

TERMŐFÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
dr. Galambosi Frigyes

lakcíme: 3152 Nemti, Petőfi út 13.,
mint „Eladó”,

másrészről
Szabó Zsanett

lakcíme: 3104 Salgótarján, Sugár út 106.,

mint „Vevő”,

és a továbbiakban együttes említésük esetén, mint „Felek” között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy közöttük a jelen szerződés 1. pontjában felsorolt ingatlanok vonatkozásában 2022.11.18. napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre, mely szerződést a Nógrád Váregyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv a 590570/4/2023. számú, 2023.03.20. napján kelt határozatával a Felek között jóváhagyott, valamint a szerződést záradékkal látta el.

Felek közös akarattal, a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal a 2022.11.18. napján kelt adásvételi szerződésüket a mai napon a Ptk. 6:212. § (1) bekezdése alapján felbontották, tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés megkötését és annak mezőgazdasági-jóváhagyását követően a Felektől függetlenül jelentkező, olyan finanszírozási akadály merült fel, melynek okán az adásvételi szerződés eredeti kondícióval nem volt fenntartható. A 2022.11.18. napján kelt és 590570/4/2023. ügyszámom jóváhagyott szerződés felbontásának tényét Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten megerősítik és nyugtázzák.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a Felek a jóváhagyott szerződés kapcsán földhivatali, (tulajdonjogbejegyzési) eljárást az illetékes járási földhivatal előtt nem kezdeményeztek, az adásvétel felbontásának földhivatali benyújtására nincs szükség.

Felek között a szerződéskötési szándék fennáll, melynek okán az alábbi, új szerződést kötik alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

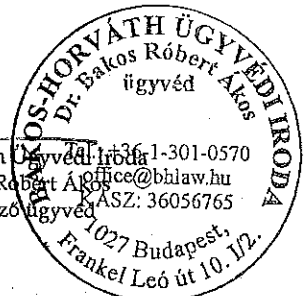
AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi Ingatlanok:
 - 1.1. Nemti, külterület, 04/14 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 57440 m² alapterületű legelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan1”);
 - 1.2. Nemti, külterület, 07/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1995 m² alapterületű szántó megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan2”)
 - 1.3. Nemti, külterület, 07/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6852 m² alapterületű legelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan3”)
 - 1.4. Nemti, külterület, 07/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6222 m² alapterületű legelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan4”)
 - 1.5. Nemti, külterület, 07/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 17670 m² alapterületű legelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan5”)

Dr. Galambosi Frigyes
Eladó

Szabó Zsanett
Vevő

Bakos-Rórváth Ügyvédi Iroda
Dr. Bakos Róbert Ákos
ügyvéd
1-301-0570
office@bhlaw.hu
ASZ: 36056765
ellenjegyző ügyvéd

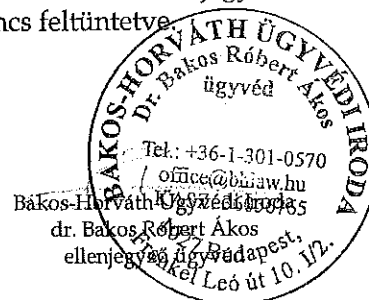


- 1.6. Nemti, külterület, 062/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 148150 m² alapterületű legelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan6”)
- 1.7. Nemti, külterület, 062/12 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 189708 m² alapterületű legelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan7”; együttes említésük esetén: „Ingatlanok”)

2. Felek az egyes Ingatlanok jelen Szerződés aláírásának napján beszerzett hiteles tulajdoni lap másolatainak ismeretében az alábbi megállapításokat teszik:
- 2.1. Az Ingatlan1 jelen szerződés aláírásának napján kiállított, hiteles tulajdoni lap másolatának II. részében II/6. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban vétel jogcímen, illetőleg II. részében II/8. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban végrendeleti öröklés jogcímen tulajdonosként bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz, a tulajdoni lapon elintézetlen kérelemként széljegy nincs feltüntetve.
- 2.2. Az Ingatlan2 jelen szerződés aláírásának napján kiállított, hiteles tulajdoni lap másolatának II. részében II/6. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban vétel jogcímen, illetőleg II. részében II/8. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban végrendeleti öröklés jogcímen tulajdonosként bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdoni lap másolat III. részében a III/1. sorában a Kelet-Nógrád-Com Távközlési és Telekommunikációs Rt. jogosultat, valamint a III/3. sorába az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosultat megillető vezetékgjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdoni lapon elintézetlen kérelemként széljegy nincs feltüntetve.
- 2.3. Az Ingatlan3 jelen szerződés aláírásának napján kiállított, hiteles tulajdoni lap másolatának II. részében II/6. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban vétel jogcímen, illetőleg II. részében II/8. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban végrendeleti öröklés jogcímen tulajdonosként bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdoni lap másolat III. részében a III/1. sorában a Kelet-Nógrád-Com Távközlési és Telekommunikációs Rt. jogosultat, valamint a III/2. sorába az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosultat megillető vezetékgjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdoni lapon elintézetlen kérelemként széljegy nincs feltüntetve.
- 2.4. Az Ingatlan4 jelen szerződés aláírásának napján kiállított, hiteles tulajdoni lap másolatának II. részében II/8. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban vétel jogcímen, illetőleg II. részében II/10. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban végrendeleti öröklés jogcímen tulajdonosként bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdoni lap másolat III. részében a III/1. sorában a Kelet-Nógrád-Com Távközlési és Telekommunikációs Rt. jogosultat, valamint a III/2. sorába az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosultat megillető vezetékgjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdoni lapon elintézetlen kérelemként széljegy nincs feltüntetve.
- 2.5. Az Ingatlan5 jelen szerződés aláírásának napján kiállított, hiteles tulajdoni lap másolatának II. részében II/6. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban vétel jogcímen, illetőleg II. részében II/8. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban végrendeleti öröklés jogcímen tulajdonosként bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdoni lap másolat III. részében a III/1. sorában a Kelet-Nógrád-Com Távközlési és Telekommunikációs Rt. jogosultat, valamint a III/2. sorába az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosultat megillető vezetékgjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdoni lapon elintézetlen kérelemként széljegy nincs feltüntetve.
- 2.6. Az Ingatlan6 jelen szerződés aláírásának napján kiállított, hiteles tulajdoni lap másolatának II. részében II/6. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban vétel jogcímen, illetőleg II. részében II/8. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban végrendeleti öröklés jogcímen tulajdonosként bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz, a tulajdoni lapon elintézetlen kérelemként széljegy nincs feltüntetve.
- 2.7. Az Ingatlan7 jelen szerződés aláírásának napján kiállított, hiteles tulajdoni lap másolatának II. részében II/3. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban vétel jogcímen, illetőleg II. részében II/5. sorszám alatt Eladó van 1/2 arányban végrendeleti öröklés jogcímen tulajdonosként bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz, a tulajdoni lapon elintézetlen kérelemként széljegy nincs feltüntetve.

Dr. Galambosi Frigyes
Eladó

Szabó Zsanett
Vevő



3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok tulajdoni lap másolat szemléje hiteles és pontos és szavatolja, hogy az tükrözi az Ingatlanoknak a jelen szerződés aláírása napján fennálló helyzetét, továbbá, hogy nem léteznek olyan, általa ismert jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzés, illetve feljegyzés iránti kérelmek, amelyek a tulajdoni lapokra felvezetésre nem kerültek.
4. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok azonos járás területén fekszenek és az Ingatlanok bejegyzett földhasználója az Eladó. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan4 és Ingatlan5, továbbá az Ingatlan6 és Ingatlan7 egymással szomszédosok.

A VÉTELÁR ÉS A FIZETÉSI FELTÉTELEK

5. Felek az 1. pontban körülírt Ingatlanok egybefoglalt vételárát kölcsönösen **44.767.088,- Ft, azaz Negyvennégy millió-hétszázhatvanhétezer-nyolcvannyolc forint** (a továbbiakban: „Teljes vételár”) összegben állapítják meg, amelyből Ingatlan1 vételára 6.024.484,- Ft, Ingatlan2 vételára 479.984,- Ft, Ingatlan3 vételára 965.684,- Ft, Ingatlan4 vételára 902.684,- Ft, Ingatlan5 vételára 2.047.484,- Ft, Ingatlan6 vételára 15.095.484,- Ft, és Ingatlan7 vételára 19.251.284,- Ft. A Felek rögzítik, hogy a Vételár az Ingatlanok valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az Ingatlanok jelenlegi állapotát is figyelembe véve állapították meg. Felek megállapítják, hogy az Általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény értelmében a jelen adásvétel mentes az általános forgalmi adó alól. Felek rögzítik, hogy Vevő a Vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:
6. Felek rögzítik, hogy Vevő már korábban megfizetett Eladó részére **14.767.088,- Ft, azaz Tizennégy millió-hétszázhatvanhétezer-nyolcvannyolc forint** összeget vételárrészlet jogcímén (továbbiakban: „I. Vételárrészlet”) az Eladó 11638001-12320501-38000007 számú bankszámlaszámára történő banki átutalás útján. Az I. Vételárrészlet hiánytalan megfizetésének tényét Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.
7. Vevő a teljes vételárból **5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint** összeget vételárrészlet jogcímén (továbbiakban: „II. Vételárrészlet”) fizet meg Eladó részére, 2024.04.15. napjáig az Eladó 6. pontban megjelölt bankszámlájára történő utalás útján. A II. Vételárrészlet akkor minősül megfizetettnek, amikor az az Eladó 6. pontban rögzített bankszámláján jóváírásra kerül.
8. Vevő a teljes vételárból **15.000.000,- Ft, azaz Tizenöt millió forint** összeget vételárrészlet jogcímén (továbbiakban: „III. Vételárrészlet”) fizet meg Eladó részére, 2025.01.31. napjáig az Eladó 6. pontban megjelölt bankszámlájára történő utalás útján. A III. Vételárrészlet akkor minősül megfizetettnek, amikor az az Eladó 6. pontban rögzített bankszámláján jóváírásra kerül.
9. Vevő a teljes vételárból **10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint** összeget Utolsó vételárrészlet jogcímén (továbbiakban: „Utolsó vételárrészlet”) fizet meg Eladó részére, 2025.12.31. napjáig az Eladó 6. pontban megjelölt bankszámlájára történő utalás útján. Az Utolsó vételárrészlet akkor minősül megfizetettnek, amikor az az Eladó 6. pontban rögzített bankszámláján jóváírásra kerül.
10. Felek a teljesítés fentiekben részletezett módját elfogadják és ahhoz kifejezetten hozzájárulnak.
11. Eladó vállalja, hogy a jelen fejezetben megjelölt bankszámlaszámot fenntart(at)ja, illetve haladéktalanul értesíti a Vevőt, ha ezen bankszámlaszám megváltozásáról tudomást szerez a jelen Szerződés hatálya alatt a teljes Vételár megfizetéséig, azzal, hogy Eladó jelen pontban vállalt kötelezettsége megszegéséből eredő minden esetleges kárért és költségért – így különösen a bírói letétbe vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe történő teljesítés költségeiért – Eladó vállalja a felelősséget.

.....
Dr. Galambosi Frigyes
Eladó

.....
Szabó Zsanett
Vevő

Bakos Horvát Ügyvédi Iroda
Dr. Bakos Róbert Ákos
ügyvéd
Tel.: +36-1-301-0570
bakos.robert@huulaw.hu
dr. Bakos Róbert Ákos: 36056765
ellenjegyzés ügyvéd
1077 Budapest,
Frankel Leó út 10. 1/2.

TULAJDONSZERZÉSI JOGOSULTSÁGRA VONATKOZÓ NYILATKOZATOK

12. Vevő nyilatkozik, hogy *földműves*, továbbá, hogy nem esik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény”) 16. § (1) és (3) bekezdésében rögzített korlátozás alá, azaz a jelen szerződéssel megszerzett föld területnagysága és a már tulajdonában, illetve hasznélvezetében lévő föld területnagysága együtt sem haladja meg a 300 hektárt.
13. Vevő kijelenti, 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 Földforgalmi törvény 13. § (2) és (3) bekezdéseiben meghatározottak kivételével – más célra nem hasznosítja.
14. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**. Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
15. Szerződő Felek a mezőgazdasági- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: „Fétv.”) 32. § vonatkozásában kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel létrehozni kívánt jogügyletnek nem érvényességi feltétele, hogy közöttük a Földforgalmi törvény szerinti közeli hozzátartozói jogviszony álljon fenn, egyebekben nyilatkoznak, hogy közöttük nem áll fenn a Földforgalmi törvény szerinti közeli hozzátartozói jogviszony.
16. Az 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltaknak megfelelően Vevő nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány tulajdonnal egyik Ingatlanban sem**.

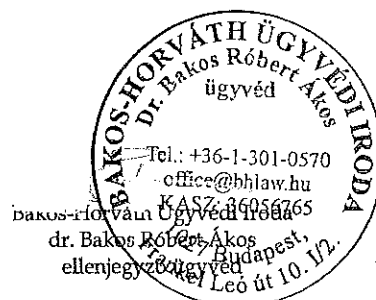
TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSÁRA VONATKOZÓ NYILATKOZATOK

17. Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az Ingatlanokat. Erre figyelemmel Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásának jogcíme: **adásvétel**.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy Vevő az Ingatlanokat *dologösszességként* kívánja megvásárolni, így amennyiben az adásvétel akármelyik Ingatlan vonatkozásában meghíúsul, Felek jelen megállapodást az Ingatlanok összessége tekintetében meghíúsultnak tekintik.
18. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok **per-, teher- és igénymentesek, valamint adó- és adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli azokat**. Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokat érintő szerződést harmadik személlyel nem köt, az Ingatlanokat nem terheli meg és azokat harmadik személynek bérbe vagy használatba nem adja.
19. Eladó a Vételár maradéktalan kiegyenlítéséig a **tulajdonjogát fenntartja**. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő javára tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye az 1. pontban megjelölt Ingatlanokra 1/1 arányban adásvétel jogcímén feljegyzésre kerüljön.

.....
Dr. Galambosi Frigyes
Eladó

.....
Szabó Zsanett
Vevő



20. Eladó külön tulajdonbejegyzési nyilatkozatban (a továbbiakban: „Bejegyzési engedély”) fogja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adni ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlanok tekintetében 1/1 arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
21. Felek megállapodnak, hogy Eladó a jelen Szerződést szerkesztő ügyvédnél (a továbbiakban e vonatkozásban: „Letéteményes”) a jelen Szerződés alapján, 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezi a Vevő tulajdonjogának 1/1 arányban, adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges Bejegyzési engedélyét. Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes a Bejegyzési engedélyt azzal egyidejűleg jogosult és köteles kiadni Vevő részére, valamint az illetékes hivatalhoz bejegyzésre benyújtani, amennyiben a Vételár az Eladó részére hiánytalanul megfizetésre került, és ennek megtörténtét Eladó – vagy Vevő – a Letéteményes irányába hitelt érdemlően igazolta.

Felek rögzítik, hogy a Vételár megfizetését abban az esetben tekintik hitelt érdemlően igazoltnak, amennyiben Eladó a Letéteményes részére írásban akként nyilatkozik, hogy a teljes Vételár részére a jelen Szerződésben foglaltak szerint hiánytalanul megfizetésre került. Amennyiben Eladó ezen nyilatkozatát 3 munkanapon belül nem teszi meg, úgy Vevő jogosult bemutatni vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokirat formában megküldeni Letéteményes részére a Vételár eladói bankszámlákra történő átutalására vonatkozó olyan banki bizonylatot és/vagy eredeti bankszámlakivonatot, melyből egyértelműen megállapítható, hogy a Vételár az Eladó jelen Szerződés szerinti bankszámlájára visszavonhatatlanul átutalásra került.

Letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyt kizárólag a fenti esetben jogosult és köteles Vevő részére kiadni, illetve az illetékes földhivatal részére benyújtani.

Amennyiben a Felek között a letétbe helyezett Bejegyzési engedély kiadásával kapcsolatosan bárminemű jogvita keletkezik, Letéteményes kizárólag a Felek közös megállapodása, vagy jogerős bírósági határozat alapján jogosult és köteles a Bejegyzési engedélyt kiadni.

22. Szerződő felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanokra az Inyvtv. 17. § (1) bek. 29. pontja alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét szíveskedjen *feljegyezni*, melynek feljegyzéséhez a Felek – a jelen Szerződés aláírásával, ezúton – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

BIRTOKBAADÁS

23. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok birtokba adására a teljes Vételár megfizetésének napján kerül sor. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlanok terheit és ezen időponttól kezdve száll át a kárveszély is.

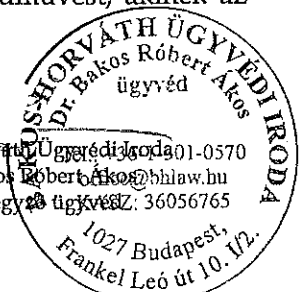
ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

24. Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése szerint az Ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg a magyar államot a földalapkezelő szerv útján; a földet használó olyan földművest aki helyben lakó szomszédnak minősül, aki helyben lakónak minősül, vagy akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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; az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül; az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül; az olyan földművest, akinek az

.....
Dr. Galambosi Frigyes
Eladó

.....
Szabó Zsanett
Vevő

Bakos-Horváth Ügyvédi Iroda 01-0570
dr. Bakos Róbert Ákos
ellenjegyzés dátuma: 2018.08.23.
tel.: 36056765



életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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. Több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén a földműves tulajdonostársat a fentiek alapján megillető elővásárlási jog csak akkor gyakorolható, ha ezen elővásárlási jogosultság valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll.

Az elővásárlási jogra tekintettel Eladónak az Ingatlanokra vonatkozó, és az általa elfogadott - jelen Szerződésbe foglalt - vételi ajánlatot a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét és megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival, majd a nyilatkozattételre nyitva álló 30 napos határidő leteltét követően a mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldi meg az iratokat amely a helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzését követően dönt a szerződés jóváhagyása tárgyában.

25. Felek fentiekre tekintettel kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben a Vevő által tett és az Eladó által elfogadott *vételi ajánlatnak* is tekintik. Felek megállapítják, hogy Vevő elővásárlási jogra jogosult a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) e) pontja alapján, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (Nemti) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van; agrárkamrai azonosító: T307700518747.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

26. Eladó és Vevő külön-külön kijelenti, hogy *magyar állampolgár*. Vevő kijelenti, hogy földműves.
27. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéssel felmerülő költségek, valamint a tulajdonátruházással kapcsolatos vagyonszerzési és eljárási illeték, továbbá az eljáró ügyvéd díja Vevőt terheli. Abban az esetben, amennyiben bármely elővásárlási jogra jogosult az elővásárlási jogával él, az ügyvédi munkadíj megfizetésére az új vevő köteles. Ebben az esetben az új vevő ingatlanonként 50 000 Ft + Áfa, azaz Ötvenezer Forint + Áfa összegű ügyvédi munkadíjat köteles az okiratszerkesztő ügyvéd részére megfizetni, a Földforgalmi törvény 30. § (1) bek. szerinti záradék (4) bek. szerinti közlésétől számított 8 napon belül a Bakos-Horváth Ügyvédi Iroda 10300002-10620594-49020011 számú bankszámlájára történő banki átutalás útján.
28. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanok vonatkozásában igényt tart az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt *illetékmentességre*, mely szerint termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése illetékmentes, feltéve, ha vállalja hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva azok tulajdonjogát nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Dr. Galambosi Frigyes
Eladó

Szabó Zsannett
Vevő

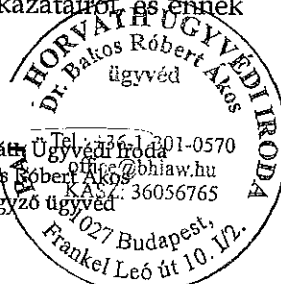
BAKOS-HORVÁTH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Bakos Róbert Ákos
ügyvéd
Tel.: +36-1-301-0570
office@bhlaw.hu
KASZ: 36056765
Bakos-Horváth Ügyvédi Iroda
dr. Bakos Róbert Ákos
ellenjegyző ügyvéd
Budaörs, Leó út 10. II.

29. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés bármely módosítása csak írásban érvényes. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy minden a jelen szerződésből fakadó értesítést, tájékoztatást, közlést, és minden egyéb a szerződéssel összefüggő jognyilatkozatot Eladó és Vevő jelen szerződésben meghatározott címére intézve jogosultak és egyben kötelesek megtenni, amely adatok megváltozásáról Felek a változás bekövetkeztét követő 5 (öt) munkanapon belül egymást írásban értesíteni kötelesek. Abban a nem várt esetben, ha Eladó vagy Vevő a fentiek szerinti címre kétszer eredménytelenül kísérli meg ajánlott, tértivevényes postai küldeményként bármely jognyilatkozatnak, tájékoztatásnak, értesítésnek, közlésnek megküldését, úgy az első postai feladást követő ötödik napon a jognyilatkozat, tájékoztatás, értesítés kézbesítettnek, közöltnek és joghatályosnak tekintendő.
30. Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, a hirdetményi kézbesítés kérelmezésével, a jelen okirat és a kapcsolódó kérelmek illetékes hivatalhoz/hatósághoz történő benyújtásával, a kapcsolódó kérelmek aláírásával, továbbá, az illetékes földhivatal, illetve a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti teljes körű eljárással a Bakos-Horváth Ügyvédi Irodát (1027 Budapest, Frankel Leó út 10. I. em. 2.), dr. Bakos Róbert Ákos ügyvéd ügyintézője mellett. Eljáró ügyvéd meghatalmazása kiterjed a Vevő vagyonszerzésével kapcsolatos NAV adatlap Vevő nevében történő kitöltésére és aláírására, azonban nem terjed ki a Vevő részére a NAV által küldendő fizetési meghagyás átvételére. A meghatalmazást a Bakos-Horváth Ügyvédi Iroda a jelen Adásvételi szerződés aláírásával (ellenjegyzésével) kifejezetten elfogadja.
31. Az ügyintéző ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy a jelen okiraton szereplő ügyvédi ellenjegyzés vele kapcsolatosan megbízási jogviszonyt nem hoz létre. Felek kijelentik, hogy a jelen ügylettel kapcsolatos jogi kioktatást tudomásul vették, és erre tekintettel jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Az okiratszerkesztő ügyvéd felhívta a szerződő Felek figyelmét, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján őket terhelő illeték-, illetve adókötelezettség tárgyában konzultáljanak adószakértővel, mivel az eljáró ügyvéd megbízása adójogi kérdésekben történő tanácsadásra és tájékoztatásra nem terjedt ki.
32. Felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, bűncselekmény – így különösen pénzmosás – törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik, jelen okirat szabad akarat-elhatározásuknak megfelelő tartalommal került írásba foglalásra. Felek – mindezekre tekintettel – kifejezetten lemondanak a szerződés bármely jogcímen való megtámadásának jogáról, különösen a tévedés, megtévesztés, jogellenes fenyegetés, jóerkölcsbe ütközés, illetve feltűnő értékaránytalanság körében való megtámadási jogosultságról.
33. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő Felek adatai, illetőleg a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd az adásvételi szerződés aláírását megelőzően személyi adataikat az ügyvédekre vonatkozó szabályoknak megfelelően azonosította, a pénzmosás és a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítást elvégezte. A 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. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd a Felek ügyleti képességéről és jogosultságáról, valamint a jogügylet tartalmáról meggyőződött. Felek kijelentik továbbá, hogy ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, kockázatairól, és ennek

.....
Dr. Galambosi Frigyes
Eladó

.....
Szabó Zsannett
Vevő

Bakos-Horváth Ügyvédi Iroda
dr. Bakos Róbert Ákos
ellenjegyző ügyvéd
Tel.: +36 1 01-0570
office@bhlaw.hu
KASZ: 36056765
1027 Budapest,
Frankel Leó út 10. 1/2.



alapján a szerződő Felek nyilatkozatait világosan és egyértelműen foglalta írásba, melyről a Felek meggyőződtek. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd a Feleket előzetesen tájékoztatta a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint az ügyvédek terhelő bejelentési kötelezettségéről, úgyszintén az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről is. Felek személyes adataik kezeléséhez jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak. Ellenjegyző ügyvéd felhívja a Felek figyelmét arra, hogy jelen szerződést aláírás előtt figyelmesen olvassák el. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd felhívását megértették.

34. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései irányadók.
35. Jelen szerződés 7 darab eredeti példányban, magyar nyelven készült, melyből 1 darab eredeti példány a 47/2014. (II. 26.) Korm. rendeletben meghatározott okirati kellékekkel rendelkező okiratra került elkészítésre. Felek 1-1 eredeti - de nem a hivatkozott rendeletben meghatározott okirati kellékekkel rendelkező okirati - példány átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Felek jelen szerződést - mely 35 pontból és 8 számozott oldalból áll - elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírták.

Kelt: Budapesten, 2024.03.13.

.....
Dr. Galambosi Frigyes
Eladó

.....
Szabó Zsanett
Vevő

„Ellenjegyzem”

Budapest, 2024.03.13.

Bakos-Horváth Ügyvédi Iroda

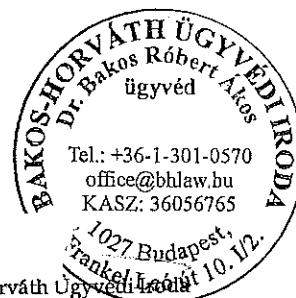
dr. Bakos Róbert Ákos ügyvéd (KASZ: 36056765)

Ü_1/19333_.../2024



.....
Dr. Galambosi Frigyes
Eladó

.....
Szabó Zsanett
Vevő



Bakos-Horváth Ügyvédi Iroda
dr. Bakos Róbert Ákos
ellenjegyző ügyvéd