

Adásvételi szerződés

Matejka Csabáné (

Piliscsaba, József Áttila utca 10. szám alatti lakos) tulajdonos, mint eladó
(a továbbiakban: **Eladó**) és

Almási Ferenc (

szám alatti lakos) mint vevő

(a továbbiakban: **Vevő**) között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a **Pilisjászfalu külterület 026. hrsz.** alatt nyilvántartott 22 ha 4591 m² alapterületű, erdő megnevezésű, 110,05 kat. tiszta jövedelmű ingatlan az eladó 688/22010 tulajdoni hányadban a tulajdonosa. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő maga is, 12340/22010 tulajdoni hányadban tulajdonosa már az ingatlan.
2. Az okiratszerkesztő ügyvéd által az adásvételi szerződés aláírásának napján 157113/6/2024. megrendelés számon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan per-, teher és igénymentes.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig ismert állapotban megvásárolja a szerződés 1. pontjában körülírt ingatlan az eladó nevében lévő 688/22010 tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított 670.000,- Ft azaz hatszázhetvenezer forint vételárért, amely vételárat a vevő az eladó nevében az MBH Banknál 65700024-10130957 számú bankszámlára történt utalással a mai napon megfizet.
4. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy felépítmény, agrotechnikai létesítmény, ültetvény nincs az ingatlanon.
5. Az eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy tudomása szerint harmadik személynek nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívül követelése, vagy bármely más joga a szerződés tárgyát képező ingatlanrész tekintetében.
Kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az ingatlanhányaddal kapcsolatban esedékes köztartozás, illetve adó módjára behajtandó egyéb tartozás nem áll fenn. Az ingatlan apportként semmilyen üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része.
6. Szerződő Felek nyilatkoznak arról, hogy a Pilisjászfalu 026. hrsz. ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba földhasználó nincs bejelentve, de a vevőt a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága XIV-G-025/5318/2012. számú határozatával, - határozatlan időtartamra, mint többségi tulajdonost - erdőgazdálkodóként nyilvántartásba vette. A vevő erdőgazdálkodói kódja: 1021309.
7. Vevő kijelenti továbbá, hogy regisztrált földműves, a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály 514810/2024.01.08. szám alatt meghozott határozata szerint földművesként a nyilvántartásba vétele megtörtént. Vevő a Nemzeti Agrárgazdasági Kamra tagja, kamarai azonosító száma: E208100480827.

A hivatal hirdető tábláján kihelyezve: 2024.02.14.

Közlés kezdő napja: 2024.02.15.

A bekezdésnek nyitva álló 60 napos jogvesztő határidő: 2024.04.14.

Jelölés napja: 2024.04.15.

Gereb Tünde nevében és megbízásából Almási Ferenc
Jelölés napja: 2024.04.15.

8. Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt - a felek aláírásától számított 8 napon belül - meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv felé jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.
9. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét az elővásárlásra jogosultak tájékoztatása végett.
A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
Az eljárásra, valamint az elővásárlási jogosultságra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul vették és megértették.
10. Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, amennyiben a jelen adásvételi szerződés más - elővásárlási joga folytán jogosulttal - kerülne jóváhagyásra, illetve az adásvételi szerződés a hatóság döntése folytán nem kerül jóváhagyásra, az erről szerzett tudomásul vételtől számított 5 munkanapon belül köteles a vevő által megfizetett 670.000,- Ft azaz hatszázhetvenezer forint vételárat visszafizetni.
11. **Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdon joga a Pilisjászfalu külterület 026. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 688/22010 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén bejegyzést nyerjen.**
12. Eladó a teljes vételár megfizetésével az ingatlanhányad birtokjogát a vevőre átruházza. A birtokbaadás napjáig az eladó, azt követően a vevő viseli az ingatlanhányad terheit, másra át nem hárítható kárait, és szedi annak hasznait.
13. A Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a tulajdonában és a hasznélvezetében a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem 300 hektárnál nagyobb föld. A jelen szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzése a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ szerinti tulajdonszerzési és birtokmaximumba nem ütközik. Nyilatkozik továbbá a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 54. alcímének 68/C. pontjában foglaltak alapján, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
14. A Vevő jelen szerződés aláírásával 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 Fftv. 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
Kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

15. A 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (4) bekezdése alapján, ha a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában van, a szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
16. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 18.§ bc) pontja szerint a földet használó olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 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;
17. Az Fftv. 18.§.e) pontja szerint pedig olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye és a mezőgazdasági üzemközpontja több, mint 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.
18. A 18.§ (3) bekezdés szerint: A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.
A vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanban már meglévő tulajdoni részét 2011. évben szerezte, így a 18.§ (3) bekezdése vonatkozik rá.
19. Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyás iránti eljárásban, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban a jogi képviselő ellátásával dr. Németh Judit ügyvédet (2085 Pilisvörösvár, Fő u. 83., Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36066200) bízják meg, és meghatalmazzák ezen eljárásokban való jogi képviselőjükre. Dr. Németh Judit ügyvéd a megbízást, és a meghatalmazást elfogadja.
20. Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes jog- és cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, a szerződés megkötésének törvényi akadályja nincs.
21. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az ügyfelek adatai vonatkozásában. Az Ügyfél adatai a Pmt. rendelkezései alapján, jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, az Ügyfél adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján.
22. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről, és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése

érdekében kezelheti. Szerződő felek kijelentik, hogy saját nevükben, tényleges tulajdonosként járnak el.

23. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés az általuk előadottak alapján, szerződési akaratuk szerint készült el, a szerződés minden általuk is fontosnak tartott kérdést tartalmazza, ahhoz hozzátenni semmit nem kívánnak, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Kijelentik és elismerik, hogy személyi azonosságuk ellenőrzése az érvényes személyi okmányaik alapján megtörtént.
24. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és közös értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Pilisvörösvár, 2024. január 23.

.....
Matejká Csabáné – eladó

.....
Álmási Ferenc - vevő

A szerződést készítettem és Pilisvörösváron, 2024. január 23. napján ellenjegyzem:

Dr. Németh Judit, ügyvéd
2085 Pilisvörösvár, Fő u. 83.
KASZ: 36066200

DR. NÉMETH JUDIT
Ügyvéd
2085 Pilisvörösvár, Fő út 83.
Tel.: 06-26-330-780
Adószám: 42910442-1-33
Bsz.: 10402104-50495853-63521004