

10/397/2025

Ingatlan adásvételi szerződés

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala	
Kifüggesztés napja:	2025.03.24.
Közlés kezdőnapja:	2025.03.25.
Jognyilatkozatot ...	2025.04.24.
napig lehet tenni. Ezen határidő jogvesztő hatályú.	
Levétel napja:	2025.04.25.

amely létrejött egyrészről

Cséplő Gábor (születési név: Cséplő Gábor, született:

lakóhely: 1116 Budapest, Fehérvári út 116/C. 1. em. 2., személyi azonosító:

adóazonosító jel

), mint eladó (továbbiakban: Eladó), másrészről

Taba Tünde (születési név: Taba Tünde, született:

anyja neve:

lakóhely: 1112 Budapest, Görbe utca 10/A., adóazonosító jel:

mélyi azonosító:

AK tagsági azonosító szám:

nt vevő (továbbiakban: Vevő, Eladó és

Vevő együttesen: Felek) között az alulírott helyen és időben, az alább rögzített feltételek szerint.

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Biatorbágy zártkert 3220 helyrajzi számú**, hétvégi ház és udvar megnevezésű és kert művelési ágú, 1103 m²- nagyságú, 1,47 AK kataszteri jövedelmű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan1). Az Ingatlan1-en egy 6 m² nagyságú, bontandó állapotú épület és egy pince áll.
2. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Biatorbágy zártkert 3221 helyrajzi számú**, kert művelési ágú, 1082 m² nagyságú, 2,26 AK kataszteri jövedelmű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan1, Ingatlan1 és Ingatlan2 együtt: Ingatlanok).
3. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlanok tulajdonjogát per-, teher és igénymentesen.
4. Az Ingatlanok egymással szomszédosak, ezért Eladó a Fftv. 19. § (5) a) pontja alapján egybefoglalt vételáron értékesíti az Ingatlanokat. Felek megállapítják, hogy a kölcsönösen kialakított egybefoglalt vételár **12.500.000, - Ft**, amelyből 6.400.000, - Ft Ingatlan1 telek ára, 100.000, - Ft Ingatlan1-en található felépítmény ára, 6.000.000, - Ft Ingatlan2 vételára.
5. Felek előtt ismert, hogy szerződésüket az Fftv 21 § (1) bekezdése alapján az aláírástól számított 8 napon meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jóváhagyást, akkor az elővásárlásra jogosultak miatt megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát – ez még nem minősül jóváhagyásnak – és elrendeli a szerződés közzétételét a települési jegyző útján, aki 30 napra a szerződés kifüggesztését és elektronikus közzétételét teljesíti. E határidőt követően kerül a jegyző részéről az iratjegyzék visszaküldésre a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, aki a szerződés jóváhagyásáról dönt (továbbiakban határozat), amely eljárás keretei között a helyi földbizottság állásfoglalását is beszerzi.
6. Vevőnek földszerzési jogosultsága, az Fftv 18 § (1) e) pontján alapul, belföldi természetes személy, földműves, az életvitelszerű lakáshasználata helye (Budapest) és a mezőgazdasági üzemközpontja (Biatorbágy zártkert 3222 hrsz) legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, **NAK tagsági azonosító szám:**
7. Vevő nyilatkozza, hogy a Fftv 16. § (1) bekezdésében írt 300 ha földszerzési és (2) bekezdés szerinti 1200 ha birtok maximumot nem éri el az általa tulajdonolt és birtokolt föld, a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan területét is ideértve, továbbá részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
8. Vevő nyilatkozza, hogy vállalja, hogy a jelen jogügylettel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének és a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a földet más célra nem hasznosítja.
9. Vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
10. Vevő nyilatkozza, hogy a vele szemben a szerzés megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
11. Felek előtt ismert, hogy a Földforg. tv. 22. § (1) bekezdése alapján jelen szerződésüket a kifüggesztést követő 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a jegyző megküldi jóváhagyás céljából,

Cséplő Gábor
Eladó

Taba Tünde
Vevő

Dr. Matuz Péter Károly
ügyvéd
MATUZ LEONCZAK & PARTNŐR
ASZ: 36075654
2051 Biatorbágy
Köpart u. 8.

aki a helyi földbizottság állásfoglalását kéri, ez utóbbi szerv további 15 napon belül jár el. Ezt követően kerülhet sor a törvényi feltételek teljesülése esetén jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyó záradékolására és határozathozatalra.

12. Felek megállapodnak, hogy Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes egybefoglalt vételárat, azaz 12.500.000, - Ft összeget Eladó Banknál vezetett _____ számú bankszámlájára átutalással teljesíti.
13. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az Ingatlan1 és Ingatlan2 vonatkozásában bejegyzésre kerüljön Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.
14. Felek megállapodnak, hogy Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követő nappal lép birtokba, ez időpontban száll át a birtokjog. Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadást megelőző időpontra vonatkozó minden közteher, közüzemi költség Eladót, a birtokbaadást követően pedig Vevőt terheli.
15. Felek nyilatkoznak, hogy nagykorú magyar állampolgárok jogügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek.
16. Vevő nyilatkozza, hogy az Ingatlanok tulajdonjogát 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, azt mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezért kéri a NAV-ot, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) p) pontja alapján a visszerhes vagyonszerzési illeték kiszabásától tekintsen el.
17. Eljáró ügyvéd nyilatkozza, hogy Vevő az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételel jár el az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.
18. Szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésére és a kapcsolódó ingatlan – nyilvántartási eljárásra meghatalmazzák Dr. Matuz Péter Károly (székhely: 2051 Biatorbágy, Tópart utca 8., KASZ: 36075654) ügyvédet. A meghatalmazás jelen szerződés 5. és 11. pontja szerinti eljárásra és a szerződés jóváhagyására irányuló kérelem és a B400 adatlap aláírására is kiterjed. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást kifejezetten elfogadja.

Felek az okiratot elolvasták, közösen értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Biatorbágy, 2025. 01. 22.

Espoo, Finnország, 2025. 01. 10.

Cséplő Gábor
Eladó

Taba Tünde
Vevő

Készítettem és az okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ellenjegyzem. Biatorbágy, 2025. 01. 22.

ML
MATUZ LEGAL

Dr. Matuz Péter Károly
ügyvéd
KASZ: 36075654
2051 Biatorbágy
Tópart u. 8.