

A Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024. SZEPTEMBER 02.
A közzététel kezdő napja: 2024. SZEPTEMBER 03.
A levétel napja: 2024. OKTÓBER 02.

1/7

2024-2024

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2024. OKTÓBER 02.

E határidő jogvesztő!

Az elektronikus közzététel megtörtént

A jelen ingatlan adásvételi szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) létrejött egyrészről

Pomáz, **Tárkányiné Hajós Mária Mónika** (születési név: Hajós Mária Mónika; lakhely: 1041 Budapest, Laborfalvi Róza utca 6. 8. emelet 50. a.;

állampolgársága: magyar), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Hajós Laura (születési név: Hajós Laura; lakhely: 1041 Budapest, Rózsa utca 69. 8. emelet 24. a.;

; állampolgársága: magyar), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(az Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

A Felek rögzítik, hogy a lenti ingatlanok tárgyában egymással 2023. június 26. napján adásvételi szerződést kötöttek, amely adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet a Pest Vármegyei Kormányhivatal az 575.597/2023. számú határozatával elutasította. Az elutasító határozatban megjelölt hiányosságok a jelen Szerződésben kerülnek pótlásra/rögzítésre, így a jelen Szerződés a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt új szerződésnek minősül (módosítások dőlt betűvel kerültek jelölésre).

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Az ingatlanok meghatározása

1.1.1. Az Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal pomázi ingatlan-nyilvántartásában **039/274 hrsz.** alatt nyilvántartott, „kert” megjelölésű 495 m² alapterületű ingatlan, amely természetben 2013 Pomáz, külterület 039/274 hrsz. alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan1**).

1.1.2. Az Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal pomázi ingatlan-nyilvántartásában **039/275 hrsz.** alatt nyilvántartott, „kert” megjelölésű 247 m² alapterületű ingatlan, amely természetben 2013 Pomáz, külterület 039/275 hrsz. alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan2**).

(Ingatlan1 és az Ingatlan2 a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**).

1.1.3. A Felek az 1.1.1 – 1.1.2. pontban foglalt adatok igazolásaképpen elfogadják az Ingatlanoknak az eljáró ügyvéd által a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszeren keresztül lekért és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által 2024. július 22. napján kiállított (elektronikus) e-hiteles tulajdoni lap-szemle másolatait. Az Eladó felelőssége tudatában kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok jogerősen bejegyzett tulajdonosa (eredeti határozat száma: II/8. és II/6. sorszám alatt 33552/2013.03.20.), a kiállítás időpontja és a jelen Szerződés aláírása közötti időszakban a tulajdoni lap adataiban változás nem következett be, eljárás nem indult.

1.1.4. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjain széljegy nem található, a tulajdoni lapok III. részén („teherlap”) az alábbi bejegyzések szerepelnek:

1.1.4.1.III/1. sorszám alatt (bejegyző határozat: 30007/9/1997.04.07.) „önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 039/201 hrsz-ú földrészlet megosztásából”.

1.1.5. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy annak ellenére, hogy az Ingatlanokon jelzálogjog bejegyzés nem szerepel, Eladónak a kölcsönszerződés alapján a teljes összegű (tőke)tartozása áll fenn.

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. július 22. napján:

Tárkányiné Hajós Mária
Mónika
Eladó

Hajós Laura
Vevő

dr. Palotai Beáta ügyvéd
1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I. em.
2.;
KASZ:

1.1.6. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) hatálya alá tartoznak, ezért a Földforgalmi törvényben felsorolt személyeket elővásárlási jog illeti meg.

1.2. Vételi ajánlat és a vételi ajánlattal kapcsolatos eladói nyilatkozat

1.2.1. Vevő – a jelen Szerződés 1.1.1. pontjában meghatározott – **Ingatlan1** 1/1 arányú tulajdoni hányadának megvásárlására **4.000.000,- Ft, azaz négymillió forint összegű vételi ajánlatot tett.**

1.2.2. Vevő – a jelen Szerződés 1.1.2. pontjában meghatározott – **Ingatlan2** 1/1 arányú tulajdoni hányadának megvásárlására **2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint összegű vételi ajánlatot tett.**

1.2.3. A fentiek alapján, a **Vevő vételi ajánlata** – a jelen Szerződés 1.1.1– 1.1.2. pontjában rögzített – **Ingatlanok vonatkozásában mindösszesen 6.000.000,- Ft, azaz hatmillió forint volt.**

1.2.4. Eladó jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a Vevő fentiekben rögzített, Ingatlanokra vonatkozó vételi ajánlatait, azokkal azonos tartalommal elfogadja. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokat kizárólag együtt, dologösszességként kívánja értékesíteni.

1.3. Adásvétel

1.3.1. Eladó az **Ingatlan1** 1/1 arányú tulajdoni hányadát a Vevő által megismert, megtekintéskori állapotban eladja, Vevő pedig per-, igény- és tehermentesen, 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja **4.000.000,- Ft, azaz négymillió forint összegű vételárért** (a továbbiakban: **Vételár1**).

1.3.2. Eladó az **Ingatlan2** 1/1 arányú tulajdoni hányadát a Vevő által megismert, megtekintéskori állapotban eladja, Vevő pedig per-, igény- és tehermentesen, 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja **2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint összegű vételárért** (a továbbiakban: **Vételár2**). (Vételár1 és Vételár2 a továbbiakban együttesen: **Vételár**).

1.3.3. A fentiek alapján, a jelen Szerződés tárgyát képező **Ingatlanok együttes Vételára 6.000.000,- Ft, azaz hatmillió forint, amely Vételár az alkotórészek és tartozékok árát is magában foglalja.**

1.3.4. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokat kizárólag együtt, dologösszességként értékesíti.

1.4. Az Ingatlanok Vételára és annak megfizetése

1.4.1. A jelen Szerződés 1.3. pontjában foglaltakra figyelemmel, a Felek az Ingatlanok együttes Vételárát a kölcsönösen elfogadott **6.000.000,- Ft, azaz hatmillió forint összegben** határozzák meg, amely Vételárból az **Ingatlan1** vételára **4.000.000,- Ft, azaz négymillió forint**, az **Ingatlan2** vételára **2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint.**

1.4.2. A Vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

1.4.2.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Eladónak az adott kölcsönszerződésből eredő, felé fennálló fizetési kötelezettségét, mint kötelezettség-átvállaló teljesíti (fizetési kötelezettség-átvállalás), azaz a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**) 6:203. § (1) bekezdésének megfelelően ezen tartozásokat átvállalja az Eladótól.

1.4.2.2. A Felek megállapodnak abban, hogy az 1.4.2.1. pontban írt kötelezettségvállalásra tekintettel a Vevő /hitelező felé az Eladót terhelő tartozásból 6.000.000,-Ft tartozás megfizetett, amelyre tekintettel – a jelen Szerződés aláírásától számított 30 napon belül – a hitelezőtől beszerzi azon nyilatkozatot, hogy a tartozás összegéből 6.000.000,-Ft összeg rendezésre került (a továbbiakban: **Nyilatkozat**). A tartozás rendezésének/a Vételárak Vevő általi megfizetésének minősül az is, amennyiben a hitelező a tartozás átvállalásához teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatában hozzájárul.

1.4.3. Az Eladó kijelenti, hogy a Vételárnak az 1.4.2. pontban meghatározott módon történő (azaz a Vevő általi, a Vételáraknak megfelelő összegű tartozás-átvállalással) megfizetésével és

Ellenjegyzém. Budapest, 2024. július 22. napján: §

Tárkányiné Hajós Maria
Mónika
Eladó

Hajós Laura
Vevő

dr. Palotai Beáta ügyvéd
1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I. em.
2.;
KASZ: :

annak az 1.4.2.2. pontja szerint a Nyilatkozat átadásával az Eladó a Vételárakat teljes egészében megfizetettnek ismeri el.

1.4.4. Az Eladó a Vételárak megfizetésének fenti módját szerződés- és jogszabályszerű, és a saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el. Az Eladó továbbá kijelenti és szavatolja, hogy a Vételárakra, illetve annak egyes részleteire semmilyen jogcímen (így különösen házastársi vagyontörség jogcímen) senki nem tarthat igényt; amennyiben harmadik személy részéről ezzel ellentétesen igény támasztására kerülne sor, úgy az Eladó a Vevőt előzetesen mentesíteni köteles haladéktalanul.

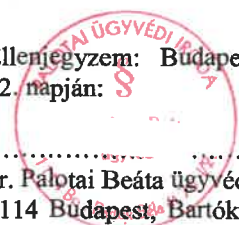
1.5. Birtokátruházás

1.5.1. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokon a földhasználati nyilvántartás szerint nincs bejegyzett földhasználó.

1.5.2. Az Eladó az Ingatlanok birtokát a Vevőre korábban (2021 márciusában) átruházta. A Vevő a birtokátruházástól kezdve jogosult az Ingatlanokat használni, hasznosítani, hasznait szedni és köteles viselni az Ingatlanokkal kapcsolatos terheket.

2. A FELEK NYILATKOZATAI

- 2.1. A Felek kijelentik, hogy az Eladó és Vevő cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nincsen korlátozva.
- 2.2. A Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály, ügyiratszám/bejegyző határozat száma: _____). Vevő kijelenti továbbá, hogy életkorára tekintettel fiatal földművesek minősül.
- 2.3. A Vevő a 2013. évi CCXII. törvény 13. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, a tagsági azonosító száma: _____.
- 2.4. A Vevő a Földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseinek eleget téve kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik tulajdonszerzési korlátozásba, a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt Ingatlanok (föld) területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt.
- 2.5. A Felek a 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdésében foglaltakra tekintettel rögzítik és kijelentik, hogy az Ingatlan 1 és az Ingatlan 2 egymással szomszédosak, melyre tekintettel kerül sor az Ingatlanoknak (mint több földnek) az egybefoglalt vételáron történő eladására.
- 2.6. A Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében rögzítetteknek megfelelően kijelenti és vállalja, hogy az Ingatlanok, mint föld(ek) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat, mint föld(ek)et a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
- 2.7. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseinek eleget téve kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása).
- 2.8. A Vevő kijelenti, hogy figyelemmel a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltakra, hogy vele szemben a szerzést és a mai napot megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 2.9. Amennyiben az Ingatlanok, illetve az Ingatlanok valamelyike harmadik személy használatában van, úgy a Vevő akként nyilatkozik, illetve kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja, hogy az Ingatlanok, mint föld(ek) használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat, mint föld(ek)et a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
- 2.10. Figyelemmel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. §

Ellenjegyzem: Budapesten, 2024. július 22. napján: 

Tárkányiné Hajós Mária
Mónika
Eladó

Hajós Laura
Vevő

.....
dr. Palotai Beáta ügyvéd
1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I. em.
2.;
KASZ:

- (3) bekezdésében rögzítettek, Vevő kijelenti, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a Földforgalmi törvény rendelkezéseire figyelemmel elővásárlási joggal nem rendelkezik.
- 2.11. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § -nak megfelelően kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 2.12. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 13. § - 15. § -ban foglalt tulajdonszerzési feltételek betartását magára nézve kötelezőnek ismeri el.
- 2.13. Eljáró jogi képviselő tájékoztatta a Feleket, hogy jelen Szerződésben foglalt tulajdonjog átruházásról szóló szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, a Földforgalmi törvényben és a hozzá kapcsolódó jogszabályokban meghatározott eljárási rend szerint.
- 2.14. Az Eladó felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanoknak nincs haszonbérleje.
- 2.15. Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján az Ingatlanokra vonatkozó, az Eladó által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt – az Eladónak, mint tulajdonosnak – a Felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Felek kijelentik továbbá, hogy tudomásuk van arról, hogy az Ingatlanok fekvése szerinti önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli a jelen Szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
- 2.16. Az Eladó szavatosságot vállal arra, hogy
- 2.16.1. az Ingatlanok az Eladó jogszerű tulajdonát képezik, és minden olyan, jogszabály által megkívánt és egyébként általában elvárható intézkedést megfelelően megtesz, amely a Vevő Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges;
- 2.16.2. a birtokbaadásakor nem lesz, és azt követően sem merül fel az Ingatlanoknak az Eladó általi birtoklásához kapcsolódó, illetve az alatt keletkezett, a Vevő (tulajdonos) által fizetendő költség, teher;
- 2.16.3. a jelen Szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen megállapodást, kötelezettséget, hatósági vagy más határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az Eladó vagyontárára vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, valamint nem sért semmilyen jogszabályt vagy más előírást, amely az Eladóra vonatkozik;
- 2.16.4. az Ingatlanok per-, széljegy-, igény- és tehermentesek;
- 2.16.5. tudomása szerint az Ingatlanoknak nincsen sem látható, sem olyan rejtett hibája, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozná, korlátozná, vagy egyébként az Ingatlanok értékét csökkentené;
- 2.16.6. nincs olyan, az Eladóval szembeni követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választottbírói eljárás, nyomozás, meghallgatás vagy más eljárás, amely folyamatban vagy függőben lenne, és/vagy aminek a bekövetkezése (bármely bírói vagy más államigazgatási fórum előtt) fenyegetne, és amely a jelen Szerződésben foglalt adásvételt érinti vagy érintheti, vagy amely bármilyen módon befolyásolná az Ingatlanokat és/vagy azok a Szerződésben meghatározott jogi helyzetét;
- 2.16.7. mindazon díjat, térítést, kiadást, illetéket, adót vagy bármely egyéb, az Eladó által jogszabály alapján az Ingatlanok tulajdonlásával, birtoklásával, használatával kapcsolatban fizetendő költséget a jelen Szerződés aláírásáig teljes egészében megfizette, illetve az itt felsorolt költségeket, amely Vevő birtokba lépéséig esedékesek vagy azt megelőzően keletkeztek, az Eladó megfizeti;
- 2.16.8. az Ingatlanokba esetlegesen bejelentkezett személyek, valamint (székhelyként, fióktelepként, telephelyként, levelezési címként) bejelentett társaságok és más jogi személyek hatósági (bírói, cégbírói stb.) ki- és átjelentkezése a birtokbaadásig megtörténik. Ennek hiányában Vevő jogosult a kijelentésről maga gondoskodni, illetve a hatáskörrel rendelkező hatóságok irányába a szükséges intézkedéseket és jelzéseket megtenni;
- 2.16.9. Eladó továbbá kijelenti és szavatolja, hogy a Vételár, illetve annak egyes részleteire rajta kívül senki semmilyen jogon nem tarthat igényt; amennyiben harmadik személy részéről ezzel ellentétesen igény támasztására kerülne sor, úgy Eladó a Vevővel szemben köteles helytállni. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanok

Tarkanyiné Hajós Mária
Mónika
Eladó

Hajós Laura
Vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. július
22. napján.

dr. Palotai Beáta ügyvéd
1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I. em.
2.;
KASZ:

kizárólagos külön tulajdonát képezik, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, vagy vagyonközösség miatt jogosult személy nincsen az Ingatlanok vonatkozásában.

- 2.17. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó helytáll a szavatossági nyilatkozatok jelen Szerződés aláírásakor, a Vevő tulajdonszerzésekor és a birtokbaadásakor fennálló valóságtartalmáért. Amennyiben valamely szavatossági nyilatkozat valóságtartalma megdől, és harmadik személy a Vevővel szemben igényt támaszt, úgy az Eladó – írásbeli felszólítás ellenében – 8 (nyolc) napon belül köteles az igényt kielégíteni, illetve a szükséges intézkedéseket megtenni.
- 2.18. A Felek kijelentik, hogy mind az Eladó, mind a Vevő a másik Fél kérésére bármely további ellenszolgáltatás nélkül köteles aláírni, kiadni és benyújtani minden olyan további dokumentumot és megtenni minden olyan intézkedést, ami általában elvárható abból a célból, hogy a jelen Szerződésben meghatározott adásvétel teljesüljön, az Ingatlanok tulajdonjogának a Vevőre történő átrása mielőbb megtörténjen, továbbá a Vevőnek az Ingatlanokra vonatkozó jogai, tulajdonosi jogcíme és érdekei védelemben részesüljenek.

3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATOS ÉS MÁS ELJÁRÁSI RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Felek kéri, Eladó pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 29/A. § és 29/B. § (1) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása iránti tényt az ingatlan-nyilvántartásban az illetékes földhivatal feltüntesse.
- 3.2. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával **kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban „vételi” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**
- 3.3. A Felek rögzítik, hogy – a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése alapján – az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez az érvényes jogcímen felül a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges.

4. ÜGYVÉDI MEGBÍZÁS ÉS MEGHATALMAZÁS

- 4.1. Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Palotai Beáta ügyvédet (Palotai Ügyvédi Iroda; 1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) a jelen ingatlan adásvételi szerződés, valamint a kapcsolódó okiratok elkészítésével és ellenjegyzésével, meghatalmazzák a Pest Vármegyei Kormányhivatal előtt, – az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos mindennemű – az elővásárlási jogosultak előtt, valamint bármely hatóság előtt, továbbá a NAV B400-as adatlap aláírása során a jelen jogüggyellett kapcsolatos teljes képviseleti jogkörrel történő eljárással. Mindezek mellett, Eladó kifejezetten meghatalmazza dr. Palotai Beáta ügyvédet, hogy nevében és képviseletében eljárva a szükséges példányszámú szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldje. **Dr. Palotai Beáta ügyvéd mindezen megbízást és meghatalmazást a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.**
- 4.2. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben szereplő adatok és szerződési feltételek mindenben megfelelnek az általuk előadottnak és egyúttal azt, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 29. § (3) bekezdésére figyelemmel, megbízási szerződésnek, illetőleg tényvázlatnak is tekintik. A megbízást az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
- 4.3. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Magyar Ügyvédek Kölcsonös Biztosító Egyesületénél rendelkezik a szükséges szakmai felelősségbiztosítással, amely jelenleg 14 millió forint/káresemény összeg erejéig terjed. Felek – az Üttv. 28. § (6) bekezdésére is tekintettel, mint egyedileg megtárgyalt szerződési feltétel – megállapodnak, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb biztosítási összeghatárában korlátozza, az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezen összeghatár felett felelősségét teljes egészében kizárja. Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. július 22. napján:

Tárkányiné Hajós Maria
Mónika
Eladó

Hajós Laura
Vevő

dr. Palotai Beáta ügyvéd
1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I. em.
2.;
KASZ

bíróságok, egyéb hatóságok, illetőleg harmadik személyek késedelméből eredő károkért semmiféle felelősséget nem vállal.

- 4.4. Felek kijelentik, hogy a vonatkozó jogszabályokról ügyvédi tájékoztatást kaptak. Ennek keretében a megbízott ügyvéd kioktatta a Feleket a jelen Szerződés megkötéséből eredő joghatásokkal kapcsolatosan – ideértve különösen a jelen Szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggő mindennemű adó- és illetékfizetési kötelezettséget, a jelen Szerződés esetleges meghiúsulásának eseteit, a tulajdonjog átszállásáról rendelkező nyilatkozat jogi jelentőségét, valamint a jelen Szerződés megszegésével kapcsolatos joghatásokat és jogkövetkezményeket. **Felek kifejezetten rögzítik, hogy ügyvédi tájékoztatást kaptak a jelen Szerződés esetében irányadó Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseiről is, különösen, de nem kizárólagosan a tulajdonszerzési jogosultság feltételeiről, az elővásárlási jog gyakorlásáról, a vételi ajánlat (szerződés) közzétételére vonatkozó rendelkezésekről, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó eljárásáról.**
- 4.5. Felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, az Üttv., valamint a Magyar Ügyvédi Kamara és a Budapesti Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzatai alapján az ügyvéd ügyfeleit ellenőrizni köteles. Az ellenőrzés során az ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésre bocsátott, azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni, valamint jogosult az adatokat a BM által működtetett JÜB rendszeren keresztül ellenőrizni, melyhez a Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják. Hivatkozott jogszabály előírásaira tekintettel Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat az erre vonatkozó törvényi rendelkezések szerint kezelje. Felek kijelentik, hogy a szerződéskötés során saját nevükben, mint tényleges tulajdonosok nevében járnak el.
- 4.6. A Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a Szerződésen elvégezze, a Szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 5.1. Az Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlanértékesítésből származó jövedelem a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) értelmében adóköteles bevételnek minősül, ezáltal bevallási kötelezettsége keletkezik és adófizetési kötelezettsége keletkezik. Adóügyben az eljáró ügyvéd, dr. Palotai Beáta ügyvéd semminemű eljárást nem végez, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki, így e tekintetben felelősséget nem vállal.
- 5.2. A Vevő, mint regisztrált földműves az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bek. p) pontja alapján kéri a NAV-tól a vagyonszerzési illeték alóli mentességének megállapítását, tekintettel arra, hogy a Vevő, mint földműves akként nyilatkozik, hogy a visszteher ellenében megszerzett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 (öt) évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A Felek jelen Szerződéshez mellékelik a Vevő által kitöltött és aláírt B400-as adatlapot, amelyet dr. Palotai Beáta ügyvéd vállal az illetékes földhivatal részére – jelen Szerződéssel egyidejűleg – benyújtani, majd a földhivatal kötelezettsége ezen adatlap NAV részére történő továbbítása.
- 5.3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos esetleges visszterhes vagyónátruházási illetéket, ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségeket, az ügyvédi munkadíjat és a felmerülő ügyvédi költségeket a Vevő viseli. Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult jelen Szerződést elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az Eladó vállalja, hogy a Vevő részére megtéríti a jelen Szerződéssel kapcsolatban felmerült költségeit – különös tekintettel az ügyvédi munkadíjat – a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának átvételétől számított 5 (öt) napon belül.

Tarkanyiné Hajos Maria
Mónika
Eladó

Hajos Laura
Vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. július
22. napján;

dr. Palotai Beáta ügyvéd
1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I. em.
2.;
KASZ:

- 5.4. A jelen Szerződést a Felek csak írásban és közös megegyezéssel módosíthatják, a szóban közölt módosítás érvénytelen. A jelen Szerződés a Felek megegyezését teljes egészében tartalmazza. A Felek kijelentik, hogy minden korábbi, a Szerződéssel ellentétben álló kijelentésük ezennel hatályát veszti.
- 5.5. A Felek a jelen Szerződéssel összefüggő nyilatkozataikat (pl. felszólítás, elállási nyilatkozat) a másik Fél részére a Szerződés fejrészában megjelölt vagy írásban, igazolható módon közölt egyéb címre, ajánlott-tértivevényes küldeményként kötelesek megküldeni vagy személyesen átadni. Az ilyen módon megküldött nyilatkozatok az első sikertelen kézbesítéstől számított 10. (tizedik) napon kézbesítettnek (kézhez vett küldeménynek) tekintendők.
- 5.6. A jelen Szerződés 9 (kilenc) egymással mindenben megegyező, eredeti példányban készült, amelyből 3 (három) példány Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra és valamennyi példány 7 (hét) számozott oldalból áll.
- 5.7. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.), valamint egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen Szerződés teljeskörűen, hiánytalanul, helyesen és egybehangzóan tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat. Felek jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, eljáró ügyvéd általi magyarázatokat is megértve, mint akaratukkal mindenben egyező okiratot, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2024. július 22.

Tárkányiné Hajós Mária Mónica
Eladó

Hajós Laura
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2024. július 22. napján:

.....
dr. Palotai Beáta ügyvéd
1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I. em. 2.
KASZ

Ellenjegyzem: Budapesten, 2024. július 22. napján:

Tárkányiné Hajós Mária
Mónica
Eladó

Hajós Laura
Vevő

.....
dr. Palotai Beáta ügyvéd
1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I. em. 2.;
KASZ: :