

Külterületi ingatlan adásvételi szerződése

amely egyfelől
Antal-Nyirati Szilvia

Születési neve:

Anyja Neve:

Szül. hely idő:

Személyi szám:

Szem ig. szám:

Lakcím: 2045 Törökbálint, Kastély utca 46/B

Lakcímkártya száma:

Adóazonosító jele:

- mint eladó -

másfelől

Muszka József

Születési neve:

Anyja neve:

Személyi azonosító jele:

Lakcíme: UA-90311 Salanki, Krupskaja I.

Tartózkodási hely: 1213 Budapest, Szent István út 273.

Születési helye és ideje:

Adóazonosító jele:

Személyi igazolvány száma:

Lakcímkártya száma:

- mint vevő -

eladó és vevő együttesen felek

Kifüggesztés időpontja: 2025.06.24
Közlés kezdő napja: 2025.06.25
A jognyilatkozat megtételére rendelkezésre álló idő: 30 nap
A jognyilatkozat megtételére nyitva
álló határidő utolsó napja: 2025.07.24
A határidő jogvesztől
Levétel napja: 2025.07.25
Budaörs, dr. Bocsi István jegyző megbízásából

ph.

Aláíró ügyintéző neve:

Hornvölgyi-Simon Katalin

között az alulírt napon és helyen az alábbi feltételek mellett jött létre:

1.) A tulajdoni lap tanúsága szerint Antal-Nyirati Szilvia eladó kizárólagos tulajdonosa a Budaörs zártkert 7319 hrsz alatt felvett, 3344 m2 alapterületű 10,47 AK tiszta jövedelmű szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) 1/1 arányú tulajdoni hányadának, Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény”) 5. § 17. pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek szerepelnek

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog, Jogosult: Pest megyei Földhivatal, bejegyző határozat száma: 66389/1994.07.27

Perindítás, jogosult: Pesti Központi Kerületi Bíróság, bejegyző határozat száma: 49941/2013.12.18

Jelzálogjog 70 000 000 FT, azaz hetvenmillió FT tőke és járulécai erejéig, jogosult: Antal Zoltán, bejegyző határozat száma: 45365/2024.09.16

Széljegyen szerepel továbbá 50074/2024 2024.12.09 számon Haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelem Antal Zoltán jogosult javára, amely bejegyzési kérelem a széljegy szerint is visszavonásra került.

2.) Eladó az ingatlan fenti 1. pontban jelölt 1/1 arányú tulajdoni hányadát a fenti terhekkel örökre és visszavonhatatlanul eladja Vevőnek, aki azt ismert állapotban a fenti terhekkel megveszi, és annak jelen szerződésben meghatározott vételárát az ingatlan forgalmi értékével és állapotával, illetve terheivel arányban állónak tartja. Vevő kijelenti, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett valamennyi bejegyzésről tudomása van, ezek ismeretében annak terheivel együtt veszi meg az ingatlant.

Felek kijelentik, hogy az ingatlanon fennálló, a rendeltetésszerű használatot akadályozó tényezőről nincs tudomásuk. A tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban részletezett ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésről való tudomásszerzést követő 5 napon belül Vevő birtokába adja, aki ettől kezdve viseli az ingatlan terheit, és húzza azoknak hasznait.

Felek megállapítják, hogy az Eladó által használt ingatlanon művelés nem zajlott.

Budapest, 2025. május 12.

Antal-Nyirati Szilvia
eladó

Muszka József
vevő

dr. Orbán Gyula
ügyvéd

3.) Felek rögzítik, hogy az ingatlan művelési ágba tartozó termőföld terület. A 2013. évi CXXII. törvény alapja arra a törvény 18. §-ának rendelkezései szerint az ott sorolt sorrendben harmadik személynek elővásárlási joga áll fenn.
Tekintettel a fentiekre felek az illetékes polgármesteri hivatal jegyzőjénél kérik a jelen szerződés kifüggesztését az elővásárlási jogosultakkal való közlésre.

Felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlásra jogosultaknak 2013. évi CXXII. törvény 21. § (3) bekezdése szerint meghatározott idő áll a rendelkezésre, hogy az elővásárlási jogukkal összefüggésben nyilatkozzanak, illetve hallgatásukat úgy kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogukkal nem kívánnának élni.

4.) Szerződő felek kölcsönös alku és egyezség után továbbá a terhekre tekintettel az ingatlan vételárát **mindösszesen 2.300.000,- (kettőmillió-háromszázezer) forintban** jelölik meg, amely az alábbi részletezés szerint kerül kifizetésre Eladónak:
- Vevő a vételárát **2.300.000,- Ft** azaz **kettőmillió-háromszázezer forint** összeget átutalja Eladó külön okiratban megjelölt bankszámlájára a mezőgazdasági igazgatási szerv hozzájárulásának okirat szerkesztő ügyvéd általi átvételét követő 3 napon belül fizeti meg Eladónak. Eljáró Dr. Orbán Gyula ügyvéd a teljes vételár kifizetésének igazolását követő 8 munkanapon belül jogosult és köteles az adásvételi szerződést az illetékes földhivatalhoz benyújtani.
Felek az előtérítéshez kölcsönösen hozzájárulnak

5.) Eladó szavatosságot vállal és kijelenti, hogy az ingatlan a tulajdoni lapon szereplő terhektől eltekintve per-, teher-, és igénymentes, nincs ellene végrehajtási eljárás folyamatban, senkinek az ő tulajdoni illetőségére, semmilyen címen nincs tulajdoni vagy használati igénye, továbbá szavatolja, hogy az ingatlant a birtokbaadásakor adók módjára behajtható követelés nem terheli.

6.) Kijelentik szerződő felek, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és -elidegenítési képességüket a jogszabályok nem korlátozzák, továbbá az adásvétel nem sérti senkinek a kötelestérrel szembeni igényét.

7.) Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy külön okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni arányára vonatkozóan a Földhivatal Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. (Tulajdonjog-bejegyzési engedély). Felek megállapodnak, hogy külön letéti szerződésben rendelkeznek a Tulajdonjog-bejegyzési engedély kezeléséről.
Felek közösen kérik az illetékes földhivatalt és együttesen feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy hat hónapra szóló tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

Eladó kijelenti, hogy amennyiben Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez esetleges további jognyilatkozata válna szükségessé, úgy azt haladéktalanul, a szükséges formában és tartalommal, Vevő felhívására megteszi.

8.) Felek nyilatkoznak, hogy az adásvétellel kapcsolatos törvényi, adó- és illetékszabályokat az okírszerkesztő ügyvéd tájékoztatása után tudomásul vették.

9.1.) Felek rögzítik, hogy Vevő az Eladó felé a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) szabályainak figyelembevételével tett ajánlatot az ingatlan megvásárlására, tekintve, hogy az ingatlan művelési ágban van nyilvántartva.

Eladó nyilatkozik, hogy Vevő ajánlatát elfogadja. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen jognyilatkozatukhoz kötve vannak, figyelemmel a Földforgalmi törvény rendelkezéseire.

9.2.) Eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bek. alapján általa a jelen szerződés útján elfogadott ajánlatot megfelelő formában és módon – a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd útján – közli a Földforgalmi törvény 18. §-ában meghatározott elővásárlási jogosultakkal. A jegyzői hirdetményi eljárást az Eladó kérelmezi – a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd útján – a 10.) pontban foglaltak meghatalmazás alapján.

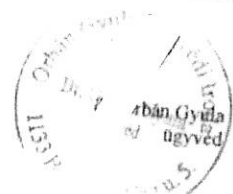
9.3.) Felek megállapítják, hogy a Földforgalmi törvény 23. § alapján a jelen jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött.

9.4.) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés érvényesen akkor jön létre közöttük, ha elővásárlásra jogosult a 3.) pontban meghatározott jogvesztő határidőn belül nem él az elővásárlási jogával, és a jelen jogügyletet a Földforgalmi törvény 23. § - 30. § alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta. Ezen kettős feltétel

Budapest, 2025. május 12.

Antal-Nyirati Szilvia
eladó

Muszka József
vevő



bármelyikének hiányában a jelen szerződés érvényesen nem jön létre felek között, és feleket a már teljesített szolgáltatások tekintetében 5 (öt) munkanapon belül elszámolási kötelezettség terheli.

9.5.) Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 9.§-ában foglalt korlátozás hatálya alá nem tartozik, a 10.§ (1) bek. alapján jogosult a termőföld tulajdon megszerzésére és tulajdonszerzése, a 10.§ (2) bek. alapján tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik, továbbá nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 13.§-14.§-15.§-iban rögzített feltételeket tudomásul veszi és magára nézve kötelezőnek tekinti, azaz vállalja, hogy:

- a föld használatát másnak nem engedi, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének

- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy:

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),

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

Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül bejegyzett földművesnek, illetve pályakezdő gazdálkodónak,

9.6.) Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 60.§ (1) bek. szerinti ügyvédi tájékoztatást tudomásul vette, amely szerint semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely az e törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik.

9.7.) Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozataikhoz kötve vannak, a szerződéstől egyik fél sem jogosult elállni mindaddig.

10.) Vevő nyilatkozik, hogy a tárgybeli adásvétellel szerzett földterülettel a tulajdonában álló összes termőföld terület a 2013. évi CXXII.tv. 16.§ szerinti 300 hektárt vagy 6000 AK mértéket nem éri el, továbbá a neki és közeli hozzátartozójának tulajdonában álló, a településen található termőföldterület nem haladja meg a termőterületek 1/4-ed részét.

Vevő a 2013. évi CXXII.tv. alapján nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel megszerzett földterülettel általa birtokolt terület nem haladja meg az 1200 Ha-t (birtokmaximum), így az adásvétel a törvényi feltételeknek megfelel. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés 1. pontjában foglalt külterületi ingatlan ugyanezen pontban meghatározott hányadának megszerzése esetén sem lesz a birtokában 300 hektárnál nagyobb földterület és a tulajdonában vagy hasznélvezetében álló részarány tulajdon összesített AK értéke mennyiségének huszada együttes összege nem több mint 300.

Vevő nyilatkozik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan megszerzésével, a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg az 1 hektárt.

11.) Szerződő felek a szerződés elkészítésével megbízzák Dr. Orbán Gyula ügyvédet (1133 Budapest, Vág utca 5. lajstromszám: Budapesti Ügyvédi Kamara 19890, KASZ azonosító: 36066488, email: dr.orban.gyula@hotmail.com, tel: +36204700908, elektronikus elérhetőség: 18620665#cegkapu) és egyben meghatalmazzák őt, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatban minden hivatalos ügyben, a jegyzői kifüggesztés, a kormányhivatali és a földhivatali eljárás során őket az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd a fenti meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Felek e szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. /Pmt./ alapján ügyfél – átvilágítási kötelezettség terheli.

Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása, továbbá azonosító okmányainak a Jogügyletek Biztonságát elősegítő központi rendszeren való ellenőrzése alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, egyben hozzájárulnak, hogy a 2017. évi LIII. tv. és az illetékes ügyvédi kamara rendelkezései szerint a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyazonosító okirataikról másolatot készítsen, azt megőrizze, illetve azok megtekintésével, illetve a JÜB lekérdezés eredményével feleket azonosítsa, adataikat a jogszabály rendelkezései szerint, kizárólag az azzal, illetve a jelen szerződésben foglaltak teljesítésével összefüggő céllal és annak, illetve a 2011. évi CXII. tv. keretein belül kezelje.

Budapest, 2025. május 12.

Antal-Nyirati Szilvia
eladó

Muszka József
vevő



Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv., továbbá a Pmt. által előírt ügyfél átvilágítási és azonosítási, továbbá ügyfél-nyilvántartási kötelezettségről, mely szerint a jelen szerződést készítő ügyvéd köteles megkeresni a személyi adat és lakcímnnyilvántartást (JÜB) a szerződő felek személyazonosságukat igazoló okiratokban szereplő adatokkal való egyezőség és érvényesség megállapítása céljából, illetve az adataikat, illetve a lekérdezés eredményét a jelen szerződéstől és kísérő okirataitól elkülönített, azonban visszakereshető önálló nyilvántartásba rögzíteni és ott kezelni. Szerződő felek a fentiekhez a jelen okirat aláírásával kifejezett jóváhagyásukat adják.

12.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételről, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, a termőföld védelméről, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvények rendelkezései irányadók. Felek kötelesek jóhiszeműen eljárni és a szerződés teljesülésének érdekében minden tőlük elvárható magatartást tanúsítani.

Szerződő felek jelen szerződést, mely 4 oldalból és 12.) pontból áll - elolvasás és értelmezés után - mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Kelt: Budapest, 2025. május 12.

Antal-Nyirati Szilvia
eladó

Muszka József
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten 2025. május 12. napján:

Dr. Orbán Gyula ügyvéd
Orbán Gyula Ügyvédi Iroda
1133 Budapest, Vág u. 5.
Kamarai azonosító szám: 36066488



Budapest, 2025. május 12.

Antal-Nyirati Szilvia
eladó

Muszka József
vevő

Dr. Orbán Gyula
ügyvéd