

A jognyilatkozat megtételére  
nyitva álló határidő utolsó napja:

2022.01.17.

A határidő jogvesztől

1

KÖZZÉTÉTEL  
Kifüggesztés időpontja: 2022. év. 11. hónap 17. na  
Közlés kezdő napja: 2022. év. 11. hónap 18. na  
Levétel napja: 2022. év. 11. hónap 18. na

p.h.

dr. Molnár Csaba  
jegyző

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**POGÁCSÁS ÍRISZ** (születési neve:

születési helye és ideje:

hrsz., személyi azonosító jele:

állampolgár), mint eladó (a továbbiakban **Eladó**),

anyja születési neve:

lakcíme: 2364 Ócsa, Öregszőlő tanya 0297/2

adóazonosító jele: magyar

másrészről pedig

**LŐRINCZ PÉTER JÓZSEF** (születési neve:

születési helye és ideje:

Sándor utca 15., személyi azonosító jele:

magyar állampolgár) mint vevő (a továbbiakban **Vevő**) és

anyja születési neve:

lakcíme: 2133 Sződliget, Petőfi

adóazonosító jele:

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen **Felek**) között, az alulírott helyen, napon és az alábbiakban részletezett feltételek szerint:

### 1. AZ INGATLANOK KÖRÜLÍRÁSA

- 1.1 A Pest Megyei Kormányhivatal által a mai napon kiadott tulajdoni lap (a továbbiakban **Tulajdoni Lap1**) tanúsága szerint Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az **Ócsa Külterület, 0297/2 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben az **2364 Ócsa, Öregszőlő tanya 0297/2. hrsz. címen** található, **5856 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”** megnevezésű ingatlan összesen **1/1 tulajdoni hányada** (a továbbiakban: **Ingatlan1**). A tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan1 jogi jellege: (a) műemlék; (b) Ócsai Tájvédelmi Körzet; (c) védett terület; (d) Natura 2000 terület; (e) tanya.
- 1.2 A Pest Megyei Kormányhivatal által a mai napon kiadott tulajdoni lap (a továbbiakban **Tulajdoni Lap2**) tanúsága szerint Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az **Ócsa Külterület, 0297/5 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben az **2364 Ócsa, Öregszőlő tanya 0297/5. hrsz. címen** található, **1,5912 ha alapterületű, „szántó”** megnevezésű ingatlan összesen **1/1 tulajdoni hányada**. (a továbbiakban **Ingatlan2**; Ingatlan1 és Ingatlan2 a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**). A Tulajdoni Lap2 tanúsága szerint az Ingatlan2 jogi jellege: (a) Ócsai Tájvédelmi Körzet; (c) Természetvédelmi terület; (d) Natura 2000 terület.
- 1.3 A Tulajdoni Lapok tanúsága szerint az **ELMŰ Hálózati Kft.** (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára Ingatlan1 vonatkozásában **2 m<sup>2</sup>**, az Ingatlan2 vonatkozásában **69 m<sup>2</sup>** terület nagyságra bejegyzett vezetékgig terhel, ezt meghaladóan az Ingatlanok per- teher és igénymentesek, amelyért Eladó szavatol.
- 1.4 Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlanok – Ingatlan1 esetében a tanya jellegéből, Ingatlan2 esetében a szántó művelési ágból adódóan - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „**Földforgalmi törvény**”) hatálya alá tartoznak.

Pogácsás Irisz  
Eladó

Lőrincz Péter József  
Vevő

Dr. Mátó Géza  
ellenjegyző ügyvéd



- 1.5 Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény szerinti földművesnek minősül, nyilvántartásba vételi határozat száma: 565602/2021.11.03.

## 2. ADÁSVÉTEL

- 2.1 Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert műszaki állapotban, dologösszességként megvásárolja az 1.1 pontban körülírt Ingatlanok 1/1 – 1/1 tulajdoni hányadát mindösszesen 65.000.000,- Ft, azaz hatvanötmillió Forint vételárért (a továbbiakban Vételár), amelyből az Ingatlan1 vételára 62.000.000,- Ft, azaz hatvankétmillió Forint, az Ingatlan2 vételára pedig 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió Forint. Vevő vételi szándéka az Ingatlanok dologösszességként történő, együttes megvásárlása esetén áll fenn.

- 2.2 Vevő a teljes Vételarat a jelen szerződés aláírásakor, Eladó CIB Bank Zrt-nél vezetett 10700488-55850520-51100005 számú bankszámlájára történő banki átutalással fizeti meg Eladó részére.

## 3. NYILATKOZATOK ÉS SZAVATOSSÁGVÁLLALÁS

- 3.1 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok a jelen szerződés aláírásának, illetve a Vevő birtokába adásának napján:
- (a) az 1.3 pontban hivatkozott vezetékJogon kívül per-, teher- és igénymentes tulajdonát képezik, így különösen az Ingatlanokat nem terheli sem jelzálogjog, sem haszonélvezeti jog, sem elővásárlási jog a Földforgalmi törvényben és az 5. pontban foglaltakon kívül;
  - (b) senki sem rendelkezik olyan joggal, amely az Ingatlanok megszerzését akadályozza, korlátozza vagy kizárja, illetve a Vevő tulajdonjogának gyakorlását bármilyen módon akadályozza vagy korlátozza; ideértve a Ptk. 4:94 § szerinti élettársi használati jogot, illetve a házastársi vagyonközösségi igényeket.
  - (c) Eladónak közüzemi szolgáltatókkal szembeni tartozása nincs és az Ingatlanokat adók, vagy adó módjára behajtható közterhek nem terhelik.
  - (d) Az Ingatlan1-en található lakóház jó fizikai és műszaki állapotban van, Eladónak rejtett hibáról nincsen tudomása;
- 3.2 Vevő a Földforgalmi törvényben foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy
- a) az Ingatlanok, mint földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
  - b) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása,
  - c) az Ingatlanok megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot
  - d) jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
  - e) amennyiben a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése értelmében az Ingatlanok a g) pontban megjelöltek szerint érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terheltek, harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony i) időtartamát nem hosszabbítja meg, és ii.) a megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.



f) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

#### 4. AZ INGATLANOK BIRTOKBAADÁSA

- 4.1 Eladó az Ingatlanok birtokát **2022. március 31.** napján ruházza át a Vevőre.
- 4.2 A birtokbaadás során Eladó az Ingatlan1-et kiürített, tiszta állapotban köteles a Vevő részére átadni. Eladó a birtokbaadással egyidejűleg köteles az Ingatlanokat elhagyni és a kulcsait Vevő részére átadni. A birtokbaadásról a Felek a fentiek megtörténtét és a villany mérőóra állását rögzítő jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 4.3 Vevő a birtokbaadás napjától szedi az Ingatlanok hasznait és viselik azok terheit, és a kárveszély átszállásának napja is a birtokbaadás napja. A birtokbaadás napjáig Vevőt az Ingatlanokkal kapcsolatban felmerült költség, díj vagy egyéb kiadás semmilyen jogcímen nem terhelheti.
- 4.4 Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadás megtörténteig rendezi esetleges közüzemi díjtartozását, amelyet Vevő felé igazol. Eladó köteles biztosítani, hogy a birtokbaadás napján az Ingatlanok sem ő, sem más harmadik személy állandó vagy ideiglenes lakcímeként, tartózkodási helyeként, székhelyeként, telephelyként nem szolgálnak.

#### 5. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY, HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS

- 5.1 Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és az ellenjegyző ügyvédnél külön okiratban letétbe helyezi az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 32. § (1) bekezdés f) pontjának megfelelő nyilatkozatát, amellyel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára, **vétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett (a továbbiakban **Bejegyzési Engedély**).
- 5.2 A Bejegyzési Engedély, mint okirati letét kezelésére vonatkozó feltételeket a jelen szerződés tartalmazza az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdése alapján, tekintettel arra, hogy mind a letevő, mint a kedvezményezettek a jelen szerződésben szerződő felek. A letéti szerződés felmondására nincsen lehetőség, a letét felszabadításával megszűnik.
- 5.3 Eladó köteles az ellenjegyző ügyvédet írásban (akár a [geza.mato@drmato.hu](mailto:geza.mato@drmato.hu) címre küldött e-mail útján is) értesíteni arról, hogy a teljes Vételár megfizetésre került. Az ellenjegyző ügyvéd ennek birtokában jogosult és köteles felszabadítani és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani a Bejegyzési Engedélyt, amint a mezőgazdasági igazgatási szerv 5.4 pontban hivatkozott engedélyező határozata rendelkezésre áll. Amennyiben Eladó ezen határidőt elmulasztja, az ellenjegyző ügyvéd a Vételár megfizetését tanúsító banki átutalási igazolások Vevő általi bemutatása esetén is felszabadíthatja a Bejegyzési Engedélyt.
- 5.4 Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés a Földforgalmi törvény 24. § alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött.

\_\_\_\_\_  
Jogátvitó Irisz  
Eladó

\_\_\_\_\_  
Lőrincz Péter József  
Vevő

\_\_\_\_\_  
Dr. Mátó Géza  
ellenjegyző ügyvéd



- 5.5 A jelen szerződést a Földforgalmi törvény 21. §-a szerint az aláírástól számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal. A közzétételi határidő leteltét követően a jegyző továbbítja a szerződést és az esetleges elővásárlási jogosultak elfogadó nyilatkozatát a mezőgazdasági igazgatási szervhez.
- 5.6 A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdés értelmében az Ingatlan1, mint 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék kategóriában védett ingatlan tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 86. § a) pontja alapján az elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozatot tulajdonosnak vagy a képviselőjének eljáró személynek saját eladási ajánlataként kell megküldenie a hatósághoz (Pest Megyei Kormányhivatal), a miniszternek címezve.
- 5.7 A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény („Tvt.”) 28. § (1) bekezdése szerint az Ingatlanok tájvédelmi körzet jogi jellegük miatt védett természeti területnek minősülnek. A Tvt. 68. § (6) bekezdése értelmében a védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság – más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni. A Tvt. 68. § (7) bekezdése alapján a (6) bekezdésben meghatározott elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos polgári jogi ügyekben a Magyar Államot az igazgatóság képviseli. A Tvt. 6. § (4) bekezdése, illetve az Ócsai Tájvédelmi Körzet védeltségének fenntartásáról szóló 138/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet 4. § alapján az Ingatlan vonatkozásában igazgatóságon a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságot (1121 Budapest, Költő u. 21.) kell érteni.
- 5.8 Eladó vállalja, hogy a magyar államot az 5.6 és 5.7 pontban hivatkozottak szerint képviselő szervezeteket – a jelen szerződés ellenjegyző ügyvéd, mint jogi képviselő útján – legkésőbb a jelen szerződés megkötését követő 8 napon belül értesíti Eladó vételi ajánlatáról és felhívja az előzőekben megjelölt jogszabályok alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre 30 (harminc) napos határidővel.
- 5.9 Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést, sem valamely elővásárlásra jogosulttal, sem a jelen szerződésben meghatározott Vevővel nem hagyja jóvá, úgy a szerződés nem jön létre.
- 5.10 Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv valamely elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá a szerződést, úgy a Vevő szerződésben foglalt kötelezettségei megszűnnek és Eladó a szerződéses kötelezettségek teljesítését az új Vevőként belépő személytől követelheti.
- 5.11 Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jóváhagyja, úgy önálló határozatot hoz az ügyben, és a jelen szerződést záradékkal látja el.
- 5.12 Az 5.9 és az 5.10 pontban megjelölt esetekben a teljes Vételár a Vevő részére visszajár, amelyet Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül köteles Vevő részére visszafizetni, Vevő által írásban közölt bankszámlájára történő átutalással, amelynek teljesülése esetén a Feleknek a jelen szerződésből eredően további követelésük egymással szemben nincsen.



## 6. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

- 6.1 Felek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően kijelentik, hogy a rendelet szabályai szerint az **Ingtatlan1**-re vonatkozó energetikai tanúsítványt kell készíteni.
- 6.2 Vevő kijelenti, hogy a **HET-01338454** számú energetikai tanúsítvány eredeti példányát Eladótól átvette.

## 7. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 7.1 A jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlanügyi hatósági bejegyzési eljárási díj és ügyvédi munkadíj a Vevőt terheli.
- 7.2 Felek meghatalmazzák dr. Mátó Géza ügyvédet (Mátó Géza Ügyvédi Iroda, 1051 Budapest, Dorottya utca 1.), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárás során az illetékes ingatlanügyi hatóságnál, jegyzőnél és mezőgazdasági igazgatási szervnél, mint jogi képviselő eljárjon. Dr. Mátó Géza ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- 7.3 Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a szerződés tartalmát, jelentését, valamint a vonatkozó illeték- és adójogszabályok rendelkezéseit megismerték. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügyleti szándékukat a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek. Eladónak az **Ingtatlan1** 41/300 tulajdoni hányadának, illetve az **Ingtatlan2** 1/2 tulajdoni hányadának átruházása kapcsán személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem keletkezik a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 61. § és 62. § rendelkezései szerint tekintettel arra, hogy az átruházásra az eredeti szerzést követő 5 éven túl kerül sor, a fennmaradó tulajdoni hányadok átruházása kapcsán akkor keletkezik adófizetési kötelezettsége, amennyiben a 62. § szerint számított bevételre tesz szert. Vevőnek az Itv. szerinti, általános mértékű visszerthes vagyonátruházási illeték fizetési kötelezettsége keletkezik, amelynek mértéke az **Ingtatlanok** forgalmi értékének 4%-a. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügyleti szándékukat a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek.
- 7.4 Felek, jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy Ellenjegyző ügyvéd az Eladó és Vevő személyes adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait Ellenjegyző ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelenszerződéshez kapcsolódó megbízás és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- 7.5 A jelen szerződésben hivatkozott bármely értesítés, és egyéb formájú közlés, nyilatkozat írásba foglalandó, és a Felek I. oldalon megjelölt címére küldendő személyesen kézbesítve vagy tértivevényes ajánlott levélben. A hivatkozott küldeményeket a kézbesítés elsőmegkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert a címzett az iratot nem vette át – postai szolgáltató útján történő kézbesítés esetén az a feladóhoz „nem kereste”

Pogácsás Irizs  
Eladó

Lőrincz Péter József  
Vevő

Dr. Mátó Géza  
ellenjegyző ügyvéd

jelzéssel érkezett vissza – az iratot a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert a postai szolgáltató útján történő kézbesítés esetén a megfelelő címre küldött küldemény a feladóhoz „címezett ismeretlen”, „elköltözött” vagy „kézbesítés akadályozott” vagy hasonló jelzéssel érkezett vissza – az iratot a kézbesítés első megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

- 7.6 Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, szerződéskötési, valamint elidegenítési képességük korlátozva nincs, nyilatkozataikhoz semmiféle hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.
- 7.7 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog irányadó.

Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott napon, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2021. november 12.

POGÁCSÁS ÍRISZ  
Eladó

LÓRINCZ PÉTER JÓZSEF  
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. november 12. napján:

DR. MÁTÓ GÉZA ügyvéd  
Mátó Géza Ügyvédi Iroda  
1051 Budapest, Dorottya utca 1.  
Kamarai azonosító száma: 36065108

