

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

napja: 2022. JÚL. 18.
E határidő jogvesztői

amely egyrészről

Brezanóczy János Attila születési neve: Brezanóczy János Attila (születési hely, idő:

; magyar állampolgár) 7628 Pécs, Török István utca 14. szám alatti
lakos, mint Eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről

Kisházi Péter születési neve: Kisházi Péter (születési hely, idő:

magyar állampolgár) 2000 Szentendre, Tilinkó utca 5. szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban:
Vevő)a továbbiakban együttesen: szerződő felek között jött létre az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek
mellett:

A szerződés tárgya

- Szerződő felek a 2022. március 08-i tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11. (2001 Szentendre, Dunakanyar krt. 1. Pf.59.) nyilvántartásában szereplő Pomáz külterület 056/72 helyrajzi szám alatti "szántó" megnevezésű, 9127 m2 területű 5. min. osztályba sorolt 25.37 AK értékű ingatlan az Eladó 1/1 hányadban a II/2. sorszám alatt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa. (a továbbiakban: Ingatlan) Szerződő felek megállapítják továbbá, hogy a tulajdoni lap III része nem tartalmaz teher bejegyzést, az Ingatlan per-, teher-, - igény-és szolgalmmentes.
- Szerződő felek megállapítják továbbá, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás ténye nem szerepel.
- Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanra 2013.11.01.- 2023.10.31. napjáig terjedően haszonbérleti szerződés van hatályban. A földhasználó adatai: ERDBEERLAND HUNGÁRIA Kft. (törzsszám: 10607189; cím: 2084 Pilisszentiván, József Attila utca 14.) A bejelentés iktatószáma: 700299/1/2018/2018.11.16.-
- Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy a hatályos szabályozás szerint az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5.§ (17) pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítási földnek minősül.
- Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés aláírása előtt az ingatlan tulajdoni lapját megtekintette, az abban foglaltakat megismerte és ennek tudatában köti meg a jelen szerződést. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli.

Kisházi Péter
Vevő

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2022 MÁJ 17 Brezanóczy János Attila

A közlés kezdő napja: 2022 MÁJ 18 Eladó

A levétel napja: 2022 JÚL 19

Riskóne Dr. Geczy Édit
ügyvéd

Az elektronikus közzététel megtörtént

Pomáz,

Adásvételi nyilatkozatok, a Vételár összege és teljesítésének módja

6. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 hányadban megveszi az 1. pontban meghatározott Ingatlant a kölcsönösen kialakított 12.500.000,- Ft, azaz: tizenkettőmillió ötszázezer forint vételárért (a továbbiakban: Vételár) megtekintett állapotban úgy, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni arányban a Vevő tulajdonába kerül.
7. Szerződő felek a Vételarat arányosnak tartják és annak összegét a jövőben sem kívánják vitatni. Szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. §. (2) bekezdés alapján kölcsönösen kizárják a feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogot.
8. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy a Földforgalmi tv. szerint a földművesnek minősülő belföldi természetes személy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával 300 hektár mértékig szerezheti meg a föld tulajdonjogát. A földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.
9. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény szerint földművesnek minősül és birtokában van a _____ külterület _____ helyrajzi szám alatti 2643 m² és a _____ külterület _____ helyrajzi szám alatti 2901 m² területű termőföld. Jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld területe 9127 m². részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Ennek értelmében a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt a birtokában lévő földterület. így kijelenti, hogy nem áll a 8. pont szerinti korlátozás alatt.
10. Szerződő Felek megállapodása alapján jelen szerződés aláírásakor a Vevő Netbankos átutalással az Eladó (_____)-nél vezetett _____ számú számlájára – foglaló címén – megfizet 1.250.000.- Ft-ot (azaz: egymillió kettőszázötvenezer forintot). Eladó – a jóváírás feltételével- jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza az 1.250.000.- Ft (azaz: egymillió kettőszázötvenezer forint) foglaló megfizetését. Eladó kijelenti a rendelkezése alatt lévő pénzügyi számlára történő utalást joghatályos teljesítésnek ismeri el.
11. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét, esetleges jogkövetkezményeit maradéktalanul ismerik, és tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés teljesítése esetén a Vevő vételár fizetési kötelezettsége a foglaló összegével csökken (a foglaló a vételárba beszámít). Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha az adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja a szerződést közös akarattal felbontják és az eredeti állapotot visszaállítják.
12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a fennmaradó 11.250.000.- Ft (azaz: tizenegymillió kettőszázötvenezer forint) Vételarat a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követő 10 napon belül fizeti meg az Eladó részére, az Eladó a Vételár maradéktalan átvételét követően külön okiratban járul hozzá a Vevő tulajdonjogának az ingatlan- nyilvántartási bejegyzéséhez.

Kisházi Péter
Vevő

Brezánóczy János Attila
Eladó

Földforgalmi törvény 13-15. § szerinti Vevői nyilatkozatok

13. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően a földhasznosítási kötelezettségének eleget tesz.

Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel ellenérték fejében vagyoni értékű joggal terhelt termőföldet szerez meg és a haszonbérleti szerződés 2023. október 31. napján megszűnik. Kijelenti, hogy a vagyoni értékű jog megszűnését követő 5 évig nincsen szándékában a termőföld tulajdonjogát elidegeníteni azt haszonbérleti szerződéssel másnak használatba adni. Vevő kötelezettséget vállal arra, egyben nyilatkozik, hogy – a Földforgalmi tv-ben meghatározott kivételekkel – az Ingatlant maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, és az Ingatlant 5 évig más célra nem hasznosítja.

14. Vevő kijelenti és jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkozik, hogy ha az általa jelen jogügylettel megszerzett föld tulajdonjogát közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy - a törvényben meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

15. Vevő kijelenti és jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkozik, hogy ha az általa jelen jogügylettel megszerzett föld tulajdonjogát a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 éven belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig - a törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

16. Vevő kijelenti és jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkozik, hogy - nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás) és- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

17. Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

18. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (továbbiakban: "Inyvtv vhr") 68/C §-a alapján úgy nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Elővásárlási jogok, hatósági eljárással, jóváhagyással

19. Szerződő felek a Földforgalmi törvény 18. §-ra tekintettel, tudomásul veszik, hogy az Ingatlan eladása során az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

Kisházi Péter
Vevő

Brezanóczy János Attila
Eladó

Riskóň Dr. Géczy Edit
ügyvéd

(1) a.) az államot,

b.) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a 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;

c.) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d.) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e.) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a 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.

20. Vevő kijelenti, hogy a fentiek szerinti, a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdés e.) pontja szerinti elővásárlási jog illeti meg. Vevő a jelen adásvételi szerződéshez csatolja a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11. – Szentendrén, 2022. január 04. napján kelt-
 ügyiratszámú, földműves nyilvántartásba vételt elrendelő egyszerűsített határozatot.

21. Vevő kijelenti, hogy a 20. pontban megjelölt határozat által rögzített, tulajdonát képező - az üzemközpont fekvése szerinti ingatlan- azonos a lakóhelyével. Vevő kijelenti és ezt az okiratot szerkesztő Ügyvéd megerősíti, hogy a Vevő 2013. június 18. napjától rendelkezik a 2000 Szentendre, Tilinkó utca 5. szám alatti lakóhellyel, mely tény a BM közhiteles nyilvántartása is tartalmazza.

22. Vevő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés nem esik a hatályos szabályozás szerinti kivételek hatálya alá, így tulajdonszerzéséhez a földforgalmi törvény 21-30. § szerinti eljárások lefolytatása szükséges és a Vevő csak akkor válhat az Ingatlan tulajdonosává, ha az eljárások végén jelen adásvételi szerződés jóváhagyása megtörténik. Jelen adásvétel a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött.

23. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Eladó által elfogadott vételi ajánlatot, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a szerződő felek aláírásától számított 8 napon belül az Ingatlan fekvése szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

24. Szerződő felek Riskóné dr. Géczy Edit ügyvédet a BÜK tagját (KASZ: 11ajstromszám: 111111; székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. szám) megbízzák és meghatalmazzák, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (1135 Budapest, Lehel u. 43-47. szám) előtti eljárásban őket képviselje. Az Ügyvéd a megbízást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.

Kisházi Péter
 Vevő

Brezanóczy János Attila
 Eladó

Riskóné Dr. Géczy Edit
 ügyvéd

25. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
26. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
27. Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át.
28. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is 60 napos jogvesztő határidőn belül és a földforgalmi törvény szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.
29. Az Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.
30. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követően az elővásárlási joggal kapcsolatos jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.
31. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy elővásárlási jog vonatkozó jogszabályok szerinti gyakorlása esetén az adás-vételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladókkal történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti Vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult.
32. A mezőgazdasági igazgatási szerv a jogszabályban előírt eljárásának befejezését követően haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából. A helyi földbizottság a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresését követően adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.

Kisházi Péter
Vevő

Brezanóczy János Attila
Eladó

Riskóné Dr. Géczy Edit
ügyvéd

33. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést záradékkal látja el. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételt sem valamely elővásárlásra jogosulttal, sem a Vevővel nem hagyja jóvá, úgy a szerződés meghiúsul. Ez esetben szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés nem jött létre és a felek kötelesek egymással elszámolni. Ebben az esetben mindenki viseli a maga oldalán felmerült költségeket.
34. Jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba, a jelen szerződésben meghatározott határidők a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézbesítését követő naptól kezdődnek. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adásvételi szerződést valamely elővásárlásra jogosulttal, akkor az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be,
35. Ha a Vevő helyébe lép az elővásárlásra jogosult akkor a Vevő jelen szerződésben foglalt kötelezettségei megszűnnek és az Eladó a szerződéses kötelezettségek teljesítését a vevőként belépő személytől követelheti. A vevőként belépő személy köteles megtéríteni a számlával igazolt ügyvédi munkadíjat, a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerült költségeket a költségek viselőjének.

Ingatlan- nyilvántartás, tulajdonjog bejegyzési engedély, birtokba lépés

36. Eladó a teljes Vételár kifizetéséig tulajdonjogát fenntartja az Ingatlanon. Szerződő felek megállapodása alapján a Vevő a fennmaradó 11.250.000.- Ft (azaz: tizenegymillió kettőszázötvenezer forint) Vételárat a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követő 10 napon belül fizeti meg az Eladó részére, oly módon, hogy a Vevő Netbankos átutalással az Eladó rt.-nél vezetett) számú számlájára utalja át a fennmaradó vételárat. Eladó – a jóváírás feltételével- külön okiratban elismeri és nyugtazza a 11.250.000.- Ft (azaz: tizenegymillió kettőszázötvenezer forint) átutalását.
37. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételár fizetési kötelezettség teljesítésekor külön okiratban (Bejegyzési engedély) járul hozzá a Vevő tulajdonjogának az ingatlan- nyilvántartási bejegyzéséhez. Eladó a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatban feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy - adásvétel jogcímén- a **Pomáz külterület 056/72 helyrajzi szám** alatti "szántó" megnevezésű, 9127 m² területű 5. min. osztályba sorolt 25.37 AK értékű ingatlanra a Vevő nevére és javára 1/1 hányadban a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan- nyilvántartásba az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
38. Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 26. §. (4) bekezdése alapján a szerződést a jóváhagyástól számított 30 napon belül a területileg illetékes Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11. (2001 Szentendre, Dunakanyar krt. 1. Pf.59.) ingatlanügyi hatósághoz a mellékletekkel együtt kell benyújtani és kérni a tulajdonjog bejegyzését.
39. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlant a Vételár kiegyenlítésével egyidejűleg a Vevő birtokába adja. A birtokba adás időpontjáig az Eladó viseli az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi terhet, költségeket, a birtokba adás időpontjától ez a Vevőt terheli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adástól a Vevőt illeti a használó által fizetett haszonbérleti díj. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba adáskor igazolja, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan tartozása nem áll fenn.

Kisházi Péter
Vevő

Brezánóczy János Attila
Eladó

Riskóné Dr. Géczy Edit
ügyvéd

Vegyes és záró rendelkezések

40. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok és jognyilatkozatuk érvényességéhez harmadik személy beleegyezése nem szükséges. Jelen adásvétel a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött.
41. Szerződő felek jelen okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy a másik Fél kérésére bármely további ellenszolgáltatás nélkül kötelesek aláírni, kiadni és benyújtani minden olyan további dokumentumot és megtenni minden olyan intézkedést (nyilatkozatot), amely általában elvárható abból a célból, hogy a tehermentes Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre történő átírása az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése mielőbb megtörténjen, továbbá, hogy jelen adásvételi szerződésben meghatározott jogügyletet eredményesen teljesítsék.
42. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok, rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták azt megértették és tudomásul vették. Szerződő felek megbízzák az okiratot szerkesztő Ügyvédet, hogy az adóhatósági adatlapot helyettük meghatalmazottként kitöltse, aláírja és az ingatlanügyi hatóságnál előterjessze. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos vagyonszerzési illeték és földhivatali szolgáltatási díj öt terheli.
43. Vevő – figyelemmel e szerződés 13. pontjára- nyilatkozik arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII törvény 26. §. (1) bekezdés p. pontjában foglalt alábbi feltételeknek megfelel.” *Itv. 26. §- (1) p. a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;”*
Vevő a 13. és 43. pontban foglalt nyilatkozatai alapján igényli a visszerthes vagyónátruházási illeték megfizetése alóli mentességet és ezt a B400 NAV adatlapon az illetékes adóhatóság részére bejelenti.
44. Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatali eljárásokkal megbízzák és meghatalmazzák Riskóné dr. Géczy Edit ügyvédet a BÜK tagját – KASZ: ; lajstromszám: ; székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. szám - a Pest Megyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (1135 Budapest, Lehel u. 43-47. szám) és a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály11. (2001 Szentendre, Dunakanyar krt. 1. Pf.59.) valamint a föld fekvése szerinti jegyző előtti eljárásban az Üt. értelmében szerződő feleket képviselje.
45. Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Ügyvéd jelen szerződés aláírásával, ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglaltakat egyben az ügyben felvett tényvázlathoz is tekintik és annak külön íven megfogalmazott okiratba foglalását kifejezetten nem kérik eljáró ügyvédtől.

Kisházi Péter
Vevő

Brezañöczy János Attila
Eladó

46. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó magyar jogszabályok (különösen Ptk., Földforgalmi Tv.) rendelkezései az irányadók, jelen szerződés valamely rendelkezésének esetleges érvénytelensége nem eredményezi a jelen szerződés egyéb részeinek érvénytelenségét. Ilyen esetben a szerződő felek az érvénytelenségi ok tudomásukra jutásától haladéktalanul kötelesek az érvénytelen rendelkezést olyan rendelkezéssel pótolni, amely megfelel a mindenkor hatályos jogszabályoknak és a felek eredeti szerződéskötési akaratának.
47. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban Pmt.) alapján ügyfél-azonosítási kötelezettség terheli az Eladókat és a Vevőket adataik vonatkozásában. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy a szerződő feleket, hogy az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üt.) 32. §. (3) bekezdés alapján szerződő felek vonatkozásában az azonosítást (JÜB) elvégezte.
48. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben jártak el.
49. Szerződő felek jelen szerződés szerinti adásvétellel kapcsolatos teljes körű jogi tájékoztatást, beleértve a Földforgalmi tv., annak végrehajtási rendelete rendelkezéseiről és a tulajdonjog bejegyzési eljárásról szóló tájékoztatást megkapták, és ezt a tényt a szerződés aláírásával elismerik.
50. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazzák, ezért azt egyben ügyvédi tényvázlathoz is tekintik. Ezen szerződést a szerződő felek 8 (nyolc) oldalon, 8 eredeti példányban felolvasás és megmagyarázás után akaratukkal mindenben egyezőnek találták, minek hitelül eljáró ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2022. március 10.

Kisházi Péter
Vevő

Brezánóczy János Attila
Eladó

Az adásvételi szerződést „Ellenjegyzem: „
Budapest, 2022. március 10.

Riskóné Dr. Géczy Edit ügyvéd
BÜK/KASZ:

RISKÓNÉ DR. GÉCZY EDIT
Ügyvéd
1026 Budapest, Szilágyi E. fasor 79. II/3.
Tel.: +36 20 9 74 33 33
Adószám:

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

amely egyrészről **Brezanóczy János Attila** születési neve: Brezanóczy János Attila (születési hely, idő:

; magyar állampolgár) **7628 Pécs, Török István utca 14. szám alatti lakos**, mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó)

másrészről **Kisházi Péter** születési neve: Kisházi Péter (születési hely, idő:

; magyar állampolgár) **2000 Szentendre, Tilinkó utca 5. szám alatti lakos**, mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő)
a továbbiakban együttesen: szerződő felek között jött létre az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

Szerződő felek rögzítik, hogy a **Pomáz külterület 056/72. helyrajzi szám** alatti "szántó" megnevezésű, 9127 m² területű 5. min. osztályba sorolt 25.37 AK értékű ingatlanra- Budapest, 2022. március 10. napján -adásvételi szerződést kötöttek. Szerződő felek az egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezése szerint a szerződő felek aláírásától számított 8 napon belül az Ingatlan fekvése szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldte.

Szerződő felek rögzítik, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya az 574.251/2022. ügyiratszámú határozatával az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta, mivel a Földforgalmi tv. 13. §. (4) bekezdésben előírt nyilatkozatot a szerződés nem tartalmazta, ezért a 23. §. (2) bekezdés b.) pontjában foglalt megtagadási ok fennállását állapította meg a hatóság. Szerződő felek fenti irányadó tényállás alapján a Budapest, 2022. március 10. napján létrejött szerződést módosítják.

Szerződő felek a vonatkozó szerződés 13 pontját a következőkre módosítják:

„13. Vevő kijelenti, hogy-2023. október 31. napjáig a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, A földforgalmi törvény 13. §. (4) bekezdése alapján erre tekintettel a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a.) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b.) a megszűnést követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés, illetve a vagyoni értékű jog megszűnését követő 5 évig más célra nem hasznosítja. „

Szerződő Felek megbízzák Riskóné Dr. Géczy Edit ügyvédet a BÜK tagját (KASZ: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. II. /3.), hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés módosítást ellenjegyezze és meghatalmazzák, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (1135 Budapest, Lehel u. 43-47. szám) előtti eljárásban őket képviselje. Az Ügyvéd a megbízást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.

Alulírott Szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződés egyéb pontjai változatlanul hatályban maradnak, jelen szerződés módosítást 1 (egy) oldalon 8 (nyolc) eredeti példányban írták alá.
Budapest, 2022. április 14.

Kisházi Péter
Vevő

Brezanóczy János Attila
Eladó

Az adásvételi szerződés módosítást „ Ellenjegyzem: „
Budapest, 2022. április 14.