

TO18-2022

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megátételére nyitva álló 60 napos határidő utolsó

1

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2022 MÁJ 17

A közlés kezdő napja: 2022 MÁJ 18

A levétel napja: 2022 JÚL 19

Az elektronikus közzététel megtörtént

napja: 2022 JÚL 18

E határidő jogvesztő

**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről  
Greipel Erika (születési családi és utóneve: Greipel Erika;  
; lakóhelye: 1147 Budapest, Lócsei út 11. fsz. 5.; tartózkodási helye: 2800

Tatabánya, Sárberki lakótelep 127. 3. em. 12.;  
mint eladó

(a továbbiakban: „Eladó”) másrészről

Hangyál Zsófia (születési családi és utóneve: Hangyál Zsófia; s  
; lakóhelye: 1073 Budapest, Dob utca 84. fsz. 20.;

) mint vevő

(a továbbiakban: „Vevő”)

(Eladó és Vevő együtt a továbbiakban: „Felek” vagy „Szerződő felek”) között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

**1. A szerződés tárgya, a szerződés alapjául szolgáló tények**

1.1. Jelen szerződés tárgya a Pest Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: „Kormányhivatal”) által a **Pomáz, zártkert, 9959/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott – természetben ugyanezen cím alatt található – 1935 m<sup>2</sup> alapterületű, 3.52 kataszteri tiszta jövedelem (AK) értékű, ’szántó’ megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”).

Az ingatlan egyes jellemzői, adottságai, hibái tekintetében az eladó a vevőnek az alábbi tájékoztatás adja:

1.2. Az ingatlan kerített, a kerítés vitamentes helyen helyezkedik el, azonban kimérve nem volt, ilyen mérési eredmény nem áll rendelkezésre. A kerítés a telek határvonalának egy részén hiányos, azt építeni, létesíteni kell, a kerítés más pontjain a kerítés hibás, azt javítani kell. Ezen műveletek elvégzését a vevő vállalja.

A telekre vezető út részben földút, téli hónapokban esetenként járhatatlan.

Az ingatlan közművesítése tekintetében az alábbi tájékoztatást adja az eladó:

Az ingatlanra semmilyen közmű nincs bevezetve. Továbbá tájékoztatja eladó vevőt, hogy a közműszolgáltatók a közmű bevezetésére közművenként egymillió forintot elérő, meghaladó (közműfejlesztési) hozzájárulási összeget jelöltek meg.

A telken vezetékes víz nincs, kút létesítése a telek magas domborzati elhelyezkedése miatt kétséges. A telek csatorna közművel való ellátása nem lehetséges.

Az ingatlan talajállapota, művelhetősége tekintetében tájékoztatás, hogy az ingatlan egyben (táblában) nem megművelhető, az ingatlan felületének egy részén rendezetlen foltokban kilátszik a kő, köves a felület, azaz a talaj takaró (termőtalaj) nem folytonos, illetőleg területenként a talaj termőrétege rendkívül vékony. Ez az adottság állandó jellemző.

Eladó további közlése: a területen épület nem áll, a területen álló szerszámoskamra (illetőleg gyümölcstároló) funkciójú, használatban nem álló faépítmény ezen funkciók céljára is csak előre meg nem állapítható javítási költségek viselése és javító munkálatok elvégzése után válhat alkalmassá. E munkálatok elvégzését és a költségek viselését vevő vállalja.

1.3. A felek kijelentik, hogy az ingatlan vételára összegének kialakításánál mindezekre figyelemmel vannak.

1.4. Szerződő felek – a Földmérési és Távérzékelési Intézet ’Takarnet’ adatátviteli hálózatból jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által 2022. április 1. napján lehívott nem hiteles tulajdoni lap másolata alapján – tényként rögzítik, hogy az Ingatlan az Eladó kizárólagos – azaz 1/1 arányú – tulajdonát képezi.

Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban – az Ingatlan tulajdoni lapja II. részének 2. sorszámú rovatában – 41118/2/2019.09.20. bejegyzési számon ’adásvétel’ szerzési jogcímen szerepel.

**2. A Szerződő felek megállapodása**

Greipel Erika  
Eladó

Hangyál Zsófia  
Vevő

dr. Wertán Balázs  
ügyvéd

3 Pomáz Liliom u. 15.  
: 06-30-61964

dr. Wertán Balázs ellenjegyző ügyvéd:

a.

2.1. A jelen szerződés alapján az **Eladó Vevőnek eladja, a Vevő pedig az Eladótól** – helyszíni szemle alapján, az Ingatlan természetbeni állapotának megtekintését és megismerését követően – per-, teher-, és igénymentesen, **adásvétel jogcímén megveszi az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát** a 4.1. pontban rögzített vételárért.

### 3. Az Ingatlan jogi minősítéséből eredő speciális rendelkezések

3.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az **Ingatlan** művelési ága – mint 'szántó' – alapján a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban „Földforgalmi tv.”) hatálya alá tartozó **mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (föld) minősül.**

3.2. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján a jelen adásvételi szerződést – mint föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést – a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. Az ingatlan adásvételi szerződést – a Földforgalmi tv. 21. §-ában foglaltak szerint – a Felek aláírásának napjától számított 8 (nyolc) napon belül meg kell küldeni jóváhagyás céljából az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. §-a szerint az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékelei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ezen eljárás eredményeként – 15 (tizenöt) napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság ugyanakkor nem jelenti az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását.

3.3. Felek rögzítik továbbá, hogy a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi tv-ben meghatározott személyeket. Felek kijelentik és tudomásul veszik, hogy Vevő az Ingatlan vonatkozásában nem elővásárlásra jogosult személy.

3.4. Felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. § -a szerinti eljárásban nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát, és elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv ez esetben – a Földforgalmi tv. 21. § (1b) bekezdésében foglaltak szerint – az adásvételi szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére megküldi, és a jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

3.5. A Vevő – a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében foglaltak alapján – tudomásul veszi, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szeresheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 (egy) hektárt.

3.6. A Földforgalmi tv. 13-15. § -aiban foglaltakra figyelemmel:

- Vevő a jelen szerződés általa történő aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan (föld) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- Felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan (föld) – földhasználati jogviszony alapján – nincs harmadik személy használatában.
- Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
- Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

— Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: „Inytv. vhr.”) 68/C. § alapján a jelen okirat aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

3.7. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését követően a Földforgalmi tv. és kapcsolódó jogszabályok értelmében az alábbi eljárásra kerül sor:

— A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. §-a szerint az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellekelei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ezen eljárás eredményeként – 15 (tizenöt) napon belül – döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát, és elrendeli a szerződés közzétételét.

— A szerződés közzétételére való alkalmasságának megállapítása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv – a Földforgalmi tv. 21. § (1b) bekezdésében foglaltak szerint – az adásvételi szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére megküldi, és a jegyző jelen szerződést hirdetményi úton (kifüggesztéssel) közli a Földforgalmi tv-en, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

— Az elővásárlásra jogosultak a nyilatkozat megtételére nyitva álló 60 (hatvan) napos jogvesztő határidő alatt élhetnek elővásárlási jogukkal. A nyilatkozattételi határidő a szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

— Az illetékes települési önkormányzat jegyzője a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 (nyolc) napon belül a beérkezett, illetve a Földforgalmi tv. 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 – figyelemmel arra, hogy a jelen jogügylet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött – megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

— A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés megvizsgálását követően a Vevő tulajdonszerzéséről jóváhagyó, illetve azt elutasító határozatot hoz, jóváhagyás esetén az adásvételi szerződés két példányát jóváhagyó záradékkal látja el. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződési példányokat a Felek részére – a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd útján – kézbesíti postai úton.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervtől (Pest Megyei Kormányhivatal) kapott tájékoztatás szerint a teljes eljárás (jóváhagyás) várható időtartama, az iratoknak az elővásárlásra jogosultakkal történő hirdetményi közlése (kifüggesztés) 60 (hatvan) napos határidejének leteltét követően, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez történő érkezés időpontjától számítva, várhatóan 10 (tíz) hónap.

3.8. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés alapján közöttük történő tulajdonjog átruházás feltétele, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést kifüggesztésre alkalmasnak találja, a Földforgalmi tv-ben meghatározott elővásárlásra jogosultak, valamint más törvényen vagy esetlegesen megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultak közül a jogszabályban rögzített jogvesztő határidőn belül senki ne éljen az elővásárlási jogával, továbbá, hogy a Felek között a jelen szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen szerződés alapján az Ingatlan Vevőre történő átruházása – akár elővásárlásra jogosult jogügyletbe történő belépése, akár a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyást megtagadó határozata okán – meghiúsul, az eredeti állapot helyreállítása keretében a már teljesített szolgáltatásokkal – ide értve különösen a már megfizetésre került foglaló összegével – elszámolni kötelesek, mely kötelezettségnek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyást megtagadó

Greipel Erika  
Eladó

Hangyál Zsófia  
Vevő

dr. WERTÁN BALÁZS  
ügyvéd

dr. WERTÁN BALÁZS ellenjegyző ügyvéd:

15.  
619649

2.02.2021

határozatának jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által a Felek részére történő kézbesítésének napjától számított 15 (tizenöt) napon belül eleget tesznek.

- 3.9. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld jogi minősítéssel összefüggésben előálló speciális kötelezettségek (művelés, parlagfű mentesítés, talaj termőképességének megőrzése stb.) tekintetében Vevő az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál működő mezőgazdaságnál saját felelősségére és kockázatára önállóan érdeklődött, és az ott kapott tájékoztatás alapján a kötelezettségeket maradéktalanul teljesíti a birtokbavétel napjától.

#### 4. A vételár és annak kifizetése

- 4.1. Szerződő felek az Ingatlan vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – a kölcsönösen kialakított **3.400.000,- Ft, azaz Hárommillió-négyszázezer forint** összegben állapítják meg. Felek rögzítik, hogy a vételár összegét az Ingatlan valós forgalmi értékének ismeretében – helyszíni szemlét követően – közösen határozták meg.

- 4.2. A Vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

- a) Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó részére – egy összegben és készpénzben – megfizet **340.000,- Ft, azaz Háromszáznegyvenezer forint** összeget foglaló jogcímén.

Eladó a foglaló részére történt hiánytalan kifizetésének megtörténtét a jelen szerződés általa történő aláírásával elismeri és nyugtázza, így a jelen okirat a foglaló megfizetése szempontjából teljesítési igazolásnak (nyugtának) is minősül.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ügyvédi tájékoztatást követően megértették, és tudomásul vették, ennek tényét a jelen szerződés általuk történő aláírásával elismerik és nyugtázzák. A Felek ennek tudatában megerősítik, hogy a jelen szerződés teljesítése esetén a foglaló a vételárba beszámít, a jelen szerződés megkötésének megkötésére felelős szerződő fél az adott foglalót elveszti, illetőleg a kapott foglaló kétszeres visszatérítésére köteles, ha pedig a szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél felelős, vagy amelyért egyik fél sem felelős, a foglaló összege a Vevő részére visszajár. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés Felek között – elővásárlásra jogosult személy szerződésbe történő belépése vagy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyást megtagadó határozata okán – megkötés hiúsul, azt a foglaló elszámolása tekintetében olyan oknak tekintik, amely egyik Félnak sem felróható, és a foglaló összege a Vevő részére egyszeres összegben visszajár.

- b) Vevő az így fennmaradó **3.060.000,- Ft, azaz Hárommillió-hatvanezer forint** összeget vételárhátralék jogcímén, – egyösszegben és készpénzben –, átvételi elismervény ellenében fizeti meg az Eladó részére, a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatáról való tudomásszerzést (lsd. 9.4. pont) követő 15 (tizenöt) naptári napon belül.

- 4.3. Eladó kijelenti, hogy a vételár jelen szerződésben meghatározott módon történő kifizetéséhez kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul, kijelenti, hogy a vételár ily módon történő megfizetését – mind a foglaló, mind a vételárhátralék tekintetében – teljesítésként maradéktalanul és fenntartás nélkül elfogadja.

- 4.4. Eladó vállalja, hogy a vételárhátralék összegének fentiekben foglaltak szerinti kifizetésével egyidejűleg – legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – írásbeli nyilatkozatot bocsát ki Vevő, valamint eljáró ügyvéd részére, melyben elismeri a vételárhátralék, és ezzel egyidejűleg a teljes vételár hiánytalan összegének megfizetését.

#### 5. Szavatosság

Erseip Erika  
Eladó

Hangyal Zsófia  
Vevő

dr. Wertán Balázs  
Ügyvéd

dr. Wertán Balázs ellenjegyző ügyvéd:

15.  
19649c

- 5.1. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, mely annak állagát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki, akár környezetvédelmi szempontból akadályozná vagy kizárná. Eladó kijelenti továbbá, hogy nem hallgatott el az Ingatlan természetbeni állapotára, állagára és tulajdonságaira, valamint az Ingatlant érintő jogi körülményekre vonatkozóan semmilyen olyan jellegű információt, amely Vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonosi jogai gyakorlását a jövőben gátolná vagy akadályozná.
- 5.2. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés érvényessége – a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásán túl – nem függ harmadik személy jóváhagyásától, az Ingatlan tulajdoni hányadra harmadik személynek visszavásárlási-, vételi, valamint – a jelen szerződésben meghatározott, Földforgalmi tv-ben szabályozott elővásárlásra jogosultakon túl – elővásárlási joga nem áll fenn. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanra előszerződést vagy végleges adásvételi szerződést harmadik személlyel nem kötött, az Ingatlanra vonatkozóan egyéb személynek ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga vagy bármely vagyoni joga nem áll fenn, valamint az Ingatlan nem szolgál harmadik személlyel szemben fennálló tartozások fedezetéül, és az Ingatlant semmilyen jogcímen nem terhelte meg. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlant nem bizalmi vagyonkezelőként tulajdonolja. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan házastársi vagyonközösség részét nem képezi.
- 5.3. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher- és igénymentességért. Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek semmilyen olyan jogot nem engedett, amely Vevő tulajdonszerzését és/vagy birtokba lépését akadályozná.
- 5.4. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan közművekkel nem rendelkezik. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant a birtokba adáskor semmiféle adó- vagy adók módjára behajtható, illetve bármilyen egyéb tartozás nem fogja terhelni.
- 5.5. Eladó szavatol azért, hogy az 1.2. pontban meghatározott tulajdoni lap másolat az Ingatlan mai napon fennálló és a valósággal teljes mértékben megegyező helyzetét (jogi állapotát) tükrözi, vagyis nincsen semmiféle olyan jog, kötelezettség és tény, vagy erre vonatkozó bejegyzés, illetve feljegyzés iránti kérelem, amely az Ingatlan tulajdoni lapjának másolatára nem került felvezetésre. Eladó a jelen okirat általa történő aláírásával kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanra vonatkozó, illetve azt érintő teher megalapítására vonatkozó szerződést nem kötött, elintézetlen beadványról, kérelemről, illetve bármely teher körében lévő alapításról ismerete nincsen. Eladó szavatolja, hogy a tulajdoni lap kiállítása óta semminemű további eljárást az Ingatlan megterhelésére vonatkozóan nem kezdeményezett.

## 6. Birtokbaadás

- 6.1. Felek megállapodása alapján az Ingatlan jogszerű birtokbaadása a teljes vételár Eladó részére történő megfizetését követő 1 (egy) napon belül történik. Jogszerű birtokbaadásnak az minősül, ha az Eladó az Ingatlant annak természetes és törvényes tartozékaival, továbbá kulcsaival együtt Vevő birtokába átadja.
- 6.2. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanba – sem neki, sem harmadik személyeknek – lakcíme vagy tartózkodási helye bejelentve nincs, az Ingatlan gazdasági társaságnak vagy bármilyen más vállalkozásnak, szervezetnek nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe.
- 6.3. Vevő a birtokba lépése napjától kezdődően jogosult az Ingatlan vonatkozásában a hasznok szedésére, és ettől a naptól tartozik viselni a terheket, beleértve a kárveszélyt is. Eladó úgyszintén a Vevő birtokba lépése napjáig szedi az Ingatlan hasznait, és viseli annak terheit, a kárveszéllyel együtt.

Greipel Erika  
Eladó

Iangyál Zsófia  
Vevő

**dr. Wertán Balázs**  
ügyvéd  
3 Poméz Liliom u. 15.

dr. Wertán Balázs ellenjegyző ügyvéd: \_\_\_\_\_

19649

6.4. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadáskor, annak megtörténtéről közösen vesznek fel jegyzőkönyvet, melyben rögzítik a birtokátruházás tényét. Eladó a birtokbaadáskor átad a Vevő részére valamennyi igazolást, nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy minden díjhátralék, adó és bármely egyéb címen felmerülő, az Ingatlan mindenkori tulajdonosát (vagy használóját) terhelő költség kiegyenlítésre került.

## 7. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

7.1. Jelen szerződés aláírásával a Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és kéri a Kormányhivatalt, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának földhivatali benyújtásáig az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában – az Inyvtv. vhr. 29/A. §-ában foglaltak szerint – föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye – a Vevő javára – kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

7.2. Eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg, külön okiratba foglalt nyilatkozatban (bejegyzési engedélyben) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – az Ingatlan Eladót megillető 1/1 arányú tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga a vételár teljes összegének kifizetését követően az ingatlan-nyilvántartásába adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

7.3. Eladó, az erre vonatkozóan általa kötött ügyvédi letéti szerződés egy eredeti példányának átadása útján igazolja Vevő részére, hogy a bejegyzési engedélyt tartalmazó okiratot ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal – 6 (hat) db eredeti példányban – a mai napon letétbe helyezte a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, a külön okiratba foglalt letéti szerződés feltételei szerint azzal, hogy már most rögzíti, hogy az okiratot a letéteményes ügyvéd csak és kizárólag abban az esetben jogosult és köteles kiadni a letétből, és benyújtani azt a Kormányhivatalhoz, amennyiben a jelen szerződés 4.1. pontjában meghatározott vételár hiánytalan összege a külön okiratba foglalt letéti szerződés 3. pontjában foglaltak szerint – hitelt érdemlően igazoltan megfizetésre került. Vevő az ügyvédi letéti szerződés egy eredeti példányának általa történt átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

7.4. Eladó a 4.1. pontban megjelölt vételár teljes összegének Vevő részéről történő megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja, azonban a Szerződő felek a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését nem kéri.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kéri a Kormányhivatalt, hogy Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét tartalmazó beadvány elintézését az Inyvtv. 47/A. § b) alpontja alapján Eladó bejegyzési engedélyének benyújtásáig tartsa függőben.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének Kormányhivatalhoz történő benyújtását követő 6 (hat) hónapon belül a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra, úgy az eljárás megszűnik.

## 8. Illetékfizetési kötelezettség, költségviselés

8.1. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a jelen ügyletre vonatkozó anyagi és eljárásjogi szabályokról, adó- és illeték jogszabályokról, amely tájékoztatást a Felek megértették és elfogadták. Az Eladó viseli az átadással kapcsolatos költségeket, a tulajdonszerzés illetéke, az átvétel és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségei, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi költség a Vevőt terheli.

8.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogának megszerzése – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 18-19. §-ában foglaltak szerint visszerthes vagyónátruházási illeték alá esik, amelyet a Vevő visel. A Vevő által fizetendő visszerthes vagyónátruházási illeték alapja a NAV Illeték ügyosztálya által megállapítandó forgalmi érték, az illeték mértéke az Ingatlan forgalmi értékének 4%-a.

Greipel Erika  
Eladó

Iványi Zsófia  
Vevő

dr. Wertán Balázs  
ügyvéd  
Tilium u. 15.

dr. Wertán Balázs ellenjegyző ügyvéd:

A magánszemély ingatlanértékesítésből és vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmét a bevételből kiindulva, a költségek és a tulajdonban tartás időszakát figyelembe véve kell meghatározni. Ezen jövedelem és adójának megállapításáról a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 59-64. §-ai rendelkeznek. A hivatkozott jogszabályhelyek szerint Eladót a jelen jogügylet alapján – figyelemmel arra, hogy az Ingatlan tulajdonjogának a szerzése és az átruházása közti időtartam az 5 (öt) évet nem haladja meg – személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli.

8.3. Vevő kötelessége – a 9.3 pont figyelembevételével – a jelen szerződésnek az illetékes hatóságokhoz – a jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított harminc (30) napon belül – történő benyújtása tulajdonjogbejegyzés, valamint illetékkiszabás céljából.

## 9. Egyéb rendelkezések

9.1. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akik elidegenítési és szerzési korlátozás alá nem esnek. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződést tévedés, megtévesztés, illetve minden fenyegetéstől mentesen kötik és a vételárat értékarányosnak tekintik.

9.2. A Felek rögzítik, hogy – figyelemmel arra, hogy az Ingatlanon felépítmény nem található – a jelen jogügyletre az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya nem terjed ki, így energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.

9.3. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízzák dr. Wertán Balázs ügyvédet (2013 Pomáz, Liliom u. 15.) a jelen ingatlan adásvételi szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá meghatalmazzák a NAV B400 adatlapok aláírásával, a szerződés illetékes Kormányhivatal földhivatali osztályához történő benyújtásával, illetve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és a jelen szerződéssel kapcsolatban a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásában, továbbá az illetékes települési önkormányzat előtti eljárásban képviselőjük ellátásával. Dr. Wertán Balázs ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

Jelen szerződés aláírásával a Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyes adataikban esetlegesen ejtett hibákat, elírásokat, elgépeléseket az ellenjegyző ügyvéd aláírásával, keltezéssel és pecsétjével ellátva tollal utólag javítsa, amely javítás nem minősül a szerződés módosításának.

9.4. Felek – a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 12. §-a alapján – rögzítik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés létrejöttében érdekeltek, illetve a szerződő felek közötti írásbeli közlésnek minősül a postai úton, elektronikus úton, telefaxon, személyesen átadott irat útján, kézbesítési meghatalmazott útján, valamint kézbesítési ügygondnok útján történő közlés, ide nem értve az adás-vételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal a Földforgalmi törvényben meghatározott hirdetményi úton való közlését.

Felek erre figyelemmel rögzítik, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a részére történt kézbesítést követő 3 (három) munkanapon belül elektronikus úton (e-mailben) közli a Felekkel az alábbi elektronikus levélcímeiken:

Eladó: \_\_\_\_\_ Vevő: \_\_\_\_\_

Felek erre figyelemmel – különösen a szerződés teljesítésének megghiúsulása esetén a Felek foglalt tekintetében felmerülő elszámolási kötelezettsége, valamint a szerződés hatósági jóváhagyása esetén a vételárhátralék fizetési kötelezettség határideje tekintetében – rögzítik, hogy a Felek határozatról történő tudomásszerzésének azt a napot tekintik, amikor a határozatot elektronikus úton az eljáró ügyvéd részükre megküldi. Az e-mailen feltüntetett elküldési időpontot tekintik tehát a Felek az e-mail üzenet kézbesítési időpontjának (napjának).

9.5. A jelen szerződés a Felek ügyleti akaratát helyesen tartalmazza, Felek az ügylettel kapcsolatban valamennyi tényt és körülményt megvizsgáltak, azokat ismerik, a szerződés-kötéshez szükséges ügyvédi tájékoztatást megkapták, ezért egybehangzóan kijelentik, hogy olyan tényről vagy körülményről nincs tudomásuk, amely a

Greipel Erika  
Eladó

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Vevő

**dr. Wertán Balázs**  
ügyvéd  
Pomáz, Liliom u. 15.

dr. Wertán Balázs ellenjegyző ügyvéd: \_\_\_\_\_

szerződés semmisségét vagy megtámadhatóságát eredményezné. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés tartalmát ismerik, a jelen szerződésben szereplő adatok és szerződési feltételek mindenben megfelelnek az általuk előadottaknak, a jelen okiratban foglalt nyilatkozatokat tették meg, azokat kiegészíteni nem kívánják, a szerződés tartalma ügyleti akaratuknak mindenben megfelel, ezért kérik azt ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötése, valamint annak teljesítése során együttműködni, továbbá a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően eljárni kötelesek.

Felek kijelentik, hogy a vonatkozó jogszabályokról ügyvédi tájékoztatást kaptak. Ennek keretében megfelelő tájékoztatást kaptak a jelen szerződés megkötéséből eredő joghatásokkal kapcsolatosan, ideértve különösen a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggő mindennemű kötelezettséget, a jelen szerződés esetleges meghíusulásának eseteit, a Felekre vonatkozó adózási és illetékfizetési szabályokat (vonatkozó adónemeket, adó- és illetékkedvezményeket, eljárásrendet és határidőket), valamint a jelen szerződés megszegésével kapcsolatos joghatásokat és jogkövetkezményeket.

9.6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján Eladó és Vevő adatai vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. Ennek megfelelően az eljáró és ellenjegyző ügyvéd a Felek azonosítását a Pmt. előírásainak megfelelően elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Szerződő felek kijelentik, hogy szerződésben feltüntetett adataik helyesen, a valóságnak és a hatóságok által kiadott érvényes okmányaikban foglaltakkal mindenben megegyezően kerültek rögzítésre, azokat eljáró ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti az irányadó jogszabályokban foglaltaknak megfelelően.

9.7. A Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy részükre az eljáró dr. Wertán Balázs ügyvéd közérthető tájékoztatást nyújtott a személyes adataik kezelését illetően az Európai Unió általános adatvédelmi rendeletének [GDPR, 2016/679 rendelet] szabályairól, így különösen arról, hogy a személyes adatokat kizárólag a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a részére szóló meghatalmazás (megbízás) teljesítése érdekében, illetve a törvényben meghatározott ügyvédi kötelezettségek teljesítése érdekében kezeli, az adatokat csak jogszabályban meghatározott szervek és személyek ismerhetik meg, valamint hogy az adatokat az előírt kötelező megőrzési idő elteltével törölni fogja. A tájékoztatás kiterjed továbbá az adataik kezelésével kapcsolatban a Feleket megillető jogosultságokra, és az adatkezelésből eredő panasz vagy más jogorvoslat benyújtásával kapcsolatos információkra.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

Felek a jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megismerték, és közös értelmezés után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

**Pomáz, 2022. április 1.**

\_\_\_\_\_  
Greipel Erika  
Eladó

\_\_\_\_\_  
Hángyál Zsófia  
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Pomázon, 2022. április 1. napján.

dr. Wertán Balázs ügyvéd (2013 Pomáz, Liliom utca 15., KASZ)

**dr. Wertán Balázs**  
ügyvéd

2013 Pomáz, Liliom u. 15.  
: 06-30-6196

\_\_\_\_\_  
Greipel Erika  
Eladó

\_\_\_\_\_  
Hángyál Zsófia  
Vevő

dr. Wertán Balázs ellenjegyző ügyvéd: \_\_\_\_\_