

1/1096/20

Közlés időpontja: 2020. 05. 21.

Közlés kezdő napja: 2020. 05. 22.

A Jogi Nyilatkozat megkötésére nyitva álló határidő utolsó napja:

2020. 07. 22.

mely határidő Jogvesztől

**TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Levétel napja: 2020. 07. 21.

amely egyrészről a **Rozmaring Szövetkezeti Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (~~Céginformációs Részleg: Rozmaring Szövetkezeti Kft.~~; székhely: 1028 Budapest, Patakhelyi út 83-85.; Cg: 01-09-872753, KSH sz.: 12779630-6820-113-01, adószám: 12779630-2-11), az aláírásnál képviseli **Bartos Tamás Jenő**, önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezető), mint **Eladó**,

másrészről **Lázár Andrea** (~~születési neve: Lázár Andrea (születési hely: idő: Budapest, 1979. október 11., anyja születési neve: László Pirooska, személyi azonosító: 2-791014-0158, adóazonosító jele: 8414930246, magyar állampolgár)~~) **1029 Budapest 02. Honfoglalás utca 43. szám alatti lakos**, mint **Vevő**


a továbbiakban együttesen: szerződő felek között jött létre az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:


**A szerződés tárgya**

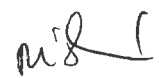
- Szerződő felek a 2020. április 28. -i tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ( Budapest XI. ker. Budafoki út 59. szám) nyilvántartásában szereplő **Budapest, II. kerület külterület 011283/94. hrsz.** alatti "rét" megnevezésű, 4964 m<sup>2</sup> területű 5. min. osztályba sorolt 15.54 AK értékű védett területű ingatlan az Eladó 1/1 hányadban a II/4. sorszám alatt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa. (a továbbiakban: Ingatlan)
- Szerződő felek megállapítják továbbá, hogy a tulajdoni lap III része a III/5. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezeték jogon túl teher bejegyzést nem tartalmaz.
- Eladó a 2. pontban rögzített nyilatkozat alapján szavatol az ingatlan per-, teher -, igény- és szolgalmmentességéért. 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 Ingatlan per-, teher- és igény és szolgalmmentes azt adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli, az Ingatlanon nem áll fenn földhasználati jogviszony, amelyért feltétlen jogszavatosságot vállal.

**Adásvétel és Földforgalmi tv. 13-15. § szerinti vevői nyilatkozatok**

- Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő 1/1 hányadban megveszi az 1. pontban meghatározott Ingatlant a kölcsönösen kialakított 9.500.000,- Ft, azaz kilenc millió-ötszázezer forint vételárért (a továbbiakban: Vételár) megtekintett állapotban úgy, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni arányban a Vevő tulajdonába kerül.

  
ROZMARING Szövetkezeti Kft.  
képv.: Bartos Tamás Jenő  
Eladó

  
Lázár Andrea  
Vevő

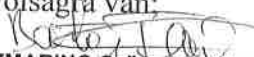
  
Riskóné Dr. Géczy Edit  
Ellenjegyző ügyvéd

**RISKÓNÉ DR. GÉCZY EDIT** ügyvéd  
1026 Budapest Szilágyi E. fasor 79. 11/3


6. Szerződő felek a Vételárat 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.
7. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy a Földforgalmi tv. szerint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, kivéve, ha földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója.
8. Vevő kijelenti, hogy nem minősül a Földforgalmi törvény szerint földművesnek és hogy nincs a birtokában termőföld, ennek értelmében a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így kijelenti, hogy nem áll ezen korlátozás hatálya alatt.
9. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően a földhasznosítási kötelezettségének eleget tesz. A Vevő tudomásul veszi és kötelezettséget vállal, egyben nyilatkozik, hogy – a Földforgalmi tv-ben meghatározott kivételekkel – az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, és az Ingatlant tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
10. 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.
11. Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
12. 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 eljárás, jóváhagyás

13. Szerződő felek a Földforgalmi törvény 18. §-ra tekintettel, tudomásul veszik, hogy az Ingatlan eladása során az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:
- 1) az államot;
  - 2) a földet használó olyan földművest,
    - a) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
    - b) aki helyben lakónak minősül, vagy
    - c) 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;


  
 ROZMARING Szövetkezeti Kft.  
 képv.: Bartos Tamás Jenő  
 Eladó

  
 Lázár Andrea  
 Vevő

  
 Riskóné Dr. Géczy Edit  
 Ellenjegyző ügyvéd  
 RISKÓNÉ DR. GÉCZY EDIT ügyvéd  
 1025 B

3.) az olyan földművest,  
 a.) aki helyben lakó szomszédnak minősül;  
 b.) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;  
 c.) 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, azzal, hogy a 3.) b. és c. pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi a) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása

14. Vevő kijelenti, hogy a fentiek szerinti, a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási jog nem illeti meg őt és 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.
15. Eladó tudomásul veszi és kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) szerint jelen adásvételi szerződést - a szerződés aláírásától számított 8 napon belül - közölni kell a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton. Az Eladó a jelen pontban foglalt eljárásban való képviselőre meghatalmazza Riskóné dr. Géczy Edit ügyvédet a BÜK tagját ( KASZ: 36067817; lajstromszám: 12659; székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. szám ).
16. 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 teljes körűen elfogadja.
17. 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. 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 Eladóval történt közlése napján lép be
18. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti Vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.
19. 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 adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.

  
 ROZMARING Szövetkezeti Kft.  
 képv.: Bartos Tamás Jenő  
 Eladó

  
 Lázár Andrea  
 Vevő

  
 Riskóné Dr. Géczy Edit  
 Ellenjegyző ügyvéd GÉCZY EDIT ügyvéd  
 1026 Budapest, Szilágyi E. fasor 79. II/3.

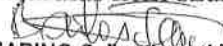
20. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg az adás-vételi szerződést záradékkal látja el. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételt sem valamely elővásárlásra jogosulttal, sem a Vevővel nem hagyja jóvá, úgy a szerződés meghiúsul. Ez esetben 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.
21. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adás-vételi szerződést valamely elővásárlásra jogosulttal, akkor az adás-vételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be, 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 jogüggyellett kapcsolatban felmerült költségeket a költségek viselőjének.
22. Jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba, a jelen szerződésben meghatározott határidők a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézbesítését követő naptól kezdődnek.

#### **Fizetési feltételek, tulajdonjog bejegyzési engedély, birtokba lépés**

23. Vevő a Vételárat a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követő 15 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.
24. Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő, amennyiben a törvényes határidőn belül senki nem él az elővásárlási jogával, és jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, az erről való tudomásszerzést követő 15 napon belül köteles a Vételárat az Eladó UniCredit Bank Zrt.-nél vezetett 10918001-00000028-58130009 számú bankszámlájára átutalni.
25. Eladó a teljes Vételár kifizetéséig tulajdonjogát fenntartja az Ingatlanon. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kérik az illetékes földhivataltól a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének függőben tartását a Bejegyzési Engedély földhivatali benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés földhivatalba történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.
26. 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 Ingattal kapcsolatos valamennyi terhet, költségeket, a birtokba adás időpontjától ez a Vevőt terheli. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba adáskor igazolja, hogy az Ingattal kapcsolatosan tartozása nem áll fenn.

#### **Vegyes és záró rendelkezések**

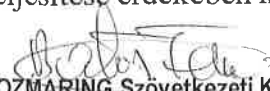
27. Szerződő felek közül az Eladó Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, valamint a képviselő önálló nyilatkozattételi joga nincsen korlátozva. Eladó képviselője önálló képviseleti jogát hatályos, tárolt cégkivonattal és ügyvéd által ellenjegyzett és az illetékes cégbíróságnál csatolt aláírás- mintával igazolja. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár és jognyilatkozatának érvényességéhez személy beleegyezése, vagy hatósági hozzájárulás nem szükséges.


  
 ROZMARING Szövetkezeti Kft.  
 képv.: Bartos Tamás Jenő  
 Eladó

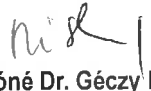
  
 Lázár Andrea  
 Vevő

  
 Riskóné Dr. Géczy Edit  
 Ellenjegyző ügyvéd  
**RISKÓNE DR. GÉCZY EDIT** ügyvéri  
 1026 Budapest, Szilágyi E. fasor 79. 11/3

28. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos vagyonszerzési illeték és földhivatali szolgáltatási díj őt terheli.
29. Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatali eljárásokkal megbízzák és meghatalmazzák Riskóné dr. Géczy Edit ügyvédet a BÜK tagját – KASZ: 36067817; lajstromszám: 12659; székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. szám - a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (Budapest XI. ker., Budafoki út 59. szám) előtti eljárásban az Üt. értelmében szerződő feleket képviselve. 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 tényvázlatnak is tekintik és annak külön íven megfogalmazott okiratba foglalását kifejezetten nem kérik eljáró ügyvédtől.
30. Szerződő felek jelen szerződés szerinti adásvétellel kapcsolatos teljes körű jogi tájékoztatást, beleértve a Földforgalmi tv., annak végrehajtási rendelete rendelkezéseiről szóló tájékoztatást, valamint a tulajdonjog bejegyzési eljárásról, az Ingatlant terhelő terhekről és azokból eredő esetleges jogkövetkezményekről, az őket érintő adózási és illetékfizetési szabályokról megkapták, és ezt a tény a szerződés aláírásával elismerik.
31. 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.
32. 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 Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. 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.
33. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

  
 ROZMARING Szövetkezeti Kft.  
 képv.: Bartos Tamás Jenő  
 Eladó

  
 Lázár Andrea  
 Vevő

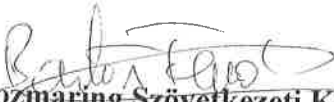
  
 Riskóné Dr. Géczy Edit  
 Ellenjegyző ügyvéd

**RISKÓNÉ DR. GÉCZY EDIT** ügyvéd  
 1026 Budapest, Szilágyi E. fasor 79. II/3.

34. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazzák, ezért azt egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Ezen szerződést a szerződő felek felolvasás és megmagyarázás után akaratukkal mindenben egyezőnek találták, minek hitelül eljáró ügyvéd előtt helyben hagyólag aláírták.


Jelen szerződést szerződő felek aláírás előtt elolvasták és értelmezték, s azt 6 (6) oldalon, 6 (hat) példányban jóváhagyólag okiratszerkesztő ügyvéd előtt aláírták.

Budapest, 2020. május 14.

  
**Rozmaring Szövetkezeti Kft.**  
képv.: Bartos Tamás Jenő ügyvezető  
**Eladó**

  
**Lázár Andrea**  
**Vevő**

Az adásvételi szerződést ellenjegyzem, Budapesten, 2020. május 14. napján

  
Riskóné Dr. Géczy Edit ügyvéd  
BÜK/ KASZ: 36067817

**RISKÓNÉ DR. GÉCZY EDIT**  
ügyvéd  
1026 Budapest, Szilágyi E. fasor 79. II/3  
Tel./Fax: 316-30-15  
Adószám: 55070717-3-41