatóság előzetes engedélye szükséges. A jelenlegi-, gyümölcsöstől eltérő használat megkezdése esetén megelőzően a Szentendrei Földhivatalt is meg kell keresni.
- 1.3 Eladó az ingatlannak kizárólagos tulajdonosa, az ingatlanra más személynek sem dologi-, sem kötelmi igénye nincs.

2. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

- 2.1 Eladó **eladja**, vevő pedig **megveszi** az 1.1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdonjogát a 3.1. pontban megjelölt vételárért.
- 2.2 Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) rendelkezései alá esik: **érvényességéhez** jelen okirat 2.7 pontjában megjelölt jóváhagyás megadása-, az elővásárlási jog gyakorlásának elmaradása-, a szerződés záradékolása szükséges. A szerződés a jóváhagyás megadásával megkötésére visszaható hatállyal érvényesen létrejön, jóváhagyás hiányában a szerződés „létre nem jött szerződésnek”, vagy „semmis” szerződésnek minősül. Vevő csak akkor szerez tulajdonjogot, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a **jóváhagyást megadta**, és senki nem élt érvényesen-, hatályosan **elővásárlási** jogával. Elővásárlási jog érvényes-, hatályos gyakorlása esetén nem vevő-, hanem elővásárlási jogosult szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát az adásvételi szerződésben meghatározott feltételekkel, és azonos összegű vételárért.
- 2.3 Felek rögzítik továbbá, hogy ezen szerződés a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. Tv. rendelkezései alá is esik.
- 2.4 Eladó-vevő vállalják a vevő tulajdonszerzéséhez esetlegesen **utólagosan szükséges** nyilatkozatok határidőben való megtételét, jelen adásvételi szerződés ellenjegyzett okiratba foglalt módosítását, vagy okiratba foglalt kiegészítő nyilatkozat kiadását. A kiegészítő szerződés nem módosíthatja az eladó - vevő közötti jogviszony tartalmát.
- 2.5 Amennyiben nem vevő szerez tulajdonjogot, úgy a vételár vevőnek teljes összegben visszajár.
- 2.6 **Vevő nyilatkozik** jelen okirat aláírásával egyidejűleg: **nem kötött** a 2013. évi CXXII. tv. 13.§-14.§ rendelkezéseibe **ütköző** szerződéseket. Így:
- a) vevő földművesnek nem minősülő magyar állampolgár, természetes személy;
 - b) mezőgazdasági ingatlan tulajdonszerzési képessége korlátozva nincs;
 - c) nincs tulajdonában mezőgazdasági ingatlan;
 - d) a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt;
 - e) vállalja, hogy az 1,1 pontban megjelölt 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;

- f) nincs földhasználati díjtartozása (nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása);
- g) nem kötött a megelőző 5 éven belül ingatlanra szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet; ilyen kötelezettségszegést vele szemben nem is állapítottak meg;
- h) jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában.

2.7 Szerződő felek kérik, hogy a **mezőgazdasági igazgatási szerv** az előzetes vizsgálat elvégzését követően jelen adásvételi szerződést hagyja jóvá, ezt követően küldje meg az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a szerződés hirdetményi úton történő közlése végett; kérik ezt követően az okiratoknak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő visszaküldését, és a szerződés jóváhagyását – a beérkező nyilatkozatok függvényében. Kérik végül az ingatlanügyi hatóság megkeresését vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzése végett.

2.8 Eladó megadja jelen okirat aláírásával a **bejegyzési engedélyt**: eladó hozzájárul, hogy az 1.1. pontban körülírt ingatlanra vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban további feltétel bevárása nélkül bejegyzésre kerüljön a jóváhagyások megadását-, és a szerződés záradékkal való ellátását követően. A bejegyzési engedély vissza nem vonható: feltétlen és visszavonhatatlan.

3. VÉTELÁR

3.1 Szerződő felek az 1/. pontban megjelölt ingatlan teljes vételárát **34.000,- €**, azaz **Harmincnégyezer Euro** összegben határozzák meg. A vételár összege Magyarország hivatalos pénznemében: forintban számítva **13.237.560.-Ft** azaz Tizenhárommillió-Kettőszázharminchétezer-Ötszázhatvan Ft (389,34-.Ft/Eu).

3.2 Vevő a teljes **34.000,- €**, azaz Harmincnégyezer euro vételárát eladó, mint letéti jogosult javára Dr. Váczy Ernő ügyvéd (1053 Budapest, Veres Pálné u. 4. III. 2.) letéteményesnél letétbe helyezte. Letéteményes a letét összegét a
vezetett számú ügyvédi letéti számlán kezeli (..... :
.....).

3.3 Letéteményes - további feltétel bevárása nélkül - a letét teljes összegét eladónak utalja át a 3.5. pontban megjelölt eladói bankszámlára a jóváhagyott-, záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételét követően, amikor az alább megjelölt valamennyi letéti feltétel együttesen megvalósult, az utolsóként megvalósult letéti feltétel bekövetkeztét követő 15 munkanapon belül:

- a/ a jóváhagyást a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozattal megadta,
- b/ egy jogosult sem élt érvényesen-, hatályosan elővásárlási jogával,
- c/ a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést a 30.§ /2./ bek. szerinti záradékkal látta el (vevő helyébe nem lépett más-, elővásárlásra jogosult személy),

d/ a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban vevő tulajdonjogát vétel jogcímén határozattal bejegyezte.

3.4 Letéteményes a teljes letétet letevő részére fizeti vissza, amennyiben vevő nem szerez ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot a jóváhagyás megtagadása-, más elővásárlási jogosult vevő tulajdonszerzése miatt, vagy bármely egyéb okból.

3.5 Eladó kijelenti, hogy a _____ (ál) nyitott számú bankszámla tulajdonosa. A vételár megfizetése a letéteményes által letétként kezelt **34.000,- €**, azaz Harmincnégyezer Euro összegnek az eladó _____ számú bankszámlájára történő utalással történik. Eladó ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

3.6 Vevő vállalja a vételár teljesítése során felmerülő **banki költségek** kizárólagos viselését.

3.7 Szerződő felek rögzítik, hogy a pénz-letét kifizetésének feltételeit, valamint a letevők, a letéti jogosult, a letéteményes közötti jogviszony tartalmát felek jelen adásvételi szerződésben szabályozták és rögzítették. A letéti szerződést jelen adásvételi szerződés tartalmazza. Felek a letéti szerződést felmondani nem jogosultak,

4. BIRTOKBAADÁS

4.1 Eladó az 1.1. pontban megjelölt ingatlanrészt a vételár átutalásának napján adja vevő birtokába.

4.2 Eladó a birtokbaadással egyidejűleg az ingatlanrész birtokát vevőre átruházza.

4.3 Vevő a 4.1. pontban megjelölt időpontban lép tulajdonosként az ingatlan birtokába, ezen időponttól illetik az ingatlan hasznai, és viseli a birtokbavétel után keletkezett terheket, kárveszélyt.

4.4 Vevő az ingatlant ismeri; jelenlegi állapotában szerzi meg annak tulajdonjogát.

5. FELEK EGYÉB NYILATKOZATAI

5.1 Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol.

5.2 Felek nyilatkozási kötöttsége az aláírással beáll, a hatályos szerződési nyilatkozatokat a nyilatkozó fél visszavonni nem jogosult.

5.3 Szerződő felek-, valamint meghatalmazott **magyar** állampolgárok, cselekvőképességük-, belátási képességük korlátozva nincs, gondnokság alatt nem állnak.

5.4 Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés bármely pontjának érvénytelensége csupán részleges érvénytelenséget eredményez, és nem hat ki a szerződés egészére.

5.5 Eladó a Budapesten, 2024. 06. 19. kelt-, ügyvédi ellenjegyzéssel hitelesített „meghatalmazás” okiratban meghatalmazta Szabó Józsefné meghatalmazottat, a „Kiss Bence vevővel 2024. június 10.-n megkötött ingatlan adásvételi szerződést módosító-, kiegészítő nyilatkozatok képviseletében történő megtételére-, kiegészítő szerződési okiratok meghatalmazottamként történő aláírására.” Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadta.

5.6 Eladó jelen okiratba foglalt szerződés nyilatkozatait Szabó Józsefné meghatalmazott útján teszi meg.

5.7 Szerződő felek **meghatalmazzák** Dr. Váczy Ernő ügyvédet (1053 Budapest, Veres Pálné u. 4. III. 2.), hogy a **mezőgazdasági igazgatási szerv** előtt-, az illetékes települési önkormányzat **jegyzője** előtt-, továbbá a **Földhivatal** előtt képviseletükben eljárjon. Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

5.8 Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos illeték-költségek kizárólagos viselését vevő vállalja.

5.9 Jelen ingatlan adásvételi szerződés egy példányát felek **biztonsági okmányon** kötötték meg, és írták alá.

Szerződő felek ezen okiratot elolvasták, és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták, a szerződés egy-egy példányát átvették.

Budapest, 2024. július 18. napján.

.....
Szabó Marcell eladó képv:
Szabó Józsefné meghatalmazott

.....
Kiss Bence vevő

Ellenjegyzem: Bp. 2024. július 18.
KASZ szám:

Dr. Váczy Ernő
ügyvéd
1053 Bp., Veres Pálné u. 4-6. III. 2
T.: 318-3033, Fax: 482 0044
email: '.....'