

i/ 11705-1/2025 Babus4
IKTATVA 2025 NOV 19.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

19.0.
ÉRKEZETT
2025 NOV 19.

VEZ /

Iktatószám: 590650/1/2025
Ügyintéző: dr. Veress Petra
Telefonszám: +36 1 354 2970
E-mail: veress.petra@bfkh.gov.hu
Tárgy: föld adásvételi szerződés közzétételének
elrendelése

V É G Z É S

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) földügyi igazgatási hatáskörében eljárva egyrészről **Dr. Horváth Mihály Gábor** (1114 Budapest, Bartók Béla út 66. 1. em. 3. ajtó, a továbbiakban: Eladó), másrészről **Yom Tov Jázmin** (1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 11. 3. em. 4. ajtó, a továbbiakban: Vevő), (együttesen: Felek) között: a **Budapest XIII. kerület belterület, 25992/3** helyrajzi számú a) jelű **kivett ipartelep, kikötői parti terület**, b) jelű **erdő** művelési ágban nyilvántartott, összesen **8 hektár 1827 m²** területű föld (a továbbiakban: Föld) **1/1** tulajdoni hányada vonatkozásában a **Budapesten, 2025. október 20. napján** kelt adásvételi szerződés (a továbbiakban: Szerződés) hatósági jóváhagyása ügyében az alábbi döntést hozta.

A Kormányhivatal megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát, egyidejűleg a Szerződés **közzétételét**

e l r e n d e l i

azzal, hogy az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet a Szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A végzéssel egyidejűleg a Kormányhivatal a Szerződés egy példányát megküldi a föld fekvése szerinti fővárosi kerületi önkormányzat jegyzője részére a hirdetményi úton történő közzététel érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának.

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs. A végzés csak az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni közigazgatási perben támadható meg.

I N D O K O L Á S

Tényállás

Felek között Budapesten, 2025. október 20. napján Szerződés jött létre. Az okiratot dr. Kun Tamás Attila ügyvéd (1136 Budapest, Tátra utca 20/B. I/3., jogi képviselő) készítette és látta el ellenjegyzésével.

A biztonsági okmányon szerkesztett Szerződés egy példányát, valamint az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételére irányuló közzétételi kérelmet, a jogi képviselő által írt kérelmet, Vevő földműves nyilvántartásba vételéről szóló határozatról készített másolat egy példányát, továbbá

a Szerződés három nem biztonsági okmányon szerkesztett példányát a jogi képviselő megküldte a Kormányhivatal részére előzetes vizsgálat és jóváhagyás céljából.

A beadványt a Kormányhivatal 2025. október 30. napján, 590650/2025. ügyiratszámom érkezett.

A Kormányhivatal megállapításai

1. A Kormányhivatal a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 29. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartásból átvett adatok alapján megállapította, hogy a Föld a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontjában foglaltak szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.
2. A Szerződés a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a Kormányhivatal mint mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.
3. A Kormányhivatal a Fétv. 29.§ (1) bekezdés g) pontjában foglaltak szerint a személyi- és lakcímnnyilvántartásból átvett adatok alapján ellenőrizte a Felek a Fétv. 13. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerinti adatait és megállapította, hogy a Szerződés az adatokat teljes körűen és helyesen tartalmazza.
4. A Szerződés három eredeti példánya közül egy a Földforgalmi törvény 8. §-ában és a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti biztonsági okmányon készült.
5. A Szerződés megfelel a Fétv. 11. §-ában foglaltak szerinti formai követelménynek, azaz a földek tulajdonjogának a megszerzésére irányuló szerződést közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták.
6. A Kormányhivatal a Fétv. 29. § (1) bekezdés i) pontjában foglaltak szerint a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemműveletről vezetett nyilvántartásról szóló 38/2014. (II. 24.) Korm. rendeletben foglaltak szerint vezetett hatósági nyilvántartásból (a továbbiakban: földműves-nyilvántartás) átvett adatok alapján megállapította, hogy Vevő a földműves-nyilvántartásban szerepel, erre tekintettel földművesnek minősül.
7. A Vevő a Szerződésben a Földforgalmi törvény 13–15. §-aiban foglaltak szerinti tulajdonszerzési jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat megtette.
8. A Fétv. 13. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a Szerződésben nyilatkozni lehet arról, hogy a Vevő elővásárlásra jogosult-e. A Vevő a Szerződésben elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatot, kijelentést tett, mely szerint a Földforgalmi törvény 18. § (1) d) bekezdése alapján, mint helyben lakó földműves, elővásárlási joggal rendelkezik. A Földhivatal megállapította, hogy Vevő elővásárlási jogalapjára való hivatkozása megalapozott.
9. A Földforgalmi törvény 20. §-ban felsorolt esetek egyike sem áll fenn.

Földügyi Osztály

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2970
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

A Szerződés előzetes vizsgálata során a Kormányhivatal nem észlelt további olyan okot, körülményt, amely alapján a *Földforgalmi törvény* 23. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti valamely eset állna fenn, és a Szerződés megtagadásáról kellett volna döntést hozni.

Mindezek alapján a Kormányhivatal megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát, egyidejűleg a rendelkező rész szerint elrendelte a Szerződés közzétételét és a *Földforgalmi törvény* 21. § (1a) bekezdésében, valamint a *Fétv.* 34/A. § bekezdésében foglaltak szerint megküldi a Szerződés másolatát a föld fekvése szerinti fővárosi kerületi önkormányzat jegyzője részére a hirdetményi úton történő közzététel érdekében.

A közzététel elrendelésével egyidejűleg a Kormányhivatal hivatalból felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Vonatkozó jogszabályhelyek

A *Földforgalmi törvény* 7. § (1) bekezdése szerint: „Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.”

A *Földforgalmi törvény* 23. § (1) bekezdése szerint: „A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.”

A *Földforgalmi törvény* 18. § (1) bekezdés d) pontja szerint: „A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg: (...) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül; (...)”

A *Földforgalmi törvény* 5. § 9. pontja szerint: „helyben lakó: a) az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik, továbbá

b) ha az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgya szőlő művelési ágba nyilvántartott föld, akkor az a hegyközségi tag természetes személy is, aki életvitelszerűen legalább 3 éve annak a hegyközségnek a működési területéhez tartozó borvidéki településen lakik, amely hegyközség működési területén az adásvételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik;”

A *Földforgalmi törvény* 21. § (1a) bekezdése szerint: „Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 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.”

A Földforgalmi törvény 21. § (1b) bekezdése szerint: „A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti 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.”

A Fétv. 34/A. § szerint: „A Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdése szerinti közbenső döntéssel egyidejűleg a mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi a jegyző részére az adásvételi szerződés másolatát.”

A Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése szerint: „Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.(...)”

Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm.rendelet 3. § (7) bekezdése szerint: „(...) A jegyző a kifüggesztett adásvételi szerződésre rávezeti a kifüggesztés időpontját és a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésében meghatározott, az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első és utolsó napját, azzal a figyelemfelhívással, hogy e határidő jogvesztő. (...)”

A végzés elleni jogorvoslat lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 112. §-a, 114. § (1) bekezdése és 116. § (1) bekezdése zárja ki.

A Kormányhivatal döntése a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseken alapul. Az eljárás mentes az igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettség alól a Fétv. 27. § (3) bekezdése alapján.

A Kormányhivatal hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 1. §. g) pontja, 43. § (3) bekezdése, illetékességét a 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

A döntés kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasításának 226.1 alapján került sor.

Budapest, 2025. november 12.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából


Cséri Zoltán
osztályvezető

A döntést kapják:

1. Dr. Kun Tamás Attila (elektronikus úton) általa értesülnek Felek
2. Dr. Horváth Mihály Gábor
3. Yom Tov Jázmin
4. Budapest XIII. Kerület Önkormányzat (1139 Budapest, Béke tér 1.) + mellékelt szerződés (másolat)
5. Irattár

Földügyi Osztály

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2970
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

MEZŐ-, ERDŐGAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ FÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről az eladó:

Dr. Horváth Mihály Gábor

anyja neve: Elekes Katalin

lakik: 1114 Budapest, Bartók Béla út 66. I. em. 3.

állampolgárság: magyar

születési név: Horváth Mihály Gábor

született: Budapest 03., 1979. 04. 01.

személyi azonosító jel: 1 790401 3373

adóazonosító jel: 8409970910

valamint másrészt a vevő:

Yom Tov Jázmin

született: Budapest 12., 2001. 09. 19

személyi azonosító: 4 010919 6958

állampolgárság: magyar

agrárkamara azonosító: P000000881259

születési név: Yom Tov Jázmin

anyja neve: Mészáros Ágnes

lakcím: 1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 11. III. em. 4

adóazonosító jel: 8492041463

együttesen, mint szerződő felek között a mai napon az alábbiak szerint:

Ingatlan (szerződés tárgya)

- 1) Szerződő felek rögzítik, eladó szavatolja, hogy a földhivatali nyilvántartó rendszeren keresztül 2025. október 20. napján lekért INYER/TULLAP/20251020/495901 számú e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint a **Budapest XIII. kerület belterület 25992/3 helyrajzi szám** alatt felvett külterületi ingatlan, mely **kivett ipartelep és kikötő parti terület valamint erdő** művelési ágú, összesen **81827 m²** nagyságú, melyből a kivett ipartelep és kikötői parti terület 7 ha 2720 m² az erdő 9107 m² nagyságú, és **0,00 AK** értékű ingatlan az **eladó 1/1** arányú jogerősen bejegyzett tulajdoni hányadát képezi **vétel** jogcímén. Az ingatlan az erdészeti nyilvántartás szerint erdőművelés alatt áll, termőföldnek minősül. Szerződő felek kifejezetten elfogadják fenti tulajdoni lapot, melyet eljáró jogi képviselő felmutatott szerződő feleknek, a tulajdoni lap részletes ismertetése mellett.
- 2) Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1) pontban hivatkozott tulajdoni lap tanúsága szerint az 1) pontban megjelölt ingatlant az alábbi terhek terhelik: I/1 sorszám alatt Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017 (IX.29.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló 24/2019 (VI.19.) önkormányzati rendelete alapján fővárosi helyi örökségvédelem (bejegyző határozat, érkezési idő: 329758/2/2022/22.03.04.); III/1 sorszám alatt a Magyar Dunántúli Villamossági Rt /1011 Budapest, Fő utca 1-3./ javára villamos berendezés elhelyezését biztosító szolgalmi jog (bejegyző határozat, érkezési idő: 41312/1930); III/10 sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft. /1132 Budapest, Váci út/ javára 223 m² területre bejegyzett vezetékgjog; III/12 sorszám alatt az XPOSE Kft. /1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 36./ javára 2.000.000.000,- Ft, azaz kettőmilliárd magyar forint és járuléka erejéig bejegyzett jelzálogjog (bejegyző határozat, érkezési idő: 32998/1/2019.19.01.09.; III/14 sorszám alatt Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat javára 23.748.252,- Ft, azaz huszonhárommillió-hétszáznegyvennyolcezer-kettőszázötvenkettő magyar forint és járuléka erejéig bejegyzett végrehajtási jog (bejegyző határozat, érkezési idő: 337650/2024/24.04.18.). Az ingatlanon az alábbi elintézetlen széljegy: található: 373242/2025 széljegyszámon végrehajtási jog bejegyzése Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat javára. Eladó tájékoztatja továbbá a Vevőt, hogy az Ingatlanon álló egyes épület elemek és egyes építmények építéshatósági védelem és örökségvédelmi védelem alatt állnak, műemléki jellegűek, továbbá az építmények vonatkozásában építéshatósági jó karbantartási kötelezési eljárás van folyamatban.
- 3) Szerződő Felek rögzítik, hogy a) az ingatlanon a felépítmények romos, bontandó állapotban vannak, b) az Ingatlan gáz, illetve elektromos mérőórával nem rendelkezik, c) az Ingatlant körülvevő kerítés több helyen hiányos.
- 4) Eladó az Ingatlan nem termőföldi részének vonatkozásában az épületek műszaki állapotára figyelemmel kellékszavatosságát, továbbá a telekingatlan vonatkozásában figyelemmel a korábbi használat jellegére (ipari terület) az esetleges környezeti károk tekintetében felelősségét véglegesen kizárja, mely kellékszavatosság kizárás és felelősség kizárásra tekintettel került a vételár meghatározásra. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlan nyilvántartáson kívül az ingatlant terheli 55.867.100,- Ft, azaz ötvenötmillió-nyolcszázhatvanhétezer-egyszáz magyar forint összegű 2025. évi építményadó.
- 5) Szerződő felek rögzítik, eladó feltétlen és visszavonhatatlan szavatolja, hogy jelen szerződés 1) pontjában leírt Ingatlan – a 2) és 4) pontban hivatkozott terheket ide nem értve - per-, igény- és tehermentes, azon nem áll fenn harmadik személynek joga vagy jogos igénye, mely vevő tulajdonszerzését kizárná, vagy korlátozná, ide nem értve jelen szerződés és a hatályos jogszabályok alapján fennálló elővásárlási jogot. Szerződő felek rögzítik elővásárlásra jogosultak felhívása szükséges a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján, illetve jelen jogügylet érvényességéhez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása szükséges a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 7.§ (1) bekezdése értelmében Eladó feltétlen és visszavonhatatlanul nyilatkozza és egyben szavatolja, hogy jelen

Dr. Horváth Mihály Gábor – eladó

Yom Tov Jázmin – vevő

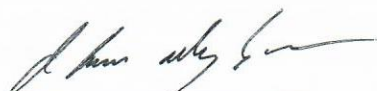
szerződés 1) pontjában leírt Ingatlan kizárólagos tulajdonosa, harmadik személy előzetes hozzájárulása vagy utólagos jóváhagyása nem szükséges jelen szerződésben foglalt jogügylet megkötéséhez, illetve jelen szerződésben foglalt jogügylet alapján eladót megillető ellenszolgáltatás nem képezi harmadik személy részére történő kiadási illetve elszámolási kötelezettség részét, mely fenti nyilatkozatra tekintettel (a) egyrészt eladó kizárólagos, korlátozásmentes tulajdonjoga nem képezi olyan házastársi szerzeményi közös tulajdon részét, mely házassággal vagy életközösséggel érintett személy ne lenne szerződő fél. Vevő kijelenti, hogy nincs tudomása az eladó által előadottakkal ellentéző tényekről, (b) másrészt Eladó tulajdonlása nem a Ptk. XLIII. fejezet (6:310 §-tól 6:330 §-ig) szabályozott bizalmi vagyonkezelésen alapul. Eladó – fenti nyilatkozataira tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozza, és egyben szavatolja, hogy harmadik személy előzetes hozzájárulása vagy utólagos jóváhagyása nélkül jogosultak a vevő részére jelen szerződés 1) pontjában leírt Ingatlan kizárólagos és korlátozásmentes birtokának átruházásra.

Tulajdonjog átruházás és Ingatlan-nyilvántartás

- 6) Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával adásvételi szerződést kötnek, azaz **Eladó eladja, Vevő megveszi adásvétel jogcímen** a jelen szerződés 1) pontjában leírt ingatlanban az Eladó által tulajdonolt **1/1** arányú tulajdoni hányadot – a tulajdoni lapon I/1 sorszámmal bejegyzett fővárosi helyi építészeti örökségvédelem tényével, a III/1 sorszámmal bejegyzett szolgalmi joggal és III/10 sorszám alatt bejegyzett vezetékgjoggal terhelve, ezen terheken kívül azonban minden további pertől, tehától és igénytől mentes állapotban.
- 7) Eladó az 1) pontban megjelölt ingatlanban fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Eladó a teljes vételár kiegyenlítésével egy időben - külön okiratban - feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **1/1** arányban adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével (bejegyzési engedély) az eladó minden további megkérdése vagy hozzájárulása nélkül, mely bejegyzési engedélyt a Eladó a teljes vételár megfizetésével egy időben adja ki.
- 8) **Szerződő felek rögzítik, hogy vevő nyilvántartásba vett földműves (földműves nyilvántartási szám: BFKH Földhivatali Főosztály 540523/1/2024, akinek életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekszik, így a vevő, mint helyben lakó földműves elővásárlási joga a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján áll fenn.**

Hatósági jóváhagyás

- 9) Eladó nyilatkozza és szavatolja, hogy az 1) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában földhasználati jogviszony nem áll fenn, az nincsen harmadik személy használatában.
- 10) Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdonában lévő termőföld mennyisége, ide értve jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld mennyiségét is, nem haladja meg a hatályos jogszabályok szerinti korlátokat, így különösen, de nem kizárólagosan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti korlátokat (földszerzési maximum és birtokmaximum).
- 11) Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozza a **2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13. §. (1) bekezdése** alapján, hogy 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 12) Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozza továbbá a **2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 14. §. (1) bekezdése** alapján, 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).”
- 13) Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozza továbbá a **2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 14. §. (2) bekezdése** alapján, hogy vele szemben „a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötött.”
- 14) Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozza - továbbá az **ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. §** alapján, - hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.



Dr. Horváth Mihály Gábor – eladó

Vételár



Yom Tov Jázmin – vevő

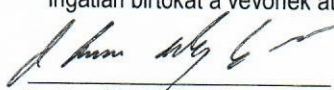
- 15) Szerződő felek rögzítik, hogy kölcsönös alkudozást és engedményeket követően, figyelemmel a környéken kialakult piaci árakra, jelen szerződés 1) pontjában Ingatlannak a tulajdoni lapon I/1 sorszám alatt, III/1 sorszám alatt és III/10 sorszám alatt rögzített terhekkal terhelt, de ezeken felül per-, teher és igénymentes 2.930.325.000,- Ft, azaz kettőmilliárd-kilencszázharmincmillió-háromszázhuszonezer magyar forint (mely a mai napon hatályos MNB középárfolyam figyelembe vételével 7.500.000,- €, azaz hétmillió-ötszázezer euró) összegben (határozzák meg, amely vételár az ingatlan fekvése szerinti település környékén kialakult piaci árnak megfelelő, figyelemmel azon körülményre, hogy a www.magyarorszag.hu weboldalon az elővásárlásra jogosultak felhívása során, a környéken kialakult hasonló adottságú ingatlanok vételárát vették szerződő felek alapul. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy jelen szerződésben rögzített vételárát független felek közötti szokásos piaci árnak tekintik, mely megegyezik jelen szerződés 1) pontjában leírt ingatlan fekvése szerinti településen szokásos piaci árral. Szerződő Felek a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 8/A.§ (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel rögzítik, hogy az Ingatlan teljes vételárából a nem mezőgazdasági ingatlanrész 1.800.000.000,- Ft, azaz egymilliárd-nyolcszázmillió magyar forint összegben, a felépítmények ellenértékét 1.040.625.000,- Ft, azaz egymilliárd-negyvenmillió-hatszázhuszonezer magyar forint összegben, a termőföld és a faállomány ellenértékét pedig 89.700.000,- Ft, azaz nyolcvankilencmillió-hétszázezer magyar forint összegben határozzák meg.
- 16) Szerződő Felek megállapodnak, hogy az ingatlan vételárát az alábbiak szerint köteles megfizetni a vevő az eladó részére: a) amennyiben elővásárlásra jogosult nem jelentette be, hogy gyakorolni kívánja az elővásárlásra jogát, úgy a Vevő tulajdonszerzését jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételét követő 60 /hatvan/ napon belül köteles megfizetni a teljes vételárát banki átutalás az **eladó OTP Banknál** vezetett **11773188-06293013-00000000** számú pénzügyi számlájára történő átutalással; vagy b) amennyiben elővásárlásra jogosult bejelentette az elővásárlási jog gyakorlását, de a szakigazgatási szerv a szerződés létrejöttét a Vevővel hagyja jóvá, úgy azt követő 60 /hatvan/ belül köteles a Vevő megfizetni az ingatlan vételárát az a) pontban meghatározottak szerint, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv határozatával szembeni döntéssel szembeni jogorvoslati határidő anélkül telt el, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv döntésével szemben kereset került előterjesztésre, vagy a keresetet a bíróság jogerősen elutasította.
- 17) Szerződő Felek megállapodnak, egyben az Eladó kötelezettségét vállal arra, hogy a vevő által megfizetett vételárból az Ingatlanra III/12 sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog és III/14 sorszám alatt bejegyzett végrehajtási jog, és a széljegyben szereplő végrehajtási jog alól tehermentesíti az ingatlant.

Meghatalmazás

- 18) Szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan meghatalmazzák Dr. Kun Tamás Attila Ügyvédet / székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 20/B. I. em. 3./, hogy képviseljük az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott teljes jogkörrel ellátva egyrészt (a) ingatlan-nyilvántartási állapot rendezése során jelen szerződés 1) pontjaiban leírt ingatlan fekvése szerinti illetékes **Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály**, továbbá közigazgatási jogkörben meghozott határozat bírósági felülvizsgálata esetén a **Fővárosi Törvényszék** előtt, Pp. szerinti felülvizsgálati kérelem esetén a **Kúria** előtt, (b) a **Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály**, mint illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtt egyrészt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése, valamint 22. §. (1) bekezdés b) pontja szerinti eljárás lefolytatására, a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerinti kérelem becsatolására és/vagy átadására, illetve ezen kérelem alapján indult eljárás során keletkezett okiratok átvételére, valamint további iratok becsatolására, másrészt a 2013. évi CXXII. tv. 7. fejezete szerinti hatósági jóváhagyás iránti eljárás során, valamint a hatósági határozat elleni esetleges bírósági felülvizsgálati eljárás során az illetékes **Fővárosi Törvényszék**, valamint felülvizsgálati eljárás esetén a **Kúria** előtt, továbbá negyedrészt (d) vagyonszerzési illeték kiszabása során a vagyonszerzési illeték kiszabására jogosult **NAV** előtt, azzal, hogy a NAV előtti eljárás kizárólag a B400 NAV adatlap aláírására terjed ki. Szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy meghatalmazott jogi képviselő szerződő felek helyett és nevükben eljárjon az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározott teljes jogkörrel korlátozás nélkül. Ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzéssel a meghatalmazást elfogadja
- 19) Szerződő Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot ellenjegyző jogi képviselőt, hogy a szerződő felek helyett és nevében eljárva az okirat lapjait kézzel lássa el, illetve az esetleges jelen szerződésben előforduló elütéseket, karakter hibákat, melyek a szerződést érdemben nem érintik a Szerződő Felek helyett és nevében aláírásával javítsa, pontosítsa.

Birtokbaadás

- 20) Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a teljes vételár kifizetését követő 5 /öt/ napon belül köteles az ingatlan birtokát a vevőnek átadni, melyről a felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.


Dr. Horváth Mihály Gábor – eladó


Yorn Töv Jázmin – vevő

Egyéb

- 21) Szerződő Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy az 1) pontban megjelölt Ingatlanon álló felépítmények romos, bontásra szoruló felépítmények, melyek sem fűtési sem hűtési rendszerrel nem rendelkeznek, így azok nem minősülnek a 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet szerinti épületnek (azaz amelyben „energiát használnak a beltéri légállapot szabályozására”), így energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.
- 22) Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlanon az elektromos áram kikötésre került, egyben átadja a gazdasági műszaki tájékoztatót, mely szerint közműfejlesztési hozzájárulás alapján az ingatlanon áram csak igen jelentős közműfejlesztési hozzájárulással vételezhető.
- 23) Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy tüzi vízcsapok okán az Ingatlanon kötelező a vízvételzés, mely tényleges vízfogyasztás nélkül is alapdíj köteles. Az ingatlan 2 vízórával, és 3 vízóra bekötéssel rendelkezik, melyek után alapdíj fizetendő.
- 24) Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az épületekre készült statikai felmérés, mely alapján nem élet és nem baleset veszélyesek, de folyamatosan jókarbantartási kötelezettség áll fenn és 2 évente felülvizsgálati kötelezettség, eladó ezen dokumentációt is köteles átadni a teljes vételár kifizetésével, eladó a jókarbantartási kötelezettség teljesítése körében az épületek veszélytelenítését elvégezte, de a jókarbantartási kötelezettség további teljesítése a vételár kifizetéssel és a birtokbaadással átszáll a vevőre.
- 25) Szerződő felek nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük szemmel láthatólag teljes, szerződő felek személyazonosságát jelen okiratot ellenjegyző jogi képviselő oly módon ellenőrizheti, hogy szerződő felek személyes igazolványainak érvényességét és eredetiségét központi nyilvántartó rendszeren keresztül ellenőrizheti, melyhez szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.
- 26) Szerződő felek jelen okirat aláírásával nyugtázzák, hogy az adóazonosító jellel kitöltött B400 kódú NAV adatlapot aláírták, illetve jelen okirat aláírásával meghatalmazzák jelen okiratot ellenjegyző Dr. Kun Tamás Attila Ügyvédet /székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 20/B. I. em. 3./, az adatlap aláírására, egyúttal tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint jelen okirat alapján személyi jövedelemadó bevallásra, illetve befizetése eladó önállóan kötelesek. Adóügyben az okiratot ellenjegyző Dr. Kun Tamás Attila Ügyvéd /székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 20/B. I. em. 3./, semminemű eljárást – ide nem értve a B400 NAV adatlap aláírását és benyújtását - nem végez, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki, így e tekintetben felelősséget nem vállal. Jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi illeték és esetleges egyéb költség, vevőt terheli. Vevő jelen okirat aláírásával nyugtázz, hogy illetékfizetési kötelezettségükről kimerítő tájékoztatást követően feltett kérdéseire választ kapott azzal, hogy tudomásul vette azon tájékoztatást, mely szerint a mezőgazdasági föld megszerzéséhez kapcsolódó illeték kedvezmény igénybe vételéhez szakképzett erdőgazdálkodó személyzet rendelkezésre állás szükséges.
- 27) Szerződő felek megbízzák jelen okiratot ellenjegyző Dr. Kun Tamás Attila Ügyvédet /székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 20/B. I. em. 3./, jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, egyben rögzítik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlathoz is tekintik fenti tartalommal azzal, hogy jelen szerződést teljes terjedelemben korábban jogi képviselő megküldte szerződő feleknek, akik ezen tervezetet szerződéses akaratuknak mindenben megfelelőt hagyták jóvá jelen okirat aláírásával. Szerződő felek jelen okirat aláírásával nyugtázzák, hogy eljáró ügyvéd kioktatási kötelezettségének eleget tett, szerződő felek mindegyike jelen okirat aláírásával nyugtatja, hogy feltett kérdéseire eljáró jogi képviselőtől teljes körű választ kapott, jelen okirat tartalma szerződő felek számára érthető és szerződő felek jelen okirat alapján kezdeményezett eljárások határidejét és feltételeit megértették.
- 28) Szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd szerződő felek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala által üzemeltetett JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványaikról másolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével.
- 29) Szerződő felek jelen okirat aláírásával az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 20.§ (7) bekezdés b) pontjában foglaltakra tekintettel írásban kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd, mint jogi képviselő a későbbiekben felekkel, illetve szerződő felek képviselőjével szemben mástól megbízást elvállaljon, ide értve jelen okiratban foglalt rendelkezéseket, illetőleg jogok érvényesítését



Dr. Horváth Mihály Gábor – eladó



Yom Tov Jázmin – vevő

- 30) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, így különösen a 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről, a 2013. évi CXXII. tv. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról, illetve az egyéb idevágó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen 5 (öt) számozott oldalból és 3 (három) lapból álló okiratot alapos többszöri elolvasást és közös értelmezést követően, feltett kérdéseikre ellenjegyző jogi képviselőtől kimerítő választ kapva, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá, nyugtázva annak valós tartalmát.

Budapest, 2025. október 20



Dr. Horváth Mihály Gábor – eladó



Yom Tov Jázmin – vevő

Alulírott **Dr. Kun Tamás Attila Ügyvéd** /kamarai azonosító: 36064208/ az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 44. §. (1)-(3) bekezdéseire tekintettel tanúsítom, hogy jelen okirat, szerződő felek kinyilvánított akaratának, valamint a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, az okiratban megjelölt szerződő felek azonosítását elvégeztem az okiratot szerződő felek előtt, saját kezűleg írták alá, ezért az okiratot **ellenjegyzem. Budapest, 2025. október 20. napján.**

