

Elfüggetlen napja: 2024. 11. 15.
Döntéssel elv napja: 2024. 11. 16.
Szerződés határidő: 2024. 12. 16.
Készítve napja: 2024. 12. 14.

I/955-1/2024



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Hules Endre (születési neve: Hules Endre; születési hely és idő:
neve: ; lakcím:

nyja

személyi azonosító:

adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar), mint **Eladó**

másrészről

Lotfi-Opata Krisztina Éva (születési neve:

; születési hely és idő:

ja neve:

lakcím:

személyi azonosító:

; adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar),

mint **Vevő1** és

Lotfi Arman Ádám (születési neve: Lotfi Arman Ádám; születési hely, idő:

yja neve:

; lakcím:

; személyi azonosító:

; adóazonosító jel:

; állampolgársága:

magyar), mint **Vevő2**

Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen: **Vevők**

Eladó és Vevők a továbbiakban együttesen: **Felek/Szerződő felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Ingatlan

1.1. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartás szerint **VERŐCE zártkert 5037/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 1474 m² alapterületű, 0 AK értékű „kivett zárkerti művelés alól kivett terület” és 1555 m² alapterületű 2,05 AK értékű „gyümölcsös” megnevezésű, összesen 3029 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) hatálya alá esik.

Az Ingatlanon az Fftv. 5.§ 27. pont szerinti ültetvény nincsen.

Az Ingatlanon egy 32,73 m² alapterületű befejezetlen, lakhatásra jelenlegi állapotában alkalmatlan téglalapú épület található (a továbbiakban: Felépítmény). Az Ingatlanra víz, villany be van vezetve.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a felépítmény az Ingatlanon, több mint 10 éve fennáll. Eladó tudomásul veszi és kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az építésügyi hatóság a fennmaradási engedély megadása iránti eljárás során megállapítja, hogy a Felépítmény 10 éven belül épült az Ingatlanra, úgy az építésügyi hatóság által a Vevők terhére esetlegesen kiszabandó építésügyi bírságot a Vevők részére megtéríti.

Hules Endre
Eladó

Lotfi-Opata Krisztina Éva
Vevő1

Lotfi Arman Ádám
Vevő2

dr. Mátyás Hajnal
ügyvéd



1.2. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén az alábbi bejegyzés szerepel:

„Szeljegy: 467617/2024 2024.07.01

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Kálmán Tibor sz.név: Kálmán Tibor a.név: Becskerek Éva
cím: 4024 Debrecen Kossuth utca 22.”

1.3. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi szöveges bejegyzések szerepelnek:

„1. bejegyző határozat, érkezési idő: 474016/2/2022.09.15

eredeti határozat: 43594/2010.05.20

VezetékJog

VMB-157/2009 engedély számú (2210) VÁC – NAGYMAROS_I_EP 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 31 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ Kft. törzsszám: 13804983

cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74.”

„2. számú bejegyző határozat, érkezési idő: 474016/2/2022.09.15

eredeti határozat: 47820/2009.11.19

VezetékJog

VMB-78/2009 engedély számú (2211) VÁC – NAGYMAROS 35 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 29 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ Kft. törzsszám: 13804983

cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74.”

„3. számú bejegyző határozat, érkezési idő: 474016/2/2022.09.15

eredeti határozat: 49125/2012.12.11

VezetékJog

VMB-49/2012 engedély számú (20925) Verőce 0.4 kV-os 2. sz. vezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 33 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ Kft. törzsszám: 13804983

cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74.”

„4. számú bejegyző határozat, érkezési idő: 474016/2/2022.09.15

eredeti határozat: 46017/2019.12.10

VezetékJog

VMB-76/2009 engedély számú (2214) VÁC – VERŐCE 35 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 50 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ Kft. törzsszám: 13804983

cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74.”

Hules Endre
Eladó

Lotfi-Ópata Krisztina
Éva
Vevő1

Lotfi Ármán Adám
Vevő2

dr. Mátyás Hajnal
ügyvéd



„5. számú bejegyző határozat, érkezési idő: 474016/2/2022.09.15

Önálló szöveges bejegyzés a Verőce 5037, 5038, 5039, 5040 hrsz-ú ingatlanokat összevontam és kialakultak a 5037/1 és az 5037/2 hrsz-ú ingatlanok.”

„6. bejegyző határozat, érkezési idő: 460657/2024.01.15

Föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása
jogosult:

név: Kálmán Tibor

sz.név: Kálmán Tibor

szül:

a.név: .

cím:

1.4. Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy 2023. október 12. napján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződést kötött Kálmán Tibor Vevővel, azonban a szerződéstől –a Vevő nem teljesítése miatt - elállt, melyhez Kálmán Tibor Vevő is hozzájárult, így Kálmán Tibor tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének törlése az ingatlan tulajdoni lapjának széljegyről, valamint a föld tulajdonjogának átruházása irányuló szerződés benyújtása tényének törlése az ingatlan tulajdoni lapjának III. részéről (teherlap) már folyamatban van, az erre vonatkozó okirat az ingatlanügyi hatóság részére benyújtásra került. Eladó bemutatja a Vevőknek az általa és Kálmán Tibor Vevő által aláírt elállási nyilatkozatot.

1.5. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan – az 1.3. pontban rögzítetteken kívül - per-, teher-, és igénymentes.

1.6. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Fftv. 18. § (1) bekezdés, (2) bekezdés és (4) bekezdés alapján az ingatlan vonatkozásában a jogszabályban megjelölt személyeket, az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

1.7. Eladó kijelenti, hogy a tárgyi Ingatlan vonatkozásában a Szerződés 1.6. pontjában említett esetet kivéve szerződésen alapuló elővásárlási jog, valamint vételi jog nem áll fenn.

1.8. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában jelen szerződés aláírásának időpontjában hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nincsen.

1.9. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan gyümölcsös művelési ágára tekintettel elidegenítésére az Fftv. szabályai szerinti korlátozások érvényesek.

A jelen Szerződést annak aláírását követően az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013 (XII.12.) Korm. rendelet szerint a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján ki kell függeszteni, a Szerződést a kifüggesztési időtartam (30 nap) elteltével a jegyző révén a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából meg kell küldeni.

Hules Endre
Eladó

Lotfi-Opata Krisztina
Éva
Vevő1

Lotfi Árpád Ádám
Vevő2

dr. Mátyás Hajnal
ügyvéd



2. A Szerződés tárgya

2.1. Jelen adásvételi szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevők pedig egymás között $\frac{1}{2}$ -ed – $\frac{1}{2}$ -ed arányban megvásárolják a Szerződés 1.1. pontjában megjelölt **Ingatlan 1/1 arányú kizárólagos per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadát és birtokát 25.500.000,- Ft** (huszonötmillió-ötszázezer forint) kölcsönösen kialakított vételárért, melyből 20.000.000,- Ft (húszmillió forint) a földrészlet és 5.500.000,- Ft (ötmillió-ötszázezer forint) a felépítmény forgalmi értéke.

3. A vételár megfizetése

3.1. Felek rögzítik, hogy Vevők önerőből 2024. július 31. napján vételi szándékuk megerősítéseképpen **500.000,- Ft** (ötszázezer forintot) összeget az Eladó -nál vezetett átmű bankszámlájára történő átutalással már megfizettek, melyet a felek a vételárba beszámítandó foglalónak tekintenek. Eladó az 500.000,- Ft átvételét jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

3.2. Vevők jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek **2.050.000,- Ft** (kettőmillió-ötvenezer forintot) összeget foglaló jogcímén Eladó -nál vezetett átmű bankszámlájára történő átutalással.

Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. A 2.050.000,- Ft összegű foglaló Eladó jelen Szerződésben megjelölt bankszámláján való jóváírásával minősül teljesítettnek.

3.3. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, az arra vonatkozó tájékoztatást eljáró ügyvédtől megkapták, így tudomásuk van arról, hogy a Ptk. 6:185.§ (2) és (3) bekezdései szerint amennyiben a jelen Szerződés meghíusulásáért az Eladó felelős úgy Eladó köteles a foglaló kétszeresének (5.100.000,- Ft, azaz ötmillió-egyszázezer forint) visszafizetésére Vevők számára haladéktalanul, legkésőbb a meghíusulás bekövetkeztétől számított 2 napon belül, míg ha a jelen Szerződés meghíusulásáért a Vevők felelősek, Vevők az adott foglalót elvesztik.

Eladó tudomással bír arról, hogy amennyiben jelen szerződés teljesítése meghíusul, vagy az arra jogosult személy él az elővásárlási jogával és ezáltal a jelen szerződés a felek között meghíusul, Eladó köteles a foglaló jogcímén átvett összeget Vevők részére a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételéről szóló ügyvédi tájékoztatást követő 3 (három) napon belül visszafizetni.

3.4. Felek rögzítik, hogy Vevők a vételárból fennmaradó **22.950.000,- Ft** (huszonkettőmillió-kilencszázötvenezer forint) összeget önerőből a jelen Szerződést jóváhagyó mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozatának kézhezvételéről szóló ügyvédi tájékoztatást követő 3 (három) napon belül kötelesek Eladó -nál vezetett átmű bankszámlájára történő átutalással megfizetni.

Hules Endre
Eladó

Lotfi-Ópata Krisztina
Éva
Vevő1

Lotfi Arman Ádám
Vevő2

dr. Mátyás Hajnal
ügyvéd



Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. A 22.950.000,- Ft összegű vételár részlet Eladó jelen Szerződésben megjelölt bankszámláján való jóváírásával minősül teljesítettnek.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó vételár részlet megfizetéséről eljáró ügyvédet haladéktalanul, az iroda@drmatyas.hu e-mail címe küldött levélben tájékoztatja.

4. Tulajdonjog átruházás, ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

4.1. Felek rögzítik, hogy a Ptk. 6:215. § (1) bekezdése szerint adásvételi szerződés alapján az Eladó az ingatlan tulajdonjogának átruházására és birtokba adására, a Vevők a vételár megfizetésére és az ingatlan átvételére kötelesek.

4.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan tulajdonjogát – a Szerződés 1.3. pontjában említett terheken kívül - tehermentesen a Vevőkre átruházza.

4.3. Felek a fentiek figyelembevételével megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevők pedig egymás között $\frac{1}{2}$ -ed – $\frac{1}{2}$ -ed arányban az általuk megtekintett és megismert állapotban megvásárolják a Pest Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartás szerint a **VERŐCE zártkert 5037/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 1474 m² alapterületű, 0 AK értékű „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” és 1555 m² alapterületű 2,05 AK értékű „gyümölcsös” megnevezésű, összesen 3029 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát annak valamennyi természetes és jogi tartozékával együtt.

4.4. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár Vevők általi megfizetéséig fenntartja.

4.5. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi a feltétlen és visszavonhatatlan írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát arra vonatkozólag, hogy Vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az Ingatlan vonatkozásában **(bejegyzési engedély)**.

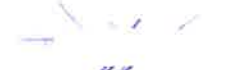
4.6. Felek közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján az Eladó bejegyzési engedélyének benyújtásáig, de legkésőbb 6 (hat) hónapig a Vevők tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét tartsa függőben.

4.7. A jelen Szerződés 4.5 pontjában meghatározott bejegyzési engedélyt az ügyvéd:

- Vevők részére jogosult és köteles kiadni, a Vételár teljes összegének megfizetéséről szóló írásbeli (iroda@drmatyas.hu e-mail címre küldött) Eladói értesítés esetén, vagy a Szerződésben megjelölt Bank igazolásának eredeti példánya ellenében.
- Eladó részére jogosult és köteles kiadni, a Felek közös és írásba foglalt felbontást, vagy megszűnést megállapító nyilatkozata ellenében.


Hules Endre
Eladó


Lotfi-Opata Krisztina
Éva
Vevő1


Lotfi Arman Ádám
Vevő2


dr. Mátyás Hajnal
ügyvéd



4.8. Felek rögzítik, hogy a letétkiadás Vevők részére akképpen történik, hogy eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz azzal a kérelemmel nyújtja be, hogy az ingatlanügyi hatóság a jelen Szerződéssel megindított ingatlan-nyilvántartási eljárást helyezze folyamatba, míg Eladó részére a letétkiadás a bejegyzési engedély átadásával történik.

4.9. A teljes vételár megfizetését követően eljáró ügyvéd köteles az Eladó által tett, ügyvédi letétbe helyezett, Vevők tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot haladéktalanul – legkésőbb 2 munkanapon belül - benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

4.10. A fentiek szerint a Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul közösen kérik a T. Kormányhivatalt, hogy a Vevő1 ½-ed és Vevő2 ½-ed tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen a Pest Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartás szerint a VERŐCE zártkert 5037/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1474 m2 alapterületű, 0 AK értékű „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” és 1555 m2 alapterületű 2,05 AK értékű „gyümölcsös” megnevezésű, összesen 3029 m2 alapterületű ingatlan tekintetében bejegyezni szíveskedjék, olyan módon, hogy az Inyvt. 47/A § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig függőben tartani szíveskedjék.

5. Az Ingatlan birtokba adása

5.1. Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlant a teljes vételár kifizetését követő 1 napon belül a Vevők birtokába adja. Felek akként rendelkeznek, hogy az Ingatlan birtokba adása az Ingatlan birtokának Vevők részére való átruházását is jelenti egyben. A birtokbaadás tényét a felek külön íven szövegezett átadás – átvételi jegyzőkönyvben rögzítik.

5.2. A birtokbaadás időpontjától jogosultak a Vevők az Ingatlant birtokolni, használni, hasznait szedni, és ezen időponttól terheli Vevőket a kárvesztélyviselés, valamint az Ingatlan birtoklásához kapcsolódó költségek viselésének kötelezettsége. Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokba adás napjáig az Ingatlan birtoklásával kapcsolatban felmerült költségeket az Eladó köteles viselni.

5.3. Eladó kijelenti, hogy a birtokba adással egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy a közüzemi mérőórák Vevő nevére átírásra kerüljenek, illetve kötelezi magát, hogy ennek érdekében minden szükséges nyilatkozatot megtesz és együttműködik a Vevővel.

5.4. Eladó a birtokátruházásig köteles minden, az Ingatlan használatával összefüggő, utóbb az Ingatlant, illetve annak mindenkorai tulajdonosát terhelő esetleges tartozást, ismertté vált költséget, esedékes díjat stb. kiegyenlíteni és ennek megtörténtét Vevőket felé hitelt érdemlően, okirattal igazolni a birtokbaadási eljárás részeként („nullás igazolások”).

6. Szavatosságvállalások

Hules Endre
Eladó

Lotfi-Ópata Krisztina
Éva
Vevő1

Lotfi Arman Ádám
Vevő2

dr. Mátyás Hajnál
ügyvéd



6.1. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan a jelen Szerződés aláírásakor és a birtokbaadáskor is – az 1.3. pontban rögzített terheket kivéve - per- teher- és igénymentes.

6.2. Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan kizárólagos tulajdona, különvagyonnak, házastársi vagy élettársi vagyontörségnek nem része, harmadik személynek az Ingatlan vonatkozásában semmilyen jogcímen tulajdoni, kötelmi vagy egyéb igénye nem áll fenn.

Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, igénye nem áll fenn, az Ingatlant jelen ügyletet megelőzően más személy részére nem ruházta át, az Ingatlan terhére semmiféle teher, jog bejegyzése nincs folyamatban.

6.3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant semmiféle, jelen Szerződést megelőzően keletkezett adó- vagy köztartozás, illetőleg közüzemi tartozás nem terheli.

6.4. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlannal kapcsolatban a jelen szerződés aláírását követően nem tesz semminemű olyan nyilatkozatot, amely Vevőknek a tulajdonszerzését akadályozná, így különösen az Ingatlant nem idegeníti el és nem terheli meg, beleértve annak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti apportálását is.

7. Nyilatkozatok

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

7.2. Vevő1 a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglalt követelményeknek eleget téve jelen szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- Vevő1 nyilatkozza, hogy **földművesnek nem minősülő** belföldi természetes személy.
- Vevő1 kijelenti, hogy az **ingatlan** vonatkozásában **elővásárlási jog** nem illeti meg.
- Vevő1 kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt** (Fftv. 10. § (2) bek.), tulajdonszerzési jogosultsága e tekintetben nem korlátozott.
- Vevő1 kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik** (109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §).
- Vevő1 vállalja, hogy a **föld használatát másnak nem engedi át**, azt – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy a

Hules Endre
Eladó

Lotfi-Ópata Krisztina
Éva
Vevő1

Lotfi Arman Adám
Vevő2

dr. Mátyás Hajnal
ügyvéd



földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig** – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítja**.

- Vevő1 kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a föld jelenleg harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a fentiekbe részletezett kötelezettségeket vállalja.
- Vevő1 nyilatkozza, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**).
- Vevő1 nyilatkozza, hogy vele szemben jelen szerződés aláírását megelőző 5 (öt) éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások **megkerülésére irányuló** jogügyletet kötött.
- Vevő1 kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen szerződést megelőző 5 (öt) éven belül **földvédelmi bírságot nem** szabott ki.

7.3. Vevő2 a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglalt követelményeknek eleget téve jelen szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- Vevő2 nyilatkozza, hogy **földművesnek nem minősülő** belföldi természetes személy.
- Vevő2 kijelenti, hogy az **ingatlan** vonatkozásában **elővásárlási jog** nem illeti meg.
- Vevő2 kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt** (Fftv. 10. § (2) bek.), tulajdonszerzési jogosultsága e tekintetben nem korlátozott.
- Vevő2 kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik** (109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §).
- Vevő2 vállalja, hogy a **föld használatát másnak nem engedi át**, azt – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig** – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítja**.
- Vevő2 kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a föld jelenleg harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a fentiekbe részletezett kötelezettségeket vállalja.

Hules Endre
Eladó

Lotfi-Opata Krisztina
Éva
Vevő1

Lotfi Arman Ádám
Vevő2

dr. Mátyás Hajnal
ügyvéd



- Vevő2 nyilatkozza, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**).
- Vevő2 nyilatkozza, hogy vele szemben jelen szerződés aláírását megelőző 5 (öt) éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások **megkerülésére irányuló** jogügyletet kötött.
- Vevő2 kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen szerződést megelőző 5 (öt) éven belül **földvédelmi bírságot nem** szabott ki.

8. Vegyes rendelkezések

8.1. Eladó és Vevők kijelentik, hogy **nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok**, rendelkeznek az ügyeik viteléhez szükséges belátási képességgel, eljáró ügyvéd előtt jognyilatkozat tételére alkalmas állapotban jelentek meg, és szerződéskötési képességük semmilyen korlátozás vagy kizárás alá nem esik.

8.2. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlan fentiekben rögzített paramétereire, tulajdonságaira figyelemmel a kölcsönösen elfogadott vételárat tisztességesnek, piacszerűnek és - az ingatlan piaci forgalmi értéke tekintetében - kifejezetten értékarányosnak tekintik.

8.3. Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a B400-as adatlap kitöltésével és aláírásával, valamint az ingatlanügyi hatóság, a Pest Megyei Kormányhivatal Földügyi Osztálya, a települési önkormányzat jegyzője, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviselőjükkel **dr. Mátyás Hajnal ügyvédet** (székhely: 1147 Budapest, Kerékgyártó u. 2. félem. 2 ajtó, nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 36065132) bízzák és hatalmazzák meg. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglaltak az általuk adott megbízásnak mindenben megfelelnek. Meghatalmazott jogosult a képviselő ellátása során helyettesítésével más ügyvédi irodát, vagy más ügyvédi iroda ügyvédjelöltjét is megbízni. Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződésben szereplő esetleges elírásokat szükség esetén kézzel átírva javítsa.

Dr. Mátyás Hajnal ügyvéd kijelenti, hogy a fenti megbízást és meghatalmazást elfogadja.

8.4. Felek rögzítik, hogy az Inyvtv. 26.§ (10) bekezdése alapján tekintettel arra, hogy Eladó Magyarországon nem rendelkezik lakóhellyel, ezért **a jelen földhivatali eljárás során keletkező iratok átvételére dr. Mátyás Hajnal ügyvédet** (székhely: 1147 Budapest, Kerékgyártó u. 2. félem. 2 ajtó, nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 36065132) **bízza és hatalmazza meg**.

Dr. Mátyás Hajnal ügyvéd kijelenti, hogy a jelen pont szerinti kézbesítési megbízást és meghatalmazást elfogadja.

Hules Endre
Eladó

Lotfi-Opata Krisztina
Éva
Vevő1

Lotfi Amman Ádám
Vevő2

dr. Mátyás Hajnal
ügyvéd



8.5. Felek egyezően kijelentik, hogy teljes körű jogügyletbiztonsági ellenőrzésükhöz hozzájárulnak, egyben nyilatkozzák, hogy eljáró ügyvédtől egyidejűleg a jogügyletbiztonsági, valamint a pénzmosás- és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről szóló tájékoztatást megkapták, az abban foglaltaknak megfelelnek.

8.6. Eljáró ügyvéd az Ingatlant az Ügyfélkapu által biztosított „Földhivatal Online”-rendszerből kikért tulajdoni lap alapján azonosította, azt a Feleknek bemutatta.

8.7. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatosan a Vevőket visszatérő vagyónátruházási illetékkötelezettség, míg az Eladót személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli. Vevők tudomásul veszik, hogy az általuk kitöltött B400-as adóhatósági adatlap a Szerződés kötelező mellékleteként az illetékes földhivatalhoz benyújtásra kerül. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőket, hogy az adóhatóság az ingatlan forgalmi értékét a szerződésben foglalt vételárnál magasabb összegben is megállapíthatja, ebben az esetben a visszatérő vagyónátruházási illetéket az adóhatóság által megállapított forgalmi érték után kell megfizetniük.

Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd illeték és adó fizetési kötelezettségükre vonatkozó tájékoztatását tudomásul vették. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a fentiekben túlmenően a jelen szerződésből eredően a Feleket terhelő adó- és illetékkötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatást a NAV illetékes igazgatóságától kaphatnak.

8.8. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés módosítása, kiegészítése, felbontása vagy megszüntetése kizárólag írásban érvényes. Kijelentik továbbá, hogy a jelen Szerződésben foglaltaktól eltérő, vagy azt kiegészítő szóbeli megállapodás közöttük nem jött létre.

8.9. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen jogügyletnél az az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet szerint energetikai-tanúsítvány készítésére nincs szükség, mivel az ingatlanon található építmény nem tartozik a jogszabály hatálya alá.

8.10. Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény által meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően az Eladó és Vevők által bemutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján kerültek felvételre. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el.

8.11. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog- változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása.

8.12. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre a Vevőket megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, a

Hules Endre
Eladó

Lotfi-Ópata Krisztina
Éva
Vevő1

Lotfi Arman Ádám
Vevő2

dr. Mátyás Hajnal
ügyvéd



mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti Vevők helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

Eladó tudomásul veszi és kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevők helyébe az elővásárlásra jogosult lép, úgy a Ptk.6:185.§ (3) bekezdésére figyelemmel a Vevők által korábban megfizetett foglaló teljes összegét a jelen Szerződést jóváhagyó mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozatának kézhezvételéről szóló ügyvédi tájékoztatást követő 3 (három) napon belül Vevők részére visszafizeti.

8.13. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen jogügylet megkötésekor szabad akaratukból jártak el, tévedésben nem voltak, az ügyletkötésre senki nem bírta rá őket jogellenes fenyegetéssel és/vagy tisztességtelen befolyással, továbbá szerződéses nyilatkozataik megtételére nem indította őket semmilyen nevesítetlen várakozás.

Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a felek számára a jelen szerződésben foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta, kérdéseiket megválaszolta.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét a Felek szerződéses akaratának megfelelően tartalmazza. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az általuk lényegesnek minősített kérdésekben megállapodtak, azokat a jelen szerződés hiánytalanul tartalmazza.

8.14. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CCXII. tv., a 2013. évi CXXII. tv., valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadóak.

Felek jelen 11 (tizenegy) számozott oldalból álló szerződést, annak közös végigolvasását és értelmezését követően jóváhagyólag szabad akaratukból írták alá.

Budapest, 2024. október 02.

Hules Endre
Eladó

Lotfi-Opata Krisztina Éva
Vevő1

Lotfi Arman Azam
Vevő2

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. október 02. napján:

dr. Mátyás Hajnal
dr. Mátyás Hajnal ügyvéd
Székhely: 1147 Budapest, Kerékgyártó utca 2. félem. 2. ajtó
Budapesti Ügyvédi Kamara
KASZ: 36065132



