

blc/121-1/2025.

oldal 1 / 8
a kormányzati portálon történet közzététel ideje: 2025. február 7.
a közlés kezdete: 2025. február 8.

Ingtalan Adásvételi Szerződés

mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek tárgyában
az eladásra jogosult jognyilatkozatának megkötésére
nyitva álló 30 napos határidő kezdete a közlés kezdő
napja: 2025. február 8, utolsó napja: 2025. március 10, mely
Amely létrejött egyrészről

Zakuczki László (születési név: [REDACTED], születési helye és ideje: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakcím: 3917 Bodrogkisfalud, Kossuth út 26., személyi azonosító: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**) helyett és nevében eljár **dr. Bári András** (születési név: [REDACTED], születési helye és ideje: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakcím: 1082 Budapest, Baross utca 102. 1. em. 19. a., tartózkodási hely: Budapest, Bihari János utca 20. FSZ. 3. a., személyi azonosító: [REDACTED], állampolgársága: magyar) meghatalmazottal (a továbbiakban: **Meghatalmazott1**).

határidő jogvesztő:
másrészről

ultra lak

Orbán Ráhel (születési név: [REDACTED], születési helye és ideje: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakcím: 1121 Budapest, Cinege út 5., tartózkodási hely: 1014 Budapest, Fortuna utca 11., személyi azonosító: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], állampolgársága: magyar) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) helyett és nevében eljár **Lukács Linda Dóra** (születési név: [REDACTED], születési helye és ideje: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakcím: 1096 Budapest, Lenhossék utca 3. C. lph. 5. em. 2. a., tartózkodási hely: 8360 Keszthely, Munkás utca 18., személyi azonosító: [REDACTED], állampolgársága: magyar) meghatalmazott2 (a továbbiakban: **Meghatalmazott2**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek** vagy **Felek**) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett.

I.

Meghatározások és értelmezés

A jelen szerződés eltérő rendelkezése hiányában a nagy kezdőbetűvel írt alábbi fogalmak a jelen pontban meghatározott jelentéssel bírnak:

Eladó: magyar állampolgár és ingatlan-elidegenítési jogát jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki.

Eladó Bankszámlája: Eladó [REDACTED] elvezetett [REDACTED] számú bankszámlája.

Fétv.: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény.

Földforgalmi törvény: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény.

Illetéktörvény: az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény.

Ingtalan: a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által Bodrogkisfalud zártkert 3817 helyrajzi számon nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, 7. minőségi osztályú, 3102 m² térmértékű, 5.40 AK (kataszteri tisztajövedelem) értékű ingatlan.

Inytv.: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény.

Inytv. vhr.: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet.

NATURA 2000 Rendelet: az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet.

Az Üttv. 43. § (4) bekezdése és a 47/2014. (II.26.) Korm. rend. 1. § (5) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűtzi össze, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Okiratszerkesztő ügyvéd letéti számlája: a Dr. Hamar Ügyvédi Iroda (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 27., képviseli: Dr. Hamar Endre ügyvéd, KASZ: 36061202) Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett HU62 1201 0116 0142 5308 0020 0009 számú ügyvédi letéti számlája.

Pmt.: a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény.

Ptk.: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény.

Szerződés: a Feleknek az Ingatlan tárgyában létrejött, a jelen okiratba foglalt, az Ingatlan adásvételére irányuló teljes megállapodása.

Üttv.: az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény.

Vevő: magyar állampolgár és ingatlanszerzési jogát jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki.

Vételár: az Ingatlan a Szerződés III.1./ pontjában meghatározott vételára.

II.

A szerződés tárgya

1./ Az eljáró ügyvéd az Ingatlan Eladó 1/1 tulajdoni arányú kizárólagos tulajdonjogát igazoló, a TakarNet rendszeren keresztül 2025. január 29. napján elektronikus úton beszerzett hiteles tulajdoni lapot, valamint az Ingatlanon az Eladó tulajdonosi minőségére alapított földhasználat fennállását igazoló e-hiteles földhasználati lap másolatát a Feleknek bemutatta, annak tartalmát a fentiek szerint ismertette és amelynek megtörténtét Felek a Szerződés aláírásával elismerik.

2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan, mint az ingatlan-nyilvántartásban szülő művelési ágban nyilvántartott földrészlet a **Földforgalmi törvény 5. § 17. pontja értelmében mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.**

3./ Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan tulajdonjogát érvényes jogcímen szerezte.

4./ Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan bejegyzett földhasználója saját tulajdon jogcímen (a továbbiakban: **Földhasználat**).

5./ **Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan – a saját tulajdon jogcímen fennálló földhasználatot ide nem értve – per-, teher- és igénymentes, azon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga vagy jogos igénye, amely Vevő tulajdonszerzését kizárná, vagy korlátozná.**

6./ Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet hatálya nem terjed ki az Ingatlanra, így a jelen jogügyletkez energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges.

7./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló NATURA 2000 Rendelet hatálya alá tartozik. Szerződő Felek rögzítik, hogy a tulajdonszerzést követően Vevő az érintett területen a rendelet előírásainak megfelelő gazdálkodást köteles folytatni. Vevő a védett, illetve védelemre tervezett státuszú földrészleteket a környezet és a természet védelmére vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően köteles hasznosítani.

III.

Adásvétel, vételár teljesítése

1./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy **Eladó eladja, a Vevő pedig a Szerződésben írt feltételekkel, az általa megtekintett és megismert állapotban adásvétel jogcímen megvásárolja** az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Ingatlant akként, hogy **Vevő az Ingatlan felett 1/1 tulajdoni arányban szerez tulajdonjogot per-, teher- és igénymentesen a kölcsönösen kialakított 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint vételáron.**

Az Üttv. 43. § (4) bekezdése és a 47/2014. (II.26.) Korm. rend. 1. § (5) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen meghontható.

Szerződő Felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére figyelemmel rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a fentiek szerint meghatározott forgalmi értékéből 300.000, - Ft, azaz Háromszázezer forint összeg a föld, 500.000, - Ft, azaz Ötszázezer forint összeg az azon található szőlőültetvény és 200.000, - Ft, azaz Kettőszázezer forint a támlerendezés forgalmi értéke.

2./ Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a Vételár az Ingatlan forgalmi értékével azonosnak találják, a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kifejezetten és egybehangzóan lemondanak arról, hogy a Szerződést feltűnő értékaránytalanság címén megtámadják.

3./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő – a Fétv. 8. §-ának rendelkezéseire figyelemmel – a Vételár, az Okiratszerkesztő ügyvéd letéti számlájára történő átutalással köteles a Szerződés X.7./ pontja szerinti létrejöttét követő legkésőbb 3 (három) banki napon belül banki átutalás útján teljesíteni.

3.1./ Felek megállapodnak, hogy a Vételár összegéből 100.000, - Ft, azaz Egyszázezer forint összeget foglalónak minősítenek (a továbbiakban: *Foglaló*).

Szerződő Felek kijelentik, hogy a Foglalo jogi természetével tisztában vannak, így tudomással bírnak arról, hogy (i) a Szerződés teljesítése esetén a Foglalo a Vételárba beszámít, (ii) a Szerződés meghiúsulása esetén a meghiúsulásért felelős fél az adott Foglalt elveszíti, illetve a kapott Foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni, míg (iii) ha a Szerződés meghiúsulásáért egyik fél sem felelős, a Foglalo a Vevő részére visszajár.

Szerződő Felek kikötik, hogy amennyiben a Szerződés a Felek között azért nem teljesül, mert az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a Szerződést nem hagyja jóvá, vagy amennyiben a Földforgalmi törvény alapján elővásárlásra jogosult harmadik fél el elővásárlási jogával és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a Szerződést jóváhagyja, de határozatában a Földforgalmi törvény alapján elővásárlásra jogosult harmadik fél tulajdonszerzéséhez járul hozzá - Vevő tulajdonszerzésének elutasítása mellett -, úgy az az egyik félnek sem felróható oknak minősül és a Foglalo Vevő részére visszajár.

3.2./ A Vételár összege akkor minősül megfizetettnek, amennyiben annak teljes összege jóváírásra kerül az Okiratszerkesztő ügyvéd letéti számláján.

3.3./ A Vevő által teljesített Vételár letétből történő kiadásának rendjét a Felek külön letéti szerződésben rendezik.

4./ Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen jogügylet érvényességéhez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása (a továbbiakban: *Jóváhagyás*), valamint az elővásárlásra jogosultak felhívása szükséges a Földforgalmi törvény 21. §-a alapján.

5./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az Ingatlan vonatkozásában a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló, vagy a Földforgalmi törvény 29. §-a szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal (jogosultakkal) hagyja jóvá a Szerződést, akkor a Szerződés szerinti Vevő helyébe az esetleges elővásárlásra jogosult(ak) lép(nek) be.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a Fétv. 13/A. § (1) bekezdése alapján „a Szerződés az elővásárlásra jogosult(ak)ra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat” és kifejezetten rögzítik, hogy „a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosult(ak) a Szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.” Felek tudomásul veszik, hogy „a Fétv. 13/A. § (1) bekezdésbe ütköző szerződés semmis”.

6./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Szerződő Felek képviselőiben jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző jogi képviselő köteles a Szerződést, annak mindkét fél általi aláírását követő 8 (nyolc) napon belül a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésének megfelelően az Ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni Jóváhagyás céljából.

Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Szerződés előzetes vizsgálatát elvégző illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg a Szerződés Jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a Szerződés közzétételét, valamint megküldi azt a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

Az Üttv. 43. § (4) bekezdése és a 47/2014. (II.26.) Korm. rend. 1. § (5) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűti össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

7./ Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a Szerződés pénzügyi teljesítésével (banki átutalással) kapcsolatos költségeket a fizetést teljesítő fél viseli, azonban ezen felül vele szemben további költségek megtérítése iránti igényrel (pl. készpénzfelvétel díjának megtérítése) a másik fél nem élhet.

IV. Birtokbaadás

1./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Szerződés III.4./ pontjában meghatározott Jóváhagyás mindkét fél általi kézhezvételét követő 3 (három) munkanapon belül kerül sor az Ingatlan birtokbaadására.

2./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan Vevő részére történt birtokba bocsátásának időpontjáig az Eladó viseli az Ingatlan költségeit és a kárveszélyt. A birtokbaadást követően az Ingattal kapcsolatos valamennyi költség, továbbá a kárveszély a Vevőt terheli, és a Vevő jogosult az Ingatlan birtoklására, használatára, hasznainak szedésére.

3./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokba bocsátását megelőző bármely jogalapon az Ingattal kapcsolatosan keletkezett valamennyi költséget, terhet és kötelezettséget az Eladó köteles megfizetni, illetve teljesíteni. Amennyiben az Eladó érdekkörében felmerült ilyen költségről, teherről vagy igényről a Vevő értesül, az Eladó a kötelezettségét a Vevő írásbeli felszólítására, annak kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül köteles teljesíteni. Amennyiben az Eladó ezt a kötelezettségét megszegi és az Ingatlan birtokba bocsátását megelőző jogalapon keletkezett igényt a Vevő kielégíti, úgy az Eladó a Vevő részére, annak teljesítése után, a mindenkorli jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat megfizetésére is köteles a Vevő megtérítési igényének teljesítésén túl.

V. Mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld szerzéssel kapcsolatos nyilatkozatok, Jóváhagyás

1./ Vevő a **Földforgalmi törvény 13. § (1) és (4) bekezdése** alapján jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja, egyebekben a használatot – annak megkezdésétől számított 30 (harminc) napon belül – a földterület fekvése szerint illetékes hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenti.

2. / Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlan nincsen harmadik személy használatában, harmadik személynek földhasználati jogviszonya azon nem áll fenn.

3./ Vevő a Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul nyilatkozza a **Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése** alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

4./ Vevő a Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul nyilatkozza továbbá a **Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése** alapján, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy (a Fejér Vármegyei Kormányhivatal által) **nyilvántartásba vett földműves** (nyilvántartásba vételi száma: XXXXXXXXXX, agrárkamara nyilvántartási száma: XXXXXXXXXX) és a tulajdonában lévő termőföld mennyisége, ideértve a Szerződéssel megszerezni kívánt föld mennyiségét is, nem haladja meg a hatályos jogszabályok szerinti korlátokat, így különösen, de nem kizárólagosan a Földforgalmi törvény szerinti korlátokat.

6./ Vevő az Inytv. vhr. 42. §-a alapján büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

7./ Vevő kijelenti, hogy nem áll fenn elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. §-a alapján.

Az Üttr. 43. § (4) bekezdése és a 47/2014. (II.26.) Korm. rend. 1. § (5) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

VI.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezés

1./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg a Szerződés jóváhagyását, úgy haladéktalanul megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a Szerződés közzétételét, és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az Inyvtv. vhr. 79. § (2)-(3) bekezdései alapján: „Az (1) bekezdés szerinti tény bejegyzését követően további jogokat – a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel – csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni kell. (3) A tény bejegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogn alapuló árverés esetén az árverési vevő a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. Az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésében erre utalni kell”.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az Inyvtv. vhr. 80. § (2) bekezdése alapján a hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén a tény bejegyzését az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a Földforgalmi tv.-ben foglaltak szerint. Felek a jelen pont szerinti tájékoztatás ismeretében úgy nyilatkoznak, hogy feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

2./ Az Eladó az Ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogát a Szerződés hatálybalépéséhez szükséges Jóváhagyás mint függőben lévő feltétel bekövetkezéséig, így az erről szóló határozat – függetlenül attól, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a Szerződést a Vevővel vagy elővásárlásra jogosult harmadik személlyel/személyekkel hagyta jóvá – kézhezvételéig és a Vételárnak az okiratszerkesztő ügyvéd által az ügyvédi letétből történő kiadásáig a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján fenntartja azzal, hogy tudomással bír arról, hogy a Szerződés hatálybalépéséhez a Jóváhagyás mint függőben lévő feltétel bekövetkezése szükséges. Felek rögzítik, hogy a Vételár akkor minősül megfizetettnek, amikor annak teljes összege Okiratszerkesztő ügyvéd letéti számláján, illetve ügyvédi letétből kiadottnak, amikor annak teljes összege az Eladó Bankszámláján jóváírásra került.

3./ Bejegyzési engedély letétbe vétele és letétből történő kiadásának rendje:

3.1./ Eladó a Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy feltétlenül és visszavonhatatlanul Vevő részére megadja az Ingatlan vonatkozásában írásbeli – figyelemmel Inyvtv. vhr. 172/A. §-a szerinti rendelkezésre – hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**) ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlan felett 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön, Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az adásvétel a Bejegyzési engedély illetékes földhivatal részére történő benyújtásáig a tulajdonjog-fenntartásával jön létre.

3.2./ Szerződő Felek egyetemben rögzítik, hogy Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg a Bejegyzési engedélyt 5 (öt) eredeti példányban az okiratszerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél ügyvédi letétbe helyezi. Az ügyvédi letét szabályait a Felek külön erre irányuló szerződésben rendezik.

3.3./ Okiratszerkesztő ügyvéd, mint letéteményes a Bejegyzési engedélyt az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén, azok teljesülését követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles a letétből a Vevő részére kiadni, egyidejűleg az illetékes földhivatalba benyújtani, hogy:

- a) a Vevő a Szerződés III.1./ pontja szerinti Vételárat a Szerződés III.3./ pontjában meghatározott módon megfizette és
- b) az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv Szerződésre vonatkozó Jóváhagyását tartalmazó és Vevő tulajdonszerzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát a letéteményes kézhez vette, valamint
- c) letéteményes ügyvéd a Vételár összegét Eladó részére banki utalás útján kiadta.

Az Üttv. 43. § (4) bekezdése és a 4/2014. (II.26.) Korm. rend. 1. § (5) bekezdése alapján a felek minden oldalon lévő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az okirat séreghue nélkül ne legyen megbontható.

VII. Költségviselés

1./ Felek megállapodnak, hogy a Szerződéssel és a tulajdonjog átruházással kapcsolatos valamennyi költséget – így pl. a vagyonátruházási illetéket, díjakat, földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat – kizárólag Vevő köteles viselni. Azonban az Eladó köteles viselni az Ingatlan értékesítése és az értékesítésből származó bevétellel kapcsolatosan felmerülő azon adó- és illetékfizetési kötelezettséget és saját ügyvédje azon munkadíját, amely a Szerződéssel összefüggésben esetlegesen keletkezik.

2./ Vevő tudomással bír arról, hogy a vagyonszerzési illeték az Ingatlan forgalmi értékének 4%-a, azaz négy százaléka, továbbá arról, hogy az Illetéktörvény 26. § (1) bekezdése p) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. (tizenkettő) hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. (ötödik) év utolsó napjától – számítva 5 (öt) évig a) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, b) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és c) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

3./ Felek tudomásul veszik, hogy az illetékes adóhatóság jogosult az Ingatlan forgalmi értékét a Vételártól eltérő összegben megállapítani.

VIII. Szavatosságvállalás

1./ Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan – a saját tulajdon jogcímen fennálló földhasználatot ide nem értve – per-, teher- és igénymentes, és az Ingatlanra vonatkozóan a Földforgalmi törvény rendelkezésein kívüli jogszabályon, megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn, sem olyan jog nem áll fenn, amely az Ingatlan birtoklását, használatát akadályozná vagy korlátozná.

2./ Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja birtokba, az Ingattal kapcsolatban nincs olyan körülményről tudomása, amely annak állapotát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi szempontból akadályozná, korlátozná.

3./ Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlant sem adótartozások, sem adók módjára behajtható egyéb köztartozások nem terhelik. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlant semmiféle olyan illeték és egyéb olyan, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem köteles tartozás sem terheli, amelyért az Ingattal bármely harmadik személynek felelni tartozna.

4./ Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a Szerződésnek az általa történő aláírása, valamint a Szerződés által megvalósítani kívánt tulajdonjog-átruházás teljesítése (i) nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az Ingatlanra vonatkozó rendelkezést tartalmaz, (ii) nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra és/vagy az Ingatlanra vonatkozna, (iii) nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, választottbírói eljárás, vagy egyéb hatósági eljárás, ami az Eladó ellen vagy az Ingatlanra vonatkozóan folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, és a Szerződésben foglalt ügyleti akaratot érintené, vagy ami negatív módon befolyásolná az Ingatlant, vagy annak Szerződésben meghatározott jogi helyzetét.

5./ Szerződő Felek a Szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az Inyvt. és az Inyvt. vhr., valamint a hatályos jogszabályok rendelkezéseire figyelemmel az esetlegesen szükségessé váló további, jognyilatkozatot késedelem nélkül megtesznek és együttműködnek a Szerződés jogszabályi előírásoknak való megfelelése és a hatályos eljárási rend betartása érdekében.

IX. Szerződésszegés, elállás

1./ Eladó súlyos szerződésszegése esetén Vevő legalább 15 (tizenöt) napos póthatáridőt köteles kitűzni, amelynek eredménytelen eltelte esetén a Szerződéstől Eladóhoz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállhat. Felek megállapodnak, hogy Eladó súlyos szerződésszegésének tekintik különösen, amennyiben Eladó (i) a Szerződés

Az Üttr. 43. § (4) bekezdése és a 47/2014. (II.26.) Korm. rend. 1. § (5) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen meghontható.

lényeges rendelkezéseit megsérti, (ii) Eladó szavatosságvállalásai utóbb valótlannak bizonyulnak, vagy (iii) nem teljesíti szavatosságvállalásait.

2./ Amennyiben a Vevő a Szerződésben foglalt kötelezettségét - nevezetesen a Szerződésből fakadó fizetési kötelezettségét - nem teljesíti, úgy Eladó jogosult a Vevőhöz címzett egyoldalú jognyilatkozattal a Szerződéstől elállni, ha a Vevő a kötelezettségének az Eladó írásbeli felszólítását és az abban foglalt 15 (tizenöt) napos póthatáridő tűzése ellenére sem tesz eleget.

3./ Felek kötelesek a Szerződéstől való elállására vonatkozó nyilatkozatot a másik féllel írásban, ajánlott tértivevényes levélben közölni a Szerződésben meghatározott címre, amely közlés a nyilatkozat postára történt feladását követő 2. (második) napon kézbesítettnek tekintendő kivéve, amennyiben az átvétel korábban igazolható.

4./ Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Szerződés bármilyen oknál fogva meghiúsulna, akkor a Szerződő Felek kötelesek a Szerződést felbontani, továbbá amennyiben a Szerződés vonatkozásában a mezőgazdasági igazgatási szerv a Jóváhagyást megtagadja, úgy Vevő köteles, Eladó jogosult a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme, valamint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye törlése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárást kezdeményezni. Meghiúsulás esetén és ezen eljárás kapcsán a Felek kötelesek megtenni minden olyan jognyilatkozatot, amely a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme, valamint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzése törléséhez és az eredeti állapot helyreállításához szükséges.

X.

Vegyes és záró rendelkezések

1./ Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, Eladó ingatlan-elidegenítési, Vevő ingatlanszerzési jogát jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki.

2./ Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékszabályokat ismerik. Vevő tudomásul veszi, hogy az Illetéktörvény rendelkezései alapján illetékfizetési kötelezettség terheli őt a jogszabály szerinti mértékben.

3./ Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben a Szerződés bármely kikötése érvénytelennek vagy hatálytalannak bizonyulna, az a Szerződés egyéb rendelkezéseit nem érinti. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben az érvénytelenség, hatálytalanság okát orvosolni lehet, úgy mindent megtesznek az adott Szerződés-rész érvényben, illetve hatályban tartása érdekében.

4./ A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Földforgalmi törvény, a Fétv., valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

5./ Felek rögzítik, hogy Eladót jelen adásvételi szerződés, valamint az azzal kapcsolatos iratok aláírása, illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, földhivatal, NAV és más hatóságok, más harmadik személyek előtt teljes jogkörrel Meghatalmazott1 képviseli, aki eljárási jogosultságát ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott meghatalmazással igazolta.

6./ Felek rögzítik, hogy Vevőt jelen adásvételi szerződés, valamint az azzal kapcsolatos iratok aláírása, illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, földhivatal, NAV és más hatóságok, más harmadik személyek előtt teljes jogkörrel Meghatalmazott2 képviseli, aki eljárási jogosultságát ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott meghatalmazással igazolta.

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Szerződés a Felek általi aláírás napján jön létre.

8./ Szerződő Felek a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes jóváhagyó hatóság előtti eljárással, a teljes körű földhivatali és az adóhatóság előtti képviselettel összefüggő ügyintézésre a Dr. Hamar Ügyvédi Irodát (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 27., képviseli: Dr. Hamar Endre ügyvéd, KASZ: 36061202) hatalmazzák meg, aki a meghatalmazást a Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

A meghatalmazás kiterjed a B400 adatlap ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának visszatérthes szerzése esetén a különböző adatok bejelentésére elnevezésű okirat aláírására is. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a Szerződés nem keletkeztet ügyvédi megbízási jogviszonyt az Eladó és az okírszerkesztő ügyvéd között.

9./ A Szerződő Felek, Meghatalmazott1 és Meghatalmazott2 azonosítását a Pmt. 6. §, a 7. § (1)-(2) bekezdés és a (6) bekezdés, valamint a 8. § előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok ellenőrzése, a 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatban megjelölt feladatok alapján a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (JÜB) révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a Szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a Szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben jártak el. Felek, Meghatalmazott1 és Meghatalmazott2 kijelentik, hogy a Szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, továbbá, hogy adataikat az eljáró ügyvéd a Szerződéshez kapcsolódó megbízás, és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelje. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződésben feltüntetett adataikat mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyekhez a Szerződés az eljárás rendje szerint kerül.

A Szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült, amelyet Szerződő Felek átolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg helybenbagyólag írtak alá.

Kelt: Budapest, 2025. január 29. napján

[Redacted signature]

Zakuczki László

Eladó

helyett és nevében

dr. Bári András

Meghatalmazott1

[Redacted signature]

helyett és nevében

Lukács Linda Dóra

Meghatalmazott2

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapest, 2025. január 29. napján azzal, hogy a Felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása dr. Pap Roxána Lilla ügyvédjelölt (KASZ: 36082229) eljárásán alapul.

[Redacted signature]

Dr. Hamar Ügyvédi Iroda

képv.:

Dr. Hamar Endre

ügyvéd

KASZ: 36061202

Az Uttn. 43. § (4) bekezdése és a 47/2014. (II.26.) Korm. rend. 1. § (5) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okírat sérelme nélkül ne legyen meghontható.