

Biatorbágy Város
Polgármesteri Hivatala
Kifüggesztés napja: 2025.04.10.
Közlés kezdőnapja: 2025.04.11.
Jognyilatkozatot... 2025.05.12.
napig lehet érvényesíteni a határidő jogvesztő
hatályú. 2025.05.13.
Levétel napja: 2025.05.13.

10/472/2025

VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSEGES OKIRATBA FOGLALT ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Lencsés-Konorót Ferenc (sz.: Lencsés Ferenc, anyja neve:,
adószáma:, személyi száma: 7) 1042 Budapest, Petőfi Sándor u. 8. II.
emelet 17. szám alatti lakos, mint Eladó, a továbbiakban **Eladó**, értesítjük a 2013. évi CXXII. törvény
18. § szerinti elővásárlásra jogosultakat, hogy köztem és

Vadász Bernadett (szül.: Vadász Bernadett, an.:, személyi
azonosító jele:, adóazonosító jele:) 1193 Budapest, Könyvkötő u. 11/B.
szám alatti lakos, mint Vevő, a továbbiakban **Vevő** között megállapodás jött létre, melynek során vevő
12.000.000, azaz Tizenkettőmillió forintos vételi ajánlatot tett a **Biatorbágy, zártkert, 6122 hrsz.**
alatt nyilvántartott, kert megjelölésű, 4. minőségű osztályú, 0.95 AK kataszteri jóvedelmű, 722 nm
alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában.

A szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak egymással abban, hogy Eladó eladja,
míg Vevő a megtekintett, ismert állapotban megvásárolja a fentiekben részletesen megjelölt
Biatorbágy, zártkert, 6122 hrsz.-ú ingatlan eszmei osztatlan 1/1 tulajdoni illetőségét.

2. Vevő a vételárat az esetleges elővásárlási jogosultak nyilatkozatát követő 15 napon belül köteles
megfizetni átutalás útján Eladó részére annak számú számlaszámára,
míg a tulajdonjog-bejegyzési hozzájárulás megadására és a birtokbavételre ugyanekkor kerül sor.
Vevő a birtokba lépés napjától viseli az ingatlannal járó valamennyi terhet és a másra át nem hárítható
kárveszélyt. Vevő a rendeltetésszerű használatra alkalmas Ingatlan birtokbavételét nem tagadhatja
meg. Amennyiben a Vevő ezt megtagadja, akkor is beállnak a birtokbavételhez kötött határidők
(kárveszély átszállása, fizetési esedékesség stb.).

Felek kijelentik, hogy a 176/2008 Kormányrendelet 3.§ (3) bekezdése szerint nem kötelező az
energetikai tanúsítvány készíttetése. A felek kötelezettséget vállalnak arra nézve, hogy az ingatlan
birtokba vételekor **külön átadás-átvételi jegyzőkönyvet** készítenek. Amennyiben a közművek
tekintetében hátrálék mutatkozik, úgy Eladó köteles azt 8 napon belül a vevőnek megfizetni.

3. A jelen szerződésben a felek kérelmezik az illetékes Földhivatalnál, hogy a **Vevő javára
tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot bejegyezni szíveskedjék. Eladó a tulajdonjogot
a vételár megfizetéséig tarthatja fenn.**

4. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes és a tulajdoni lapon változás nem állt
be. Felel továbbá azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga (az
elővásárlási jog kivételével), amely a Vevő korlátozástól mentes tulajdonszerzését akadályozná.

5. Elővásárlásra jogosultak:

- az állam a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek
érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, ill. más közérdekű cél megvalósítása érdekében;
 - a földet használó olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, aki helyben lakónak
minősül, vagy akinek a lakóhelye vagy mezőgazdasági központja legalább 3 éve azon a településen
van, amelynek közig. határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közig.
határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
 - az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
 - az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
 - az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy mezőgazdasági központja legalább 3 éve azon a
településen van, amelynek közig. határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település
közig. határától közúton, közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
- Az (1) bekezdés d)–e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében
– megelőzi a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3
éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az
állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv.
végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel
a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves,
akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve

olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás;

a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágú föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;

a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása;

a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.

Az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő: legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja, fiatal földműves.

Értesítem az elővásárlásra jogosultakat, hogy egyéb jogszabály, szerződés szerint elővásárlási jog más személyt nem illet meg. Felek helyben lakónak nem minősülnek.

6. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük semmiféle törvényi akadály vagy korlátozás alá nem esik. Vevő a Termőföldről szóló törvénynek megfelelően akként nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, egyéb termőföld vagy annak résztulajdona nem tartozik a tulajdonába, így nem éri el a földszerzési maximumot, azaz 1 hektár mérték alatt szerez földtulajdont illetve elővásárlásra nem jogosult.

Vevő a 109/1999 FVM rendelet 68/C. § alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

8. A szerződő felek eljáró ügyvéd tájékoztatását követően tudomással bírnak a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokról, így különösen az 1990. évi XCIII. tv. 19. § és 21. § /1/-/7/ bekezdések alapján kiszabandó visszerhes vagyónátruházási illetékről.

A szerződő felek a jelen szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint a szükséges földhivatali és önkormányzati eljárások lefolytatására dr. Molnár-Fellner Gábor ügyvédnek adnak megbízást. /1173 Budapest, Pesti út 168. VII/42./. Meghatalmazást a meghatalmazott elfogadja.

Budapest, 2025. március 20.

Lencsés-Konorót Ferenc
eladó

Vadász Bernadett
vevő

A jelen szerződést készítette és ellenjegyezte dr. Molnár-Fellner Gábor ügyvéd, KASZ: 36065658, azonosító: 00007270, 1173 Budapest, Pesti út 168. VII. emelet 42./ Budapesten, 2025. március 20.-án.
„Ellenjegyzem”

Dr. Molnár-Fellner Gábor
ügyvéd
1173 Budapest, Pesti út 168. VII/42.
Azonosító: 36065658-42
Tel.: 06-30-949-0870