

Toll-2022

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 60 napos határidő utolsó

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2022 JÚN 23

napja: 2022 AUG 22

A közlés kezdő napja: 2022 JÚN 24

E határidő jogvesztői

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A levétel napja: 2022 AUG 23

amely létrejött egyrészről **Major Istvánné** (születési név: Vác Anna;

Az elektronikus közzététel megtörtént

lakcím: 2014 Csobánka, Vörösvári út 22.; I
Al Nabhan Trad (születési név: Al Nabhan Trad;

), mint **eladó**, továbbiakban „**Eladó**”, másrészről

Budapest, Népszínház u. 47. 1.em. 1.;

), mint **vevő** - továbbiakban: „**Vevő**”, együttesen

„**Felek**” - között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

lakcím: 1081

I. ALAPVETŐ MEGÁLLAPÍTÁSOK

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint **eladó kizárólagos** tulajdonát képi, 1/1 tulajdoni hányadban a **Pomáz, külterület, 059/47.** hrsz. alatt felvett „szántó” megnevezésű, 6808 m² területű ingatlan - a továbbiakban: „**Ingatlan**”. Az 1. pontban meghatározott Ingatlan a tulajdoni lap III. részének 2., 3. és 4. pontja szerint az Ingatlant az ELMŰ Hálózat Kft. javára bejegyzett vezetékjog terheli 480 m², 2 m², illetve 264 m² terület nagyságon, egyebekben az Ingatlan tehermentes.
2. **Eladó** tulajdonjogát az 964323/4/2022. megrendelési számú, a TAKARNET-rendszerből letöltött tulajdoni lappal igazolja.
3. Az 1. pontban meghatározott Ingatlan a tulajdoni lap III. része alapján tehermentes. **Felek megállapítják, hogy az Ingatlan szántó művelési ágban van nyilvántartva, ezért kiterjed rá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya. Felek rögzítik, hogy 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában foglaltak szerint föld eladása esetén a jogszabályba taxatív felsoroltakat a jogszabályban rögzített sorrendben elővásárlási jog illeti meg.** Felek tudomással bírnak arról, hogy a bejegyzést követően kötött adásvételi szerződést az elővásárlási jogosultakkal közölni kell. Tudomással bírnak továbbá arról, hogy a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni. És azt a tulajdonosnak- az aláírástól számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, amely szerv a döntését közli a Felekkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. **Eladó kijelenti, hogy ezen kötelezettségnek eleget fog tenni.** Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak a számukra biztosított jogvesztő határidőn belül (60 nap) elővásárlási jogukkal nem élnek, az esetben a szerződés szerinti tulajdonosváltás átvezetéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv ismételt jóváhagyása szükséges. Rögzítik, hogy **amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv elővásárlásra jogosulttal (más személlyel) hozza létre a szerződést, úgy ezt a személyt a bejegyzést követően kötött adásvételi szerződés szerinti jogok illetik meg, illetve kötelezettségek terhelik, neki kell a vételárat és a szerződéssel felmerülő költségeket megfizetni, azaz a Vevő által már megfizetett foglalót az Eladónak haladéktalanul, a vételárhátralékot pedig a szerződés 6/b. pontjában foglaltak szerint megfizetni.** Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, akkor a már megfizetett vételárral (foglaló) elszámolnak, azaz jelen esetben a megfizetett foglalót Eladó köteles Vevőnek haladéktalanul teljes összegben visszafizetni.

Felek a fentiek szerint is tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés hatálya függ 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosultak nyilatkozatától, így jelen adásvételi szerződés hatályának beálltát az elővásárlásra jogosultak nemleges választától, illetve annak elmaradásától teszik függővé. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott föld tulajdonjogának megszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes, majd végleges (kétszeri) jóváhagyása szükséges, a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv végleges, a hirdetmény kifüggesztését követő jóváhagyásával válik érvényessé, az ingatlan-nyilvántartáson átvezethetővé.

4. Az Ingatlannal kapcsolatban **Eladó** az alábbi tájékoztatásokat és szavatosságokat adja **Vevő** részére:
 - a) Az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, kivéve a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott az Ingatlant terhelő vezetékjogok.
 - b) Az Ingatlannal kapcsolatosan nincsenek adóterhek, köztartozások, illetve más – akár elismert, akár jogvitával fenyegető – tartozások vagy kötelezettségek.
 - c) Az Ingatlannak az Eladón kívül nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa.

DR. ERDŐSI LÁSZLÓ GÁBOR
ÜGYVÉRSÉGI IRODA
1012 P. ...
1

- d) Az Ingatlannal kapcsolatosan harmadik személy nem rendelkezik semmiféle joggal, mely az **Eladónak** az Ingatlannal való rendelkezését akadályozná, korlátozná, vagy ami a **Vevő** jogainak megszerzését, zavartalan gyakorlását akadályozná vagy veszélyeztetné, és **Eladónak** nincs tudomása ilyen igényről.
- e) **Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan haszonbérletbe kiadva nincs, az Ingatlanon felesbérlet, részművelés, szivességi földhasználat nem folyik.**
- f) **Az Ingatlan nincsen bekerítve és semilyen közmű nincs bevezetve.**

II. ADÁSVÉTEL ÉS A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 5. **Eladó** eladja, **Vevő** - megtekintett állapotban, per-, teher- és igénymentesen - megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlan tulajdonjogát és birtokát **1/1-ed** tulajdoni hányadban a kölcsönösen kialakított **4.250.000,- Ft** azaz **Négymillió-kettőszázötvenezer forint** összegű vételár ellenében.
- 6. A vételárat **Vevő** az alábbiak szerint köteles **Eladónak** megfizetni:
 - a) **Vevő** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet **425.000,- Ft**, azaz **Négyszázhuszonöt forint fogalalót (első vételárrész)**. A teljesítést Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogkövetkezményeit ismerik, amely szerint a szerződés teljesülése esetén a foglaló a vételárba beszámít. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkettő, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszaadni.
 - b) A **3.825.000 Ft**, azaz **Hárommillió-nyolcszázhuszonötezer forint** utolsó vételárrészt (**második vételárrész**) a **Vevő** jelen adásvételi szerződés 3. pont szerinti jóváhagyását követő 30 (harminc) napon belül fizeti meg. A vételár megfizetése az okiratot szerkesztő ügyvéd Irodájában történik a Felek által előre egyeztetett időpontban. **Felek megállapodnak abban, hogy Vevő mindaddig nem köteles a vételárat megfizetni, ameddig Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt letétbe nem helyezi.**

III. TULAJDONJOG ÉS BIRTOKBAADÁS

- 7. **Eladó** tulajdonjogát az Ingatlanon a vételár teljes megfizetéséig fenntartja. **Eladó** jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt Pomáz, külterület, 059/47. hrsz-ú ingatlanra nézve a **Vevő - 1/1-ed arányú - tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzése iránti kérelem az illetékes Földhivatali Osztályához benyújtásra kerüljön azzal, hogy az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b.) pontja alapján szerződő felek kérik a beadvány elintézésének a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, de legfeljebb 6 hónapra történő függőben tartását. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra. **Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő adásvétel jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát adásvételi szerződés jóváhagyását követően 20 (húsz) napon belül 5 (öt) példányban ellenjegyzett okiratban adja meg azzal, hogy a letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt hatályba léptetni és a letétből kiadni, ha a Eladó/letevő a letéteményes ügyvédet írásban értesítette (postai levél vagy amennyiben a letéti szerződés lehetővé teszi elektronikus levél útján), hogy a Vevő a vételárat a 6. pontban foglaltak szerint teljes összegében megfizette, vagy a Vevő hitelt érdemlően igazolja, hogy a vételárat megfizette. Felek rögzítik, hogy Vevő mindaddig nem kötelesek a vételárhátralékot megfizetni, ameddig Eladó a bejegyzési engedélyt letétbe nem teszi a fenti letéti rendelkezéssel.****
- 8. **A Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokátruházását és birtokba adását a teljes vételár kifizetését követő napon, de legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 8 (nyolc) napon belül bonyolítják le.** A Vevő a teljes vételár megfizetését követő birtokba adástól kezdődően viseli a vétel tárgyát képező ingatlan terheit és élvezik annak hasznait.
- 9. **Vevő hivatkozva a 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-ban foglaltakra vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 (öt) évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14. §-nak megfelelően kijelenti, hogy nincs földhasználatért**

járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő úgy nyilatkozik, hogy a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

10. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. Törvény 13. § (4) alapján nyilatkozik, hogy amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és a földet 5 (öt) évig – a 2013. évi CXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
11. Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján úgy nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

IV. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

12. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük sem kizárás, sem korlátozás alá nem esik.
13. Eladó nyilatkozik, hogy sem közvetlen, sem közvetett felelősség nem terheli egyéb kívülálló természetes személy, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság tartozásáért, illetve ilyen jellegű felelősség alapján vele szemben nincs eljárás folyamatban. Az Eladó nyilatkozik továbbá, hogy a jelen szerződés nem minősül a Ptk. 6:120. § szerinti fedezetelvonó szerződésnek.
14. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött adásvételi szerződés jóváhagyását 2013. évi CXII. törvény alapján 23. § (2) bekezdés b) pontja alapján megtagadja, akkor a Felek a jelen szerződést az ügyleti akarat sérelme nélkül haladéktalanul újra megkötik, az ügylet teljesülése érdekében, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást nem az említett okból tagadja meg, akkor a szerződés megszűnik és ebben az esetben a foglaló visszajár Vevő részére, de az Eladó beszámíthatja az adásvételi szerződéssel felmerült, számlával igazolt költségeit. Felek megállapodnak abban, hogy ha a jóváhagyást 2013. évi CXII. törvény alapján 27. § (2) bekezdés b) alapján vagy a Vevő valótlan nyilatkozata alapján tagadják meg, akkor Eladó a foglalót megtarthatja. Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az illetékes Földhivatal a jelen ügylet kapcsán hiánypótlási felhívást adna ki, vagy bármely tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet elutasítaná, a Felek valamennyi szükséges intézkedést és nyilatkozatot haladéktalanul megtesznek, illetve a jelen Szerződést az ügyleti akarat sérelme nélkül haladéktalanul módosítják, vagy újra megkötik, az ügylet teljesülése érdekében. Ennek elmulasztása szerződésszegő magatartásnak minősül.
15. Felek szolgáltatásaik értékét egyenértékűnek tartják, így jelen szerződésben a Ptk. 6:98. § (2) alapján kizárják, hogy feltűnő értékaránytalanság címén a szerződésüket utólag megtámadják, hasonlóan nyilatkoznak a foglaló összegéről.
16. Ezt az okiratot **Dr. Erdősi László Gábor** (Dr. Erdősi László Gábor Ügyvédi Iroda, 1012 Budapest, Várfok u. 14. II. em. 14., kamarai azonosító szám (KASZ): **ügyvéd** szerkesztette. Az okiratszerkesztő ügyvédet a Felek ezúton is meghatalmazzák az **ingatlan-nyilvántartási** eljárásban, illetve a szerződés jóváhagyása körében történő képviseljükre, azaz a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviselőre is, amely kiterjed a NAV-adatlapok aláírására is. A meghatalmazás az illetékkiszabási eljárásra nem terjed ki. **Felek meghatalmazását és megbízását okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadják.**
17. A jelen szerződés elkészítésével kapcsolatban felmerült költségeit mindkét fél maga fizeti azzal, hogy a jelen szerződés és kapcsolódó okiratok szerkesztésének és a földhivatali képviselő ellátásának ügyvédi munkadíja, a visszerhes vagyonátruházási illeték és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos igazgatásszolgáltatási díj a Vevőt terheli. A Vevő tudomásul veszi, hogy külön felhívásra jelen szerződéshez kapcsolódóan köteles megfizetni a visszerhes vagyonátruházási illetéket. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a B400 jelű nyomtatvány kitöltésére nyilatkozataik és adatszolgáltatásaik alapján kerül sor. Amennyiben utóbb megállapításra kerül, hogy az illetékkedvezmény/illetékmentesség igénybevételének feltételei nem állnak fenn, azért az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

18. **Felek** megállapodnak abban, hogy az egymás közötti kommunikáció elsődleges formája az e-mail, de a joghatályt kiváltó értesítéseket a Felek részére tértivevényes levél formájában a szerződésben megjelölt lakcímkre kell kézbesíteni. **Felek** megállapodnak abban is, hogy a „nem kereste” tértivevénnyel visszaérkezett levelet a második kézbesítés feladását követő 5. (ötödik) napon kézbesítettnek tekintik. **Felek** esetlegesen felmerülő jogvitáikat elsősorban tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy Felek a hatáskörrel és illetékességgel bíró Bírósághoz fordulnak a jogvita eldöntése érdekében. **Felek** kijelentik, hogy az ingatlan elidegenítési jövedelemadóra, valamint az illetékviselésre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről tájékoztatást kaptak.
19. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a **Feleket**, hogy a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli az **Eladó** és **Vevő** adatai tekintetében. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. **Eladó** és **Vevő** jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. A Felek kijelentik, hogy amennyiben a jelen szerződéses kapcsolat fennállása alatt, az azonosítás során megadott adatokban változás áll be, arról az ellenjegyző ügyvédet haladéktalanul értesítik. A Felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a Magyar Ügyvédi Kamara a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról, szóló 1/2017. (VII. 10.) MÜK szabályzatában foglalt kötelezettségeiről, különösen a Felek JÜB rendszeren keresztüli ellenőrzéséről és átvilágításáról, valamint a 37.-39. pontban foglalt bejelentési kötelezettségéről. A Felek rögzítik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírása előtt a Felek részére teljes körű tájékoztatást nyújtott az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések joghatályáról, a széljegyről, a kérelem függőben tartásának szabályairól, illetve a jelen szerződéssel érintett minden egyéb jogszabályokról, Felek azokat megértették, és egyben kijelentik, hogy a jelen Szerződést ezek ismeretében kötik meg és írják alá. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak és eladói megbízási szerződésnek is tekintik.

JELEN MEGÁLLAPODÁST A FELEK, MINT ÜGYLETI AKARATUKKAL MEGEGYEZŐT, JÓVÁHAGYÓLAG ALÁÍRJÁK AZ ELLENJEGYZŐ ÜGYVÉD JELENLÉTÉBEN.

KCLT CSOBÁNKÁN, 2022. MÁJUS 25. NAPJÁN

Ivayor Istvánné
eladó

AI NADHAN IRAD
vevő

Ellenjegyzem Csobánkán, 2022. május 25. napján:

DR. ERDŐSI LÁSZLÓ GÁBOR
ÜGYVÉDI IRODA
1012 Bp., Várfok u. 14.
Tel.: 201 3
Fax:

Erdősi László Gábor

ügyvéd

Dr. Erdősi László Gábor Ügyvédi Iroda
székhely: 1012 Budapest, Várfok u. 14.

KASZ 8