

Regisztráció napja: 2024. 08. 22.
Jognyilatkozatra nyitva álló első napja: 2024. 08. 23.
Jognyilatkozatra nyitva álló második napja: 2024. 09. 03.
Fenti határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2024. 09. 24.

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Takács Erika sz. Takács Erika

(Születési helye és ideje: , anyja neve:
személyi azonosító száma , adóazonosító jele
magyar állampolgár)
9200 Mosonmagyaróvár, Csillagvirág utca 31. sz. alatti lakos
mint Eladó,

Takács Tibor sz. Takács Tibor

(Születési helye és ideje: , anyja neve:
személyi azonosító száma: , adóazonosító jele:
magyar állampolgár)
9400 Sopron, Lánzséri út 18. sz. alatti lakos
mint Eladó
továbbiakban együttesen: Eladók

másrészről

Domokos Zsolt sz. Domokos Zsolt

(Születési helye és ideje:
anyja neve: , személyi azonosító:
adóazonosító jele: , magyar állampolgár, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai
nyilvántartási száma: , elír azonosító
földműves nyilvántartásba vétel: Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály , sz. határozat)
9225 Dunakiliti, Kossuth Lajos utca 88. sz. alatti lakos
továbbiakban: Vevő

között a keltezésben írt helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

I/1. Eladók 65160/18227520 – 65160/18227520 arányú résztulajdonát képezi a Dunakiliti külterületi 0113/10 hrsz. alatt felvett 29 ha 989 m² összterületű, 0.00 AK tiszta jövedelmű, „erdő” művelési ágú földingatlan, amely természetben Dunakiliti közigazgatási külterületén található.

Eladók 1440/443520-1440/443520 arányú résztulajdonát képezi a Dunakiliti 0113/7 hrsz. alatt felvett 7080 m² összterületű, 0.00 AK tiszta jövedelmű, „erdő” művelési ágú erdőingatlan, amely természetben Dunakiliti közigazgatási külterületén található.

Az Eladókat megillető tulajdoni részzilletőségek per-, teher- és igénymentesek, azokat nem terheli harmadik személyt megillető olyan jog, amely a Vevő későbbi tulajdonszerzését, birtokba lépését, és a rendeltetésszerű használathoz fűződő jogát bármely módon akadályozná, vagy korlátozná. Ezt az Eladó szavatolja a Vevőnek. Eladók kijelentik, hogy tulajdoni részzilletőségeiket földhasználati jogviszony nem terheli, a tulajdoni részzilletőségeikre vonatkozóan erdőbirtokossági társulást nem alapítottak, erdőgazdálkodót nem bíztak meg a gazdálkodással és társult erdőgazdálkodási tevékenységet sem folytatnak.

I/2. Az Eladók a tulajdonjogukat a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerről lehívott 30005/31909/2024 és 30005/31907/2024 megrendelés számú, „E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat”-okkal igazolják. Eladók kijelentik, hogy az „E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat”-

ok az ingatlanok tulajdoni helyzetét és jogi állapotát helyesen tükrözi. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni részillaletőségeket a jelen okiratba foglalt szerződés létrejöttét megelőzően nem idegenítették el, azokat nem terhelték meg, biztosítékul nem kötötték le.

I/3. Felek egyezően jelentik ki, hogy a Vevő az erdőingatlanokat megtekintette, állapotukat, elhelyezkedésüket, termőképességüket megismerte.

Felek egyezően jelentik ki, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni részillaletőségek területén nem található ültetvény, felépítmény, továbbá a földrészalet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

I/4. Felek megállapodása alapján Vevő az I/1. pontban részletesen körülírt tulajdoni részillaletőségeket vásárolja meg az Eladóktól, a jelenlegi állapotában, az itt szabályozott feltételek mellett. **Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgtv.) 4. §-ban foglaltak alapján a törvény hatálya alá tartozik.**

II. VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

II/1. A vétel tárgyát képező, az I. fejezetben részletesen körülírt tulajdoni részillaletőségek teljes kialakított vételára – 1.400.000 Ft/ha egységar alapulvétellel – mindösszesen **297.312.- Ft, azaz Kettőszázkilencvenhétezer-háromszáztizenkettő forint.** A vételár ingatlanonként az alábbi módon oszlik meg:

- Dunakiliti 0113/10 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára:
 - Takács Erika Eladó tulajdonában álló 65160/18227520-ad tulajdoni részillaletőség vételára: 145.632.- Ft, azaz Száznegyvenötezer-hatszázharminckettő forint
 - Takács Tibor Eladó tulajdonában álló 65160/18227520-ad tulajdoni részillaletőség vételára: 145.632.- Ft, azaz Száznegyvenötezer-hatszázharminckettő forint
- Dunakiliti 0113/7 hrsz. alatt felvett ingatlan:
 - Takács Erika Eladó tulajdonában álló 1440/443520-ad tulajdoni részillaletőség vételára: 3.024.- Ft, azaz Háromezer-huszonnégy forint
 - Takács Erika Eladó tulajdonában álló 1440/443520-ad tulajdoni részillaletőség vételára: 3.024.- Ft, azaz Háromezer-huszonnégy forint

A vételár az Eladókat egymás között egyenlő arányban illeti meg.

II/2. Felek megállapodása alapján a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárat a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézbesítésétől számított 8 napon belül fizeti meg az Eladóknak, a Takács Erika Eladót megillető vételár-részt a Takács Erika rendelkezése alatt álló, MBH Bank Nyrt. pénzüzetnél vezetett,**

számú, a Takács Tibor Eladót megillető vételár-részt a Takács Tibort megillető vételár-részt a Takács Tibor rendelkezése alatt álló, MBH Bank Nyrt. pénzüzetnél vezetett, számú bankszámlára történő átutalással.

Eladók kijelentik, hogy az előbb meghatározott bankszámlákra történő átutalást joghatályos és szerződészerű teljesítésnek ismerik el. A vételár banki átutalásával kapcsolatos költségeket a Vevő köteles viselni. A banki átutalással történő fizetés akkor minősül teljesítettnek, ha az átutalt összeget jóváírták a fent hivatkozott bankszámlán. Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés a bankszámlaszámokat helyesen tartalmazza.

Amennyiben a Vevő a vételár megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esne, úgy az Eladók a szerződéstől a Vevőhöz intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal elállhatnak. Elállás esetén a szerződéskötés előtti állapotot kell helyreállítani.

III. A SZERZŐDÉS ÉRVÉNYESSÉGE, VEVŐ NYILATKOZATAI

III/1. A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgtv.) 18. §. (1)-(4) bekezdésében meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.

A Vevő mezőgazdasági őstermelő.

Vevő kijelenti, hogy őt a Földforgtv. 18. § (1) bek. d) pontja alapján illeti meg az elővásárlási jog, figyelemmel arra, hogy olyan földműves, aki **helyben lakónak minősül. Vevő kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve Dunakiliti településen van.**

A Vevőt a 18. §. (4) bekezdésében meghatározott jogosulti csoporton belül az a.) pont szerint illeti meg az elővásárlási jog, figyelemmel arra, hogy **legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.**

III/2. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgtv.-ben meghatározott mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld eladása esetén a törvényen valamint más törvényen, vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződést a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendeletben szabályozott eljárási rend szerint hirdetményi úton kell közzéadni az elővásárlásra jogosultakkal. Az Eladóknak, mint tulajdonosoknak, a Földforgtv. 21. §. (1) bek. alapján az elfogadott vételi ajánlatot (jelen okiratba foglalt adásvételi szerződést) annak aláírásától számított 8 napon belül meg kell küldeniük a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, annak jóváhagyása céljából. Eladók a jelen okirat aláírásával megbízzák és egyben meghatalmazzák Dr. Vass Gellért ügyvédet azzal, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződés 4 (négy) eredeti példányát megküldje a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Dr. Vass Gellért ügyvéd ezt a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével fogadja el.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgtv. 23. §. (1) bekezdésében szabályozott előzetes vizsgálat eredményeként az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, úgy az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz (végzésben megállapítja) a szerződés közzétételre való alkalmasságáról, és hivatalból elrendeli annak közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerinti illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Ez a határidő az adásvételi szerződésnek kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, ill. az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a képviselőjében eljáró személy azt átadja a jegyzőnek.

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgtv. 22. §. (1) bekezdés alapján a jegyző a nyilatkozattételre nyitvaálló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett ill. a 21. §. (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrenden előrébb álló elővásárlásra jogosult, több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, vagy nem rendeli el a Földforgtv. 23. §. (3a) bekezdésében foglaltak alapján annak ismételt közzétételét, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó nyilatkozatot, úgy az elővásárlási jogosult(ka)t, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a Földforgtv. által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, arról jegyzéket készít.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgtv. 23. §. (1) bek. szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, úgy a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatának és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából. A helyi földbizottság jogkörében a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve jár el. A helyi földbizottság a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását, amelynek keretében a Földforgtv. 23/A. §. (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelés vonatkozásában értékeli és támogatja vagy nem támogatja az adásvételi szerződést, ill. a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatát.

Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, ha a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján az adásvételi szerződés jóváhagyását nem támogatja sem a szerződés szerinti vevővel, sem az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult(ak)al, ill. a Földforgtv. 27. §. (2) bekezdésében meghatározott esetekben. Ezt meghaladóan a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását a Földforgtv. 27. §. (3) bekezdésében foglalt esetben is megtagadhatja. Egyebekben a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntése során a helyi földbizottság állásfoglalását, az adásvételi szerződést, mint ügyféli nyilatkozatot veszi figyelembe.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen jogosultak közül az Eladó választása szerinti jogosultat jelölik ki, ill. amennyiben az Eladó a törvényben meghatározott határidőn belül erre vonatkozó nyilatkozatot nem tesz, úgy ezen nyilatkozat hiányában a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosult lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyásáról a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül hoz önálló határozatot, ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látja el. A mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben fellebbezésnek nincs helye, azzal szemben közigazgatási per kezdeményezhető. Felek tudomásul veszik, hogy a közigazgatási perben a bíróság a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésének megváltoztatására nem jogosult.

III/3. Vevő a Földforgtv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján **kijelenti és egyben vállalja, hogy a földingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjából számított 5 évig – a Földforgtv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.**

A Vevő a Földforgtv. 14. §. (1) bek. alapján kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

Vevő a Földforgtv. 14. §. (2) bek. alapján kijelenti továbbá azt is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

III/4. Vevő kijelenti, hogy a Földforgtv. 5. §. 7. pont a.) alpontjában meghatározott feltételeknek megfelel, így földművesnek minősül. Kijelenti továbbá, hogy földművesként történő nyilvántartásba vételére 510041/2018.04.26. ügyiratszám alatt került sor.

III/5. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló, 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról rendelkező 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet 68/C. §. alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

IV. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSE, FÜGGŐBEN TARTÁS

IV/1. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén az ingatlan-nyilvántartásról szóló, többször módosított 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján – függőben tartás mellett – benyújtsa a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Mosonmagyaróvár) (a továbbiakban: Ingatlanügyi Hatóság) részére azzal, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére abban az esetben kerülhet sor, ha a Vevő a jelen szerződés II/2. pontja alapján őt terhelő vételár fizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesítette.

Ehhez képest az Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik Dr. Vass Gellért ügyvédnél a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatuknak (Bejegyzési engedély) 3 eredeti példányát, azzal a felhatalmazással, hogy a letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett bejegyzési engedély 2 eredeti és 1 másolati példányát nyújtsa be az Ingatlanügyi Hatóság részére, abban az esetben, ha a vételár kifizetése hitelt érdemlő igazolást nyert. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár megfizetéséről Dr. Vass Gellért ügyvéd letéteményest a drvass.gellert@vmwpartners.hu elektronikus címen írásban tájékoztatják. Amennyiben az Eladók ezen tájékoztatási kötelezettségüknek legkésőbb a vételár megfizetését követő 3 napon belül nem tennének eleget, úgy a Vevő is jogosult átvételi elismervénnyel, illetve banki nyilatkozattal igazolni, hogy a vételárat már megfizette.

Dr. Vass Gellért ügyvéd letéteményes a jelen okirat aláírásával vállal kötelezettséget az előzőekben meghatározott letéti őrzési feladatok teljesítésére, azaz a letétbe helyezett bejegyzési engedély őrzésére, majd arra, hogy az előbb meghatározott feltételek bekövetkezése esetén a letétbe helyezett bejegyzési engedély 2 eredeti és 1 másolati példányát legkésőbb a vételár megfizetésének hitelt érdemlő módon történő igazolását követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz, míg a fennmaradó 1 eredeti példányt kiadja a Vevő részére.

Eladók és letéteményes ügyvéd együttesen kijelentik, hogy az előbbi rendelkezéseket külön okiratba foglalt letéti szerződés nélkül is letéti megállapodásnak fogadják el. Felek tudomásul

veszik, hogy a letéteményes ügyvéd a teljes vételár határidőben történő megfizetésén kívül egyéb körülményt nem vizsgál, így amennyiben bármelyik fél igazolja, hogy a teljes vételár megfizetésére a szerződésben rögzített határidőn belül, vagy a felek által külön okiratban rögzített póthatáridőn belül sor került, úgy köteles a bejegyzési engedélyt az Ingatlanügyi Hatósághoz benyújtani. Abban az esetben, ha a szerződésben rögzített határidőn, illetve a felek által külön okiratba foglaltan megállapított póthatáridőn belül nem kerülne sor a vételár megfizetésének igazolására, úgy a letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt kizárólag a felek együttes írásbeli nyilatkozata esetén, az abban foglaltaknak megfelelően köteles és egyben jogosult kiszolgáltatni. Ennek hiányában a letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt kizárólag jogerős bírósági ítélet, vagy egyezség alapján köteles és egyben jogosult kiszolgáltatni. Felek azt is tudomásul veszik, hogy a letéteményes ügyvéd jogkérdésben nem foglalhat állást, a szerződéssel kapcsolatos jogértelmezést nem végez.

A Vevő kéri, hogy tulajdonjogát az Ingatlanügyi Hatóság adásvétel jogcímén, a vétel tárgyat képező, Dunakiliti 0113/10 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában mindösszesen 130320/18227520-ad tulajdoni arányban, a Dunakiliti 0113/7 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában mindösszesen 2880/443520-ad tulajdoni arányban jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

IV/3. Vevő a Földforgtv. 16. §. (1) bek. alapján kijelenti, hogy tulajdonjoga nem haladja meg a földszerzési maximumot (300 ha). Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződéssel megszerzett föld birtokával együtt – a már birtokában lévő földterület nagyság beszámításával – a birtokában lévő földterületek nagysága nem haladja meg a birtokmaximumként meghatározott 1200 hektárt (Földforgtv. 16. §. (2) bek.).

IV/4. A vagyónátruházás illetékét (ingatlan forgalmi értékének 4 %), az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját és a szerződés elkészítésének költségét a Vevő viseli.

Vevő kéri, hogy őt a NAV Illeték Osztálya, az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bek. p.) pontja szerinti illetékmentességben részesítse. Vevő, mint földműves kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól számítva 5 évig a föld tulajdonjogát nem idegeníti el, a földön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földingatlant mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő tudomásul veszi, hogy az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket ő jelenti be a NAV Illeték Osztályának (továbbiakban: állami adóhatóság), akként, hogy a jelen okiratba foglalt szerződést megküldi Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályának 2. (Mosonmagyaróvár). E szerint a bejelentett tiszta forgalmi érték a vétel tárgyat képező ingatlan vonatkozásában megegyezik a jelen szerződésben meghatározott vételárral.

Az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékek alapján állapítja meg, de – összehasonlító értékek hiányában – más érték meghatározó módszert (nettó pótlási költség alapú értékbecslés, hozamszámításon alapuló értékbecslés stb.) is alkalmazhat. Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a Vevő nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be.

V. BIRTOKBA ADÁS

V/1. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén, a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg a Vevő birtokába adják a szerződés tárgyat képező tulajdoni részzilletőségeket. Vevő a birtokba lépéstől kezdődően viseli a tulajdoni részzilletőségek terheit, költségeit és a kárveszélyt, ill. húzza annak hasznait is.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

VI/1. Szerződő felek valamennyien cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akik rendelkeznek a szerződéskötéshez szükséges belátási képességgel.

VI/2. Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései, valamint a Földforgtv. rendelkezései az irányadók.

VI/3. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt jogügylet visszerthes ingatlan átruházásnak minősül, ezért az illetékekről szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 91. §. (1) bek. alapján kötelesek személyes adataikat (adóazonosító jelüket, valamint természetes azonosító adataikat) az erre rendszeresített B400 sz. NAV adatlapon bejelenteni, amelyet az okiratot szerkesztő ügyvéd útján tesznek meg.

Az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja az Eladókat arról, hogy az ügylettel összefüggésben személyi jövedelemadó bevallási és befizetési kötelezettségük nem keletkezik, tekintettel arra, hogy a tulajdonukat több, mint öt éve szerezték.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról (személyigazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) másolatot készítsen a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (továbbiakban: Pmtv.) meghatározott ügyfél azonosítási kötelezettség teljesítése érdekében. A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint szolgáltató az azonosítás során a Pmtv. 7. §. (2) bekezdésében meghatározott adatokat rögzítse.

Az okiratszerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről szóló 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: Pmt. Szabályzat) 5/A.2. b) pontja szerint - a Feleket átlagos kockázati szintbe sorolja, tekintettel arra, hogy a Pmt. Szabályzat 5/A.2. a) és c) pontjában meghatározott körülmények egyike sem áll fenn.

Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet során nem a Pmt. 3. § 38. pont c) alpontja szerinti tényleges tulajdonos nevében vagy érdekében - járnak el.

Felek kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Vevő kijelenti, hogy a vételárat saját jövedelméből származó megtakarításából fizeti meg.

Felek hozzájárulásukat adják ahhoz is, hogy az ügyvéd, az ügyvédi tevékenységről szóló, 2017. évi LXXVIII. törvény (Ütv.) 32. §. (3) bek. alapján az általuk bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése és személyi adataiknak a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének megállapítása érdekében a jogügyletek biztonságát ellenőrző rendszeren (JÜB) keresztül elektronikus adatigénylést kérjen.

Az ellenőrzés elektronikus úton történő adatigényléssel valósul meg; az adatigénylés iránti megkeresést az ügyvéd elektronikus aláírásával látja el. Az ellenőrzés a fél következő adataira terjed ki: a) természetes személyazonosító adatai, b) állampolgársága, hontalansága, menekült, bevándorolt, letelepedett, illetőleg EGT-állampolgár jogállása, c) lakcíme, d) arcképmása, e) aláírása, f) az igazolványának okmányazonosítója és az okmányazonosító alapján nyilvántartott tények. Az ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak az okiratba foglalással,

valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

Az ügyvéd köteles a közreműködést megtagadni, ha a) a fél a személyazonosságának megállapításához nem szolgáltat adatot, b) a fél nem tud bemutatni érvényes igazolványt, vagy c) az ellenőrzés során azt állapítja meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva. Az ügyvéd bejelentési kötelezettségének teljesítése nem tekinthető a titoktartási kötelezettsége megsértésének. Ha a nyilvántartás adatainak elektronikus úton történő lekérdezése az okirat aláírásának alkalmával technikai okokból nem lehetséges, az a jognyilatkozat okiratba foglalásának nem akadálya; az ügyvéd az ellenőrzést - ha azt egyébként szükségesnek tartja - utólag, az akadály megszűnését követően haladéktalanul elvégzi, és az okiratot csak ezt követően és ennek eredményétől függően ellenjegyzi.

A Szerződő felek képviselői, jelen okiratban rögzített személyes adatait az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az adásvételi szerződéshez kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van továbbá a hozzájárulása bármely időpontjában történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

VI/4. Felek megbízzák Dr. Vass Gellért ügyvédet a tulajdonváltozásra irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás folyamatba tételeivel. Ez az okirat egyben ügyvédi meghatalmazásnak is minősül, amelyet Dr. Vass Gellért ügyvéd az okirat ellenjegyzésével fogad el.

VI/5. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezéseit megértették, a szerződést ezek ismeretében kötötték meg. Kijelentik továbbá, hogy felmerült kérdéseikre az ügyintéző kimerítő választ adott. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a szerződés elkészítésére azt követően került sor, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel, annak lényeges körülményeit megbeszélték. Az eljáró ügyvéd az együttesen jelen lévő feleket az adásvételi szerződéssel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről részletesen tájékoztatta. A felek ezt az okiratot egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik.

VI/6. Szerződő felek igyekeznek a közöttük felmerülő jogvitákat elsődlegesen békés úton, peren kívüli megállapodással lezárni. Amennyiben a felek között perbeli jogvitára kerülne sor, úgy a felek az értékhatártól függően a Mosonmagyaróvári Járásbíróság ill. a Győri Törvényszék kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

VI/7. A jelen szerződés módosítására vagy megszüntetésére érvényesen csak írásbeli alakban kerülhet sor, ahogy a jelen szerződéssel kapcsolatos bármely jognyilatkozatot is érvényesen csak írásban lehet megtenni. Írásbeli közlésnek minősül az ajánlott, tértivevényes levél, vagy személyes kézbesítés útján történő közlés is, azzal, hogy:

- személyes kézbesítés esetén a kézbesítendő irat átadás- átvételéről a felek átvételi elismervényt kötelesek kiállítani,
- az ajánlott tértivevényes postai küldeményt a címzett fél jelen szerződés fejlécében megjelölt lakcímére kell megküldeni.

VI/8. Ha jelen szerződés egyes kikötései érvénytelenek, ezen érvénytelenség nem érinti jelen szerződés egészét. Jelen szerződés érvénytelenséggel nem érintett kikötései érvényben maradnak és kikényszeríthetőek, kivéve ha felek jelen szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, vagy érvénytelenné válnának, arra az esetre felek az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel fogják helyettesíteni, amely gazdasági hatását tekintve annyira közel van az érvénytelen rendelkezés gazdasági hatásához, hogy joggal feltételezhető, hogy felek jelen szerződést megkötötték volna azon új rendelkezéssel együtt is.

VI/9. Felek egyezően jelentik ki, hogy a jelen okiratba foglalt szerződés a megállapodásuk valamennyi feltételét magában foglalja, ezért a közöttük zajló korábbi levelezések, jognyilatkozatok nem válnak a szerződés tartalmává, azok hatályukat veszítik. Felek abban is megállapodnak, hogy a szerződéskötés előtt tett korábbi jognyilatkozataikat a szerződés értelmezése során nem lehet figyelembe venni, ezzel a felek a Ptk. 6:87. §. (2) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják. Felek arra is egyező nyilatkozatot tesznek, hogy a Ptk. 6:63. §. (5) bekezdésének alkalmazását kizárják, azaz az üzletágban hasonló jellegű szerződések alanyai által széles körben is ismert, és rendszeresen alkalmazott szokások szintén nem válnak a szerződés tartalmává, ugyanis az ilyen szokások alkalmazása a felek közötti jogviszonyban indokolatlan lenne.

VI/10. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak megfelelnek a szerződési akaratuknak.

VI/11. Szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült. Szerződést a felek átolvasták, megértették, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt, Mosonmagyaróvár, 2024. július 30.

Takács Erika sz. Takács Erika Eladó

Takács Tibor sz. Takács Tibor Eladó

Domokos Zsolt sz. Domokos Zsolt Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Mosonmagyaróváron, 2024. július 30. napján:


Dr. Vass Gellért ügyvéd
(Kamarai Azonosító száma: 36071208)