

It hirdetmény Szigetszentmárton Polgármesteri Hivatal
hirdetéstábláján 2025. 05. 20.-án közzéjuttatásra került.

1/2048/2025

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Mező Tímea** /születési neve:

neve:

mint eladó /a továbbiakban: Eladó/, másrészről

Ballai Judit Beáta /születési neve:

anyja születési

8 Budapest, Rétköz utca 15. szám alatti lakos,

y-

i

, 1149 Budapest, Pillangó park 12/D I/5. szám alatti lakos, mint vevő
/a továbbiakban: Vevő/ között, alulírott helyen és időben, az alábbi tartalommal:

1./ Az Eladó kizárólagos: 1/1 arányú tulajdonát képezi a **SZIGETSZENTMÁRTON**, külterület, 099/49. helyrajzi számon nyilvántartott, 653 m² területű, szántó művelési ágú, 3-as minőségi osztályba tartozó, 1,59 Aranykorona értékű ingatlan. Az ingatlanon egy 25 m² területű faház található, 25 m² terasszal, amit Ráckeve Város Önkormányzatának Jegyzője, 2018.08.02-én kelt 4524-2/2018. számú határozata igazolt. Az ingatlan a Szigetszentmártoni Polgármesteri Hivatal 1/2009-2/2023. ügyiratszámán kibocsájtott hatósági bizonyítvány szerint a helyi Településszerkezeti terv alapján (Üh-1) övezeti besorolású és hétvégi házas üdülőterületen fekszik. Az ingatlan a természetben: 2318 Szigetszentmárton, Gát utca 11. szám alatt található.

2./ Az Eladó eladja, a Vevő 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlant a kölcsönösen kialakított **16.500.000.-Ft**, azaz Tizenhatmillió-ötszázezer forint vételárért. A Vevő ezen szerződés aláírásával egyidejűleg **1.000.000.-Ft**-ot azaz Egymillió forintot utalt át az Eladó által meghatározott: OTP Banknál vezetett: 11773119-00952622 pénzforgalmi jelzőszámú számlájára foglalként, melynek hiánytalan jóváírását az Eladó elismeri és nyugtázza. A Szerződő Felek ismerik a foglaló szerződő felet súlytó szankcionáló jellegét. A vételárból még **15.500.000.-Ft**, azaz Tizenötmillió-ötszázezer forint marad fenn, amit a Vevő a hatósági jóváhagyást követő 5 azaz Öt munkanapon belül átutalással fizet meg a fentebb már rögzített bankszámlára. Az Eladó ezen bankszámlára történő utalást a saját kezéhez történt joghatályos teljesítésnek ismeri el.

3./ Az Eladó szavatossággal tartozik azért, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan per, teher-, szolgálat és igénymentes, garantálja továbbá, hogy a jogügylet sem hitelezői igényt, sem egyéb érdeket nem sért. Az ingatlant az **ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.** javára 51321/2011.06.01. számú határozattal bejegyzett vezetékjog terheli, ami az ingatlan 15 m² területét érinti.

4./ A Szerződő Felek tudomásul veszik, miszerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.), valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet alapján a jelen adásvételi szerződést, mint vételi ajánlatot az elővásárlási jog gyakorlása érdekében, a föld fekvése szerint illetékes PVKH Földügyi Osztály részére meg kell küldeni. Erre tekintettel az okiratkészítő ügyvéd ezen okiratot, annak aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a megfelelő példányszámban, kérelemmel együtt megküldi Pest Vármegyei Kormányhivatal Földügyi Osztályához (1135 Budapest, Lehel utca 43-47.), ahol a Fftv. 23.§ (1) és (2) bekezdése szerint végzésben megállapítják a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendelik a szerződés közzétételét, annak egy példányát megküldik a föld fekvése szerint illetékes település önkormányzat Jegyzőjének, közzététel végett. A Szerződő Felek tudomásul veszik azt, ha a hivatkozott jogszabályok által megjelölt elővásárlási jogosult jogával élni kíván, abban az esetben az elfogadó nyilatkozatának az Eladóval történő közzétételével jelen adásvételi szerződés, azonos tartalommal az elővásárlási jog jogosultja és az Eladó között jön létre.

- A Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 10. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy a birtokában álló földrészlet területnagysága a megszerezni kívánt földrészlettel együtt nem haladja meg az egy hektárt. -1-

Mező Tímea
eladó

Ballai Judit Beáta
vevő

dr. Palotai Judit
ügyvéd



- A Vevő a Fftv. 13.§ szerint nyilatkozik továbbá, hogy az általa megvásárolni kívánt ingatlant gazdálkodás céljára vásárolja meg, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, nem idegeníti el és nem terheli meg.

- Az Fftv. 14.§ (1) szerint nyilatkozik a Vevő arról is, hogy nincs föld használatáért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá arról is, hogy a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Fftv. 14.§(2). Tehát nincs földvédelmi járulék tartozása és nem kötött „zsebszerződést”.

A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény végrehajtására vonatkozó 179/2023. (V.15.) Korm. 42. pontja alapján nyilatkozik arról is, hogy nincs részarány tulajdona.

A Vevő a jelen szerződésben nyilatkozik, hogy az általa megvásárolni kívánt külterületi ingatlan tekintetében nincs a földforgalmi törvény 18. §-ában foglalt elővásárlási joga.

5./ A Szerződő Felek nyilatkozzák, hogy magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy a jogügylet megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs, kijelentik, miszerint elidegenítési, illetve tulajdonszerzési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az okiratkészítő ügyvéd a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt), az ügyvédekre vonatkozó jogszabályok, a Magyar Ügyvédi Kamara előírása alapján, összhangban az Európai Parlament és Tanács EU 2016/679. Rendeletével, okmányaikról másolatot készítsen, azt a meghatározott cél szerint és feltételekkel kezelje és az iratoknál elhelyezze, harmadik fél által nem hozzáférhetően. JÜB azonosítás esetén az okmányok másolásától az ügyvéd eltekint, illetve a rendelkezésére álló másolatokat megsemmisíti.

6./ Az Eladó ezen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte a Vevő javára szóló Tulajdonjog bejegyzési engedélyt, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár részére történő megfizetésével egyidejűleg – az okiratot készítő ügyvédnél letétbe helyezett – tulajdonjog bejegyzési engedélyben foglaltak szerint feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és egyúttal a Vevő kizárólagos: 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, adásvétel jogcímén.

- A Szerződő Felek felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a „Tulajdonjog bejegyzési engedélyt” ellenjegyzéssel lássa el és azt az ingatlan-nyilvántartási kérelmekkel nyújtsa be az illetékes Földhivatalhoz, a fent rögzített előfeltételek maradéktalan teljesítése esetén.

7./ A szerződéssel kapcsolatos költség és tulajdonszerzési illeték, valamint 2 x 10.600.-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetése a Vevőt terheli. A Vevő tudomással bír a tulajdonszerzési illeték 4 %-os értékéről.

8./ Az Eladó az ingatlan birtokát ezen szerződés 2. pontjában meghatározott vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg ruhazza át a Vevőre, a Vevő a birtokba vétel időpontjától élvezzi a hasznát és viseli terheit és a kárveszélyt (mindazt a kárt, amelynek megfizetésére senkit nem lehet kötelezni).

9./ A Szerződő Felek az okirat megírásával dr. Palotai Judit ügyvédet (székhelye: 2335 Taksony, Fő út 98/A., PMÜK nyilvántartási száma: 13-015394.; IV/406.; KASZ: 36066733.) bízták meg, egyúttal teljeskörű meghatalmazást adnak részére a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével és az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével kapcsolatos ügyintézésre is, amit az ügyvéd a 2017.évi LXXVIII. törvény 34.§ (2)-ben foglaltak szerint ezen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogad..

A Szerződő Felek és az okiratot készítő ügyvéd egyúttal megállapodtak abban, hogy az okirat ügyvédi tényvázlatként is szolgál, mivel annak tartalma a szerződő felek által teljes körben és hiánytalanul előadott tényálláson alapul. A szerződést a Szerződő Felek elolvasták, tartalmát közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot készítő ügyvéd előtt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Taksonyban, 2025. április 23. napján

Mező Tímea

Mező Tímea
eladó

Ballai Judit Beáta

Ballai Judit Beáta
vevő

„Ellenjegyzem”: dr. Palotai Judit ügyvéd (székhelye: 2335 Taksony, Fő út 98/A.; KASZ: 36066733.; mint az ingatlan-nyilvántartási ügyben eljárásra jogosultak nyilvántartásában szereplő ügyvéd) tanúsítom, hogy az okirat a Szerződő Felek akaratával mindenben megegyezik, egyúttal igazolom az aláírások valóságát.
Taksonyban, 2025. április 23. napján.

-2-

DR. PALOTAI JUDIT
ügyvéd
2335 Taksony, Fő út 98/A.
Tel: (06) 477-142