

Kormányzati portálon történő
közzététel napja: 2022. FEBR. 28.

Közlés kezdő napja: 2022. MARCH 01

Kormányzati portálról levétel napja: 2022. MÁJ. 02



DR. KOVÁCS RÓBERT PÁL
ÜGYVÉDI IRODA

Az elővásárlásra jogosultak
jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 60 napos határidő
utolsó napja: 2022. APR. 29.

Ez a határidő jogvesztő! 1

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Családi és utónév:

Mjazovszky Károly

Születési családi és utónév:

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcíme:

Személyi azonosítója:

Személyi igazolvány száma:

Adóazonosító jele:

Állampolgársága:

magyar

Szerződéses jogállása:

Eladó

másrészről

Családi és utónév:

Nagy Zoltán Imre

Születési családi és utónév:

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcíme:

Személyi azonosítója:

Személyi igazolvány száma:

Adóazonosító jele:

Állampolgársága:

magyar

Földműves regisztrációs száma:

NAK azonosító száma:

Szerződéses jogállása:

Vevő

Eladó és Vevő a továbbiakban együtt, mint Felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Eladó kijelenti, hogy 10671/388140 arányú tulajdonát képezi a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által Vác, külterület 0277/5 hrsz. alatt felvett, 12 ha 9381 m² alapterületű, 532,27 AK értékű, szőlő, szántó művelési ágú termőföld ingatlan (továbbiakban: Ingatlan1).

1.2. Eladó tulajdonjogát a 2022. 01. 31. napján a szerződést készítő ügyvéd által elektronikusan lekért 228982/4/2022 megrendelés számú elektronikusan letöltött nem hiteles tulajdoni lap másolatával igazolja. Felek az Ingatlan tulajdoni lapja alapján megállapítják, hogy az Ingatlan Eladó 10671/388140 arányú per-, teher-, és igénymentes tulajdonában áll.

Záradék

Az elektronikus közzététel megtörtént.

2624 SZOKOLYA, Pf.: 2.

2624 SZOKOLYA, DICEF u. 050/4. MOBIL: +36 30-269-7557

DR.KOVACSROBERTUGYVED@GMAIL.COM

Jegyző



- 1.3. Eladó kijelenti, hogy **1/6** arányú tulajdonát képezi a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által **Vác, külterület 0277/6** hrsz. alatt felvett, **11 ha 9695 m²** alapterületű, **460,50 AK értékű, gyümölcsös, szántó művelési ágú termőföld ingatlan** (továbbiakban: Ingatlan2).
- 1.4. Eladó tulajdonjogát a 2022. 01. 31. napján a szerződést készítő ügyvéd által elektronikusan lekért **23470/4/2022** megrendelés számú elektronikusan letöltött nem hiteles tulajdoni lap másolattal igazolja. Felek az Ingatlan tulajdoni lapja alapján megállapítják, hogy az Ingatlan Eladó **1/6** arányú per-, teher-, és igénymentes tulajdonában áll.
- 1.5. Felek megállapítják, hogy az ingatlanok osztatlan közös tulajdonban állnak, melynek következtében a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. Szerződő felek megállapítják továbbá, hogy társ tulajdonosai a tárgybeli ingatlanoknak, ezért a többi tulajdonostársnak nincs a Ptk-ban foglalt elővásárlási joga vele szemben, így közvetlen közlési kötelezettsége nincs irányukban.

2. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

- 2.1. Eladó eladja, Vevő adásvétel jogcímén megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan **10671/388140** hányadát és az 1.3. pontban megjelölt Ingatlan **1/24** hányadát a Felek által kölcsönösen kialkudott **2.500.000,- azaz kétmillió ötszázezer Forint** vételárért. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlan1 értékét **1.500.000,- azaz egymillió ötszázezer**, az Ingatlan2 értékét **1.000.000,- azaz egymillió Forintban** állapítják meg.
- 2.2. Vevő a teljes vételárat a szerződés aláírásával egyidejűleg, hiánytalanul átadja Eladó részére, melynek átvételét Eladó a szerződés aláírásával elismeri és nyújtázza.
- 2.3. Eladó kijelenti, hogy Vevő teljesítése szerződésszerű, ezért további vételár követelése Vevővel szemben nincs.

3. NYILATKOZATOK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS FELE

- 3.1. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a *Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya* Vevő tulajdonjogát a **Vác, külterület 0277/5** hrsz. alatt felvett ingatlan **10671/388140** hányadára bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan tulajdoni lapjára.
- 3.2. Szerződő Felek e szerződés benyújtásával egyidejűleg kéri a *Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát*, hogy Eladó 3.1. pontban foglalt hozzájárulásának megfelelően Vevő tulajdonjogát a **Vác, külterület 0277/5** hrsz. alatt felvett ingatlan **10671/388140** hányadára jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan tulajdoni lapjára.
- 3.3. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a *Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya* Vevő tulajdonjogát a **Vác, külterület 0277/6** hrsz. alatt felvett ingatlan **1/24** hányadára bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan tulajdoni lapjára.
- 3.4. Szerződő Felek e szerződés benyújtásával egyidejűleg kéri a *Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát*, hogy Eladó 3.3. pontban foglalt hozzájárulásának megfelelően Vevő tulajdonjogát a **Vác, külterület 0277/6** hrsz. alatt felvett ingatlan **1/24** hányadára jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan tulajdoni lapjára.



- 3.5. Vevő kijelenti, hogy földművesként nyilvántartott személy és az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt elővásárlási jog illeti meg, tekintettel arra, hogy a lakóhelye legalább 3 éve Vácon található, továbbá a tulajdonában álló, és a szerződés tárgyát képező termőföld ingatlanok közvetlenül érintkeznek egymással. Vevő Előadja továbbá, hogy társtulajdonosa mindkét tárgybeli ingatlannak, ezért a Ptk. 5.81. § (1) bekezdésében foglalt elővásárlási jog illeti meg.
- 3.6. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok megszerzése esetén a tulajdonában, illetve használatában lévő földterületek mértéke nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), valamint a birtokában lévő földterületek mértéke nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum).
- 3.7. Vevő vállalja, hogy az ingatlanok használatát az Fftv-ben foglalt kivételektől eltekintve 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 - jogszabályban meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja (Fftv. 13. § (1)).
- 3.8. Vevő kijelenti, 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), továbbá az ingatlanok megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet köldt (Fttv. 14. (1), (2)).
- 3.9. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
- 3.10. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
- 3.11. Vevő kijelenti, hogy regisztrációs számmal rendelkező mezőgazdasági termelő, növénytermesztéssel és állattenyésztéssel foglalkozik, és vállalja, hogy a földet mezőgazdasági önterületeként legalább öt évig ekként hasznosítja.

4. SZAVATOSSÁGINYILATKOZATOK

- 4.1. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanok per-, teher- és egyéb igényektől mentes kizárólagos tulajdonában állnak, mind jelen Szerződés aláírásának időpontjában, mind pedig az ingatlanok tulajdonjoga Vevőre történő átszállásának időpontjában. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az ingatlanokat nem terheli közüzemi, adó- és más adók módjára behajtható tartozás.
- 4.2. Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés megkötése, és a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása között több hónap telik el, Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokat ezen időszak alatt másnak nem idegeníti el, nem terheli meg, és semmilyen e szerződés rendelkezéseivel ellentétes, vagy abba ütköző kötelezettséget nem vállal az ingatlanokkal kapcsolatban.
- 4.3. Eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy nem léteznek olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok vagy tények, amelyek Vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonjogának gyakorlását kizárnák, korlátoznák vagy akadályoznák.
- 4.4. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok semmilyen e szerződésben nem szereplő polgári jogi, vagyoni jogi és gazdasági ügyletnek nem szolgálnak fedezetül.

2624 SZOKOLYA, Pf.: 2.

2624 SZOKOLYA, DÖRÖS U. 050/4. MOBIL: +36-30-269-7557

DR.KOVACS.ROBERT.UGYVED@GMAIL.COM



- 4.5. Eladó szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk.-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel vagy a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozna.

5. BIRTOKBAADÁS

- 5.1. Felek megállapodnak, hogy az ingatlanok birtokbaadására a teljes vételár hiánytalan megfizetése napján kerül sor. Vevő a birtokbaadás napjától viseli az Ingatlanok terheit és jogosult húzni azok hasznát.

6. ELÁLLÁS

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a vételár megfizetését a szerződésben megszabott határidő lejártát követő tizenöt napon belül sem teljesíti maradéktalanul, akkor Eladó Vevőhöz elmozdított írásos nyilatkozatával elállhat az adásvételtől.
- 6.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzése elháríthatatlan akadályba ütközik, akkor Vevő Eladóhoz címzett írásos nyilatkozatával elállhat az adásvételtől. Az elállás a jogviszonyt a keletkezésre visszamenő hatállyal felbontja. Ebben az esetben a felek kötelesek az eredeti állapotot helyre állítani.

7. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 7.1. Felek kijelentik és tudomásul veszik, hogy jelen Szerződés érvényességének feltétele, hogy a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet a szerződő felekkel jóváhagyja. Amennyiben Vevő megelőzően elővásárlási jogosultsággal rendelkezők közül bárki elővásárlási jogával élne, és a mezőgazdasági igazgatási szerv e harmadik személlyel hagyja jóvá az adásvételt, akkor e harmadik személy Vevő helyére lép, és az Ingatlanok tulajdonjogát ő nyeri meg, azzal, hogy minden e szerződésben foglalt vevői kötelezettséget magára vállal. Ebben az esetben a szerződő felek között nem jön létre az adásvétel, ezért kötelesek egymással elszámolni, és az eredeti állapotot helyreállítani.
- 7.2. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akik szerzési és szerződéskötési képessége nem korlátozott.
- 7.3. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. 7. §-ban (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségének megfelelően köteles a Felek személyazonosságáról, ügyleti képességéről megbizonyosodni, melyet a felek személyazonosítására szolgáló okmányai alapján tesz meg.
- 7.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket az adatkezelési jogszabályokról. Eljáró ügyvéd a szerződő felek adatait kizárólag a 2016/679 EK Rendelet 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján, szerződés teljesítéséhez, illetve c) pontja alapján, jogszabályi kötelezettségből kezeli. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy személyazonosításra alkalmas irataikról eljáró ügyvéd másolatot készít, melyet a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben való



DR. KOVÁCS RÓBERT PÁL
ÜGYVÉDI IRODA

6

Is, ha a küldemény tértivevénye a feladóhoz nem érkezne vissza, vagy a tértivevény az átvételen kívül bármely egyéb jelzéssel („nem kereste”, „az átvételt megtagadta”, stb.) érkezne vissza.

7.14. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésben rögzített elektronikus értesítési címükre kézbesített elektronikus levél egy tekintet alá esik az írásban megkelt nyilatkozatukkal, amennyiben a küldő fél az átvétel visszaigazolását kéri a címzettől. A címzett a visszaigazolást nem tagadhatja meg. Amennyiben a visszaigazolási kötelezettségét öt napon belül nem teljesíti, akkor a küldemény kézbesítettnek tekintendő.

7.15. A szerződés 6 gépett oldalból áll, és 8 egymással szó szerint megegyező példányban magyar nyelven készült.

7.16. A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a magyar jog, különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvről („Ptk.”) szóló 2013. évi V. törvény hatályos rendelkezései az irányadók.

7.17. Felek jelen Szerződést átolvasták, tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt a Felek megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Vác, 2022. 02. 01.

Nagy Zoltán Imre
Vevő

Mjázovszky Károly
Eladó

Készítettem és ellenjegyzem: Vác, 2022. 02. 01. napján

Dr. Kovács Róbert Pál ügyvéd
(KASZ: 36063836)

Dr. Kovács Róbert Pál
Ügyvédi iroda
2624 Szokolya Diófás u. 050/4
06302697557
dr.kovacsrobert.ugyved@gmail.com

2624 SZOKOLYA, Pf.: 2.
2624 SZOKOLYA, Diófás u. 050/4, MOBIL: +36 30-269-7557
DR.KOVACSROBERT.UGYVED@GMAIL.COM



ellenőrzést követően megsemmisít, illetve személyes adataikat nyilvántartja és kezeli a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően.

- 7.5. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében saját nevükben járnak el.
- 7.6. Felek megértették és tudomásul veszik jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részletes magyarázatát a jelen jogügyletre vonatkozó, valamint az illetékekről és a személyi jövedelemadóról, valamint a termőföld forgalmáról szóló hatályos jogszabályi rendelkezésekről.
- 7.7. A szerződő Felek egyhangzóan kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő illeték és személyi jövedelemadó, valamint földforgalmi jogszabályok rendelkezései tekintetében, továbbá a földhivatali, közigazgatási és illetékhivatali eljárásról a szerződést készítő ügyvédtől kellő tájékoztatást kaptak, és annak tudomásul vételét a jelen Szerződés aláírásával igazolják. Ezzel kapcsolatban további tájékoztatást nem igényelnek.
- 7.8. Szerződő Felek megértették és tudomásul veszik, hogy a jelen Adásvételi Szerződéssel kapcsolatos illeték- és adófizetési kötelezettségek teljesítéséről az eljáró ügyvédtől nem teljes körű, általános tájékoztatást kaptak, azonban egyúttal ellenjegyző ügyvéd felhívta a Szerződő Felek figyelmét, hogy adózási és illeték fizetési kérdések vonatkozásában javasolja külön adótanácsadó vagy más szakértő bevonását a körülmények alapos tisztázására.
- 7.9. Felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal előtt történő eljárásról, továbbá a B400 NAV adatlap kitöltésével és a nyilatkozattételben történő képviseléssel, továbbá továbbá Vác város Polgármesteri Hivatala előtt történő eljárással megbízzák és egyben meghatalmazzák a Dr. Kovács Róbert Pál Ügyvédi Irodát (2624 Szokolya, Diófás utca 050/4.), eljáró ügyvédként dr. Kovács Róbert Pált (KASZ: 36063836). A szerződést készítő ügyvéd a megbízást elfogadja. Felek jelen Szerződést egyúttal fenyvézalként is tekintik.
- 7.10. Felek a szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet arra, hogy a szerződésben utólag felmerülő név- szám betű elírásának kijavítását, önállóan a felek bevonása nélkül, helyettük és nevükben is elvégezze, melyhez feltételen hozzájárulásukat adják.
- 7.11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződés megvalósítása érdekében kölcsönösen együttműködve, egymás érdekeinek szem előtt tartásával járnak el, és mindent megtesznek annak érdekében, hogy a szerződésben foglalt cél maradéktalanul megvalósuljon. Az együttműködés körében Felek vállalják, hogy a másik Fél indokolt kérésére aláírnak és egymásnak átadnak minden olyan esetleges további dokumentumot, kiadnak bármely további jognyilatkozatot és megtesznek minden olyan esetlegesen szükséges további intézkedést, amely szükséges lehet a jelen szerződésben foglalt jogügylet teljesítéséhez vagy Vevő tulajdonjogának, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, illetve elállás esetén a Vevő tulajdonjog bejegyzéséhez, illetve elállás esetén a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemnek törtéte és az eredeti állapot helyreállítása érdekében.
- 7.12. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben rögzített és annak rendelkezéseivel kapcsolódó nyilatkozataik érvényességét írásbeli alakhoz kötik azzal, hogy a szerződésen az okirat közvetlen átadása esetén az átvett írásban szükséges igazolni, postai kézbesítés esetén pedig a nyilatkozatukat ajánlott, tértivevényes küldeményként kötelesek a másik fél részére postára adni.
- 7.13. A másik fél részére tértivevényes küldeményként postára adott nyilatkozatokat az első kézbesítés megküldésétől számított 5. (ötödik) munkanapon a Felek kölcsönösen kézbesítettnek tekintik akkor