

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Kovács Károlyné sz. Marosi Hajnalka Enikő** (születési név: Kovács Károlyné, 1960.01.04. sz. 2360 Gyál, Kodály Zoltán utca 2., magyar állampolgár) és **Marosi Krisztián sz. Marosi Krisztián** (születési név: Marosi Krisztián, 1981.01.01. sz. 2364 Ócsa, Liszt Ferenc utca 1., magyar állampolgár), mint eladók, a továbbiakban **eladók**, másrészről

Viola Tamás sz. Viola Tamás (születési név: Viola Tamás, 1981.01.01. sz. 2364 Ócsa, Némedi utca 3., földműves, magyar állampolgár), mint vevő, a továbbiakban **vevő** között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1./ Az eladók eladják, a vevő megveszi az eladók kizárólagos tulajdonát képező **ócsai 4076 hrsz. alatt nyilvántartott, zártkerti, szántó megnevezésű, 4111 m² területű és 12,87 AK értékű ingatlan** eladók nevében álló $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni hányadát.

A TAKARNET rendszerből 2015.10.22. napján lekért tulajdoni lap szemle másolata szerint I/2. alatt önálló építmény került feltüntetésre, továbbá I/3. alatt műemléki jelentőségű terület, I/4. alatt Natura 2000 terület, I/5. alatt Ócsai Tájvédelmi Körzet – országos jelentőségű védett természeti terület van bejegyezve. Emellett az ingatlant III/1. alatt Marosi Károlyné javára bejegyzett özvegyi jog terheli, azonban Marosi Károlyné 2002. május 3. napján elhunyt. Továbbá III/2-3. alatt az ingatlant az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára bejegyzett vezetékjog terheli.

2./ A kölcsönösen kialakult vételár **1.500.000 Forint, vagyis Egymillió-ötszázezer Ft**, mely összeget a vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizet az eladóknak, akik a vételár hiánytalan átvételét aláírásukkal elismerik és nyugtázzák.

3./ Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a tulajdonjogot, adásvétel jogcímén, 1/1 arányban a vevő nevére bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

4./ Jelen szerződéssel kapcsolatos költségek és az illeték a vevőt terheli. A vevő az Illetéktörvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján tulajdonszerzése vonatkozásában **illetékmentesség** megállapítását kéri az illetékhivataltól. A vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, földműves nyilvántartásba vételére a Dabasi Járási Földhivatal **510.277/2015.10.12** számú bejegyző határozatával került sor. A vevő kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Kovács Károlyné
 eladó

Marosi Krisztián
 eladó

Viola Tamás
 vevő

5./ Eladók az ingatlan birtokát a vevőre ruházzák. Vevő a teljes vételár kifizetésének napján jogosult az ingatlan birtokába lépni, és attól a naptól kezdve élvezni annak hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

6./ Az eladók szavatosságot vállalnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, a már jelezett terhek kivételével.

7./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik – a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) **18. §**-ában írt személyek elővásárlásra jogosultak. Az elővásárlási jog gyakorlásának és az adás-vételi szerződés kifüggesztésének szabályait a **474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet** szabályozza, melyet szerződő felek betartani kötelesek. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukat az adásvételi szerződés kifüggesztésétől számított **60 napon belül** gyakorolhatják. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan haszonbérője, felesbérője vagy részesművelője nincs. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés földhivatalba történő benyújtásával egyidejűleg a földhasználóként bejelentkezik az ingatlanra. A vevő a szomszédos ócsai 4075 hrsz. és 4074 hrsz-ú földek tulajdonosa, ezért vevő helyben lakó szomszédnak minősülő földműves, a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján elővásárlásra jogosult.

Szerződő felek rögzítik, hogy a természet védelméről szóló **1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése** értelmében *„védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jogi illeti meg, amelyet az igazgatóság – más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni. Helyi jelentőségű védett természeti terület esetében – sorrendben az igazgatóságot követően - a település önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog.”* Erre tekintettel a **Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság 1121 Budapest, Költő utca 21. és Ócsa Város Önkormányzata 2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.** részére megküldik jelen szerződést, az elővásárlási jogra történő felhívás érdekében. A **kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39. §-a** szabályozza a műemléki jelentőségi terület fogalmát, azonban ezen törvény 86. § (1) bekezdése szerint *„a kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot a 37-40. § kivételével elővásárlási jog illeti meg”*, tehát a műemléki jelentőségű terület kivételt képez az elővásárlási jog alól, ezért a műemléki jelentőségű terület tekintetében sem az államot, sem az önkormányzatot nem illeti meg elővásárlási jog.

8./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül, földműves nyilvántartásba vételére a Dabasi Járási Földhivatal **510.277/2015.10.12** számú bejegyző határozatával került sor.

A vevő vállalja, hogy – ide nem értve a Földforgalmi tv. 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket – 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

Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.


A 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) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tisztában van a Földforgalmi tv. 16. §-ában foglalt földszerzési- és birtokmaximummal, és a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával együtt a tulajdonában lévő termőföld nem haladja meg a 300 hektárt, valamint a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával együtt birtokában lévő föld nem haladja meg az 1200 hektárt.

10./ Jelen adásvételi szerződés kifüggesztésével és az elővásárlásra való felhívással kapcsolatos eljárásra az eladók (Földforgalmi tv. 21. § (1) bek.), a földhivatal előtti eljárásra pedig a vevő meghatalmazza a **Dr. Kollár Pál Ügyvédi Irodát** (2370 Dabas, Lakos dr. u. 2.), hogy jelen jogügylet kapcsán őt teljes jogkörrel képviselje. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával a **Ket. 40. § (7) bekezdése** alapján kérik a Dabasi Járási Földhivatalt, hogy a határozatot részükre közvetlenül is küldje meg.

Szerződő felek a fenti adásvételi szerződést annak hangos felolvasása és közös értelmezése után azzal írják alá, hogy ügyleti akaratukkal mindenben megegyezik.

D a b a s , 2015. október 22.



Kovács Károlyné
e l a d ó

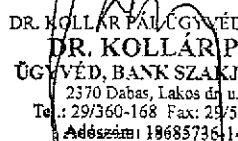


Marosi Krisztián
e l a d ó



Viola Tamás
v e v ő

Készítettem és ellenjegyzem Dabas, 2015. október 22.:


DR. KOLLÁR PÁL ÜGYVÉDI IRODA
DR. KOLLÁR PÁL
ÜGYVÉD, BANK SZAKJOGÁSZ
2370 Dabas, Lakos dr. u. 2.
Tel.: 29/360-168 Fax: 29/561-170
Adószám: 196857361-13

