

2023 - 2023

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2023 JAN 25.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A közzetés kezdő napja: 2023 JAN 26.

A levétel napja: 2023 MÁRC 28.

amely létrejött egyrészről

FARKAS IVÁN EMIL (születési neve: Farkas István Emil, anyja neve: Bíróné Kása

, lakóhelye: 1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 76/B. III/4.,
állampolgársága: magyar), mint **eladó** (a továbbiakban: „Eladó”),

másrészről

ESER NOÉMI (születési neve: Aleva Noémi,

, lakóhelye: 1152 Budapest, Mátyás utca 44., állampolgársága: magyar), mint
vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

külön-külön “Fél”, együttesen “Felek” között alulírott napon és helyen az alábbiakban részletezett feltételekkel.

I. ELŐZMÉNYEK, JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Felek rögzítik, hogy Eladó el kívánja adni a **Pest Vármegyei Kormányhivatal** ingatlan-nyilvántartásában **Pomáz, külterület 054/505 helyrajzi szám** alatti, mindösszesen 764 m² alapterületű, 2,12 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: „Ingatlan”), amely Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi. Az Ingatlant Vevő 1/1 arányban kívánja megvásárolni és az összes természetes és jogi tartozékával együtt tulajdonjogot kíván szerezni rajta. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan vonatkozásában a földhivatal online rendszeréből 2023. január 5. napján 27243/6/2023. megrendelési számon lekért e-hiteles tulajdoni lapján az Ingatlan természetbeni címe nincsen feltüntetve.
2. A Felek a jelen szerződés aláírásával kinyilvánítják és megerősítik azon akaratukat, hogy a fentiekben körülírt Ingatlant Eladó a Vevőnek eladja, a Vevő pedig – Vevő által megtekintett és ismert állapotban – az alábbi feltételekkel megvásárolja.
3. Felek a fentiek érdekében felkeresték a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvédet és felkérték ügyleti akaratuk okiratba foglalására.
4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a 2023. január 5. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap tanúsága alapján – a következő pontban foglalt kivétellel – per-, teher-, és igénymentes, a földhasználati lapon a tulajdonostól eltérő, egyéb földhasználó nem került bejegyzésre. Az Ingatlan per-, teher- és igénymentességét Eladó is kijelenti a jelen Szerződés aláírásával és szavatolja, hogy az ingatlan-nyilvántartás a Szerződés aláírásának időpontjában az itt feltüntetett tényeket, illetve adatokat tartalmazza, valamint a tulajdoni lap tartalma egyebekben a valóságnak megfelel. Eladó kijelenti továbbá, hogy nem ismer egyéb olyan körülményt, amely az Ingatlan megterheléséhez, illetve már fennálló, de be nem jegyzett teher ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez alapot szolgáltathatna. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 18. §-ában megjelölt személyeket. Eladó nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvényen kívül egyéb jogszabály vagy megállapodás alapján fennálló elővásárlási jogról nincs tudomása.
5. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a tulajdoni lap másolat a kiállítását megelőző napig tanúsítja a benne foglalt tények valóságát. Eljáró ügyvéd a fentiekkel kapcsolatos kártérítési felelősségét kizárja. Szerződő felek az ingatlan tulajdoni lap másolatát közösen megvizsgálták, az abban foglaltakat áttanulmányozták, az abban rögzített tényeket elemezték. Eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatosan adott valamennyi tájékoztatását megértették, azokat tudomásul vették, és jelen tartalommal kérik az Adásvételi Szerződés (a továbbiakban: „Szerződés”) elkészítését.

Farkas Iván Emil
Eladó

Eser Noémi
Vevő



Dr. Dabasi Zsófia
ügyvéd

6. Felek rögzítik az Ingatlan terheit:

- a) III/1. rovat alatt: a 30007/190/1999.02.01. számon kelt bejegyző határozat: „önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 054/11, 054/12 és 054/100 hrsz-ú földrészletek megosztásából.”
- b) III/2. rovat alatt: 35236/2001.03.30. számon kelt bejegyző határozat: özvegyi jog Farkas János (, cím: 1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 76/B. III.1.)
- c) III/3. rovat alatt: 44711/2009.12.15. számon kelt bejegyző határozat: vezetékjog, VMB-39/2009 engedélyszámú (9004) GÖD-POMZ-BÉKM-KDÜL 120 kV-os fennálló légvezeték javára a vázrajz szerinti 175 m² nagyságú területre, az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára.

7. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés I.6. pontjában felsorolt bejegyzések az Ingatlan értékesítését nem gátolják, illetve nem akadályozzák. Eladó kijelenti, hogy az özvegyi jog jogosultja Budapesten, . napján elhunyt. Eladó a Dr. Fullér Krisztina közjegyző előtt . napján, . szám alatt kelt hagyatékátadó végzését Vevő részére bemutatta.

II. SZERZÉSI KORLÁTOZÁSOK, ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK, NYILATKOZATOK

1. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogát az Fftv.-ben meghatározott módon és mértékben szerezheti meg és a jelen tulajdonjog átruházásról szóló Szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és köteleket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.
2. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 10. § (2) bekezdése szerint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és vagyon szerzése nem sérti az Fftv. 10. § (2) bekezdésében foglalt korlátozást, azaz a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen pontban meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.
3. Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül az Fftv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek, sem a 22. pontja szerinti pályakezdő gazdálkodónak.
4. Vevő az Fftv. 13. § (1) bekezdése alapján a jelen Szerződés aláírásával vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Szerződő Felek az Fftv. 13. § (4) bekezdése alapján rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Ingatlan a tulajdonátruházással érintett tulajdoni illetősége mértékéig nincsen harmadik személy használatában, és a tulajdonszerzéssel a Vevő kizárólagos használatába kerül, aki az Fftv. 13. § (1) bekezdése alapján a fennálló kötelezettségek teljesítését vállalja. Vevő az Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdései alapján jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: Földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
5. Felek rögzítik, hogy az Fftv. 18. §-a alapján az ott meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg a tárgybeli ingatlanra. Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szerv gyakorolja, az egyes csoportokon belüli több elővásárlásra jogosult vonatkozásában alkalmazandó elsőbbségre a Földforgalmi törvény 18. § (2) – (4) bekezdésének szabályai irányadóak.
6. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 18. §-a szerint elővásárlási jog nem illeti meg.
7. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

8. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Fftv. 23. §-a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából az aláírást követően 8 napon belül megküldött Szerződést először – kizárólag annak tartalmi és alaki kellékei, továbbá a közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét (60 nap), valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.
9. Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a jelen egységes okiratba foglalt Szerződést a tulajdonosnak közölnie kell az Fftv.-n, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A Szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján **hirdetményi úton** kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak a Szerződést a más törvényen és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést, annak közzétételre való alkalmasságának megállapítása után, megküldi az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki az adásvételi szerződést, mint vételi ajánlatot hirdetményi úton közli az elvásárlásra jogosultakkal.
10. Felek tudomásul veszik, hogy a helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az adásvétel vonatkozásában az állásfoglalását, majd ezt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról vagy megtagadásáról.
11. A Felek tudomásul veszik, hogy Vevő Ingatlan tulajdonjogát akkor szerezheti meg, ha az elővásárlásra jogosultak nem nyilatkoznak, és a Szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja (a továbbiakban: „Jóváhagyás”), vagyis a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme teljesítésének valamennyi feltétele fennáll, és a Szerződés záradékolásra került. Ebben az esetben Vevő köteles a jelen Szerződés III. címében foglaltak szerint a teljes Vételárat Eladó részére megfizetni, Eladó pedig köteles a tulajdonjog átvezetésére irányuló végleges és visszavonhatatlan Bejegyzési Engedélyt kiadni.

III. ADÁSVÉTEL ÉS VÉTELÁR

1. Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárat, egybehangzó akaratnyilatkozattal **1.650.000,-Ft**, azaz egymillió-hatszázötvenezer forint összegben **állapítják meg** (a továbbiakban: „Vételár”), amelyből a Felek a teljes Vételár 10%-át, tehát 165.000,-Ft, azaz százhatvanötezer forint összeget foglalónak (a továbbiakban: „Foglaló”) tekintenek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:185. §-a szerint. Felek kijelentik, hogy a Vételárat értékarányosnak tekintik, melynek meghatározására a piaci viszonyok, illetőleg az Ingatlan állapotát és értékét befolyásoló valamennyi lényeges körülmény ismeretében és figyelembevételével került sor. Felek kijelentik, hogy tudomásul veszik, hogy az ingatlanpiaci helyzet alakulása, valamint az ingatlanárak jövőbeni változásai a jelen Szerződésre és jogügyletre nincs hatással.
2. Felek rögzítik, hogy Vevő kötelezettségvállalása megerősítése céljából **jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben** megfizet Eladó részére önerőből **165.000,-Ft**, azaz hatszázézer forint összeget **foglaló jogcímén**. **Eladó a Foglaló megfizetését a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza. A Foglaló a Vételár összegébe beleszámít.** Eladó a foglaló jelen Szerződésben rögzítettek szerinti megfizetésének módját kifejezetten elfogadja. A Felek a foglaló jelentésével, illetve minősítésével tisztában vannak, annak jogi természetéről a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kimerítő tájékoztatást nyújtott. Felek tudomására szolgál, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesítése az Eladó érdekkörébe tartozó okból marad el, a foglaló kétszeres összegét köteles a Vevő részére megfizetni. Ha a szerződés teljesítése a Vevő érdekkörében felmerült okból marad el, a Vevő a foglaló összegét elveszíti. A Vevőnek visszajár a foglaló, ha az adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Szerződő Fél sem felelős vagy valamennyi Szerződő fél felelős. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

3. Felek megállapodnak, hogy a fentiek szerint a Vételárból fennmaradó **1.485.000,-Ft**, azaz egymillió-négyyszáznyolcvanötezer forint összeget vételárhátralék jogcímén (a továbbiakban „*Vételárhátralék*”) Vevő az alábbiak szerint köteles megfizetni. Felek megállapodnak, hogy a Vevő köteles a Vételárból fennmaradó **135.000,- Ft**, azaz százharmincötezer forint összeget **első vételárrészlet jogcímén** (a továbbiakban: „*Első Vételárrészlet*”) önerőből átutalással megfizetni Eladó javára történő banki átutalással **a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg**.
4. Vevő a Vételárhátralék összegből fennmaradó **1.350.000,-Ft**, azaz egymillió-háromszázötvenezer forint összeget, mint **utolsó vételárrészletet** (a továbbiakban: „*Utolsó Vételárrészlet*”) köteles megfizetni Eladó részére önerőből, **átutalással valamennyi engedélyező hatóság** (ide értve elsősorban az elővásárlásra jogosultak nemleges válaszát, a helyi földbizottság és a mezőgazdasági igazgatási szerv, kormányhivatal) jóváhagyását követő **5, azaz öt napon belül**.
5. Vevő az átutalással történő megfizetést az **Eladó** **vezetett** **számú bankszámlájára** köteles teljesíteni. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetését határidőben teljesítettnek tekintik, amennyiben az utalás legalább visszavonhatatlanul elindításra kerül.
6. Felek rögzítik, hogy Eladó a Vételár teljesítését **követően haladéktalanul köteles írásban tájékoztatni** az okiratszerkesztő ügyvédet a teljes vételár megfizetéséről, a vételár bankszámláján való jóváírásáról.
7. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevő a teljes Vételárat jelen Szerződés szerint maradéktalanul teljesítette az Eladó részére, úgy **ügyvéd által ellenjegyzett okiratban hozzájárul a tulajdonjog Vevő részére történő bejegyzéséhez** (a továbbiakban: „*Bejegyzési Engedély*”), és azt a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi.

IV. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA, FÖLDHIVATALI NYILATKOZATOK

1. Felek rögzítik, hogy Ingatlan tekintetében a **Vevő a jelen Szerződés alapján jogosult tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló kérelmet az illetékes Földhivatalhoz benyújtani**, azonban megállapodnak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17.§ (1) bekezdés 29. pontja, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 29/A.§ (1) bekezdése alapján **közösen kérik az illetékes Földhivataltól, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig, vagyis a Bejegyzési Engedély földhivatalhoz történő benyújtásáig a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az Ingatlan 1/1 hányadára feljegyezni szíveskedjék**. Eladó az Ingatlan tulajdonjogának vétel jogcímén alapuló átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is.
2. Felek továbbá **közösen kérik az illetékes Földhivataltól**, hogy az Ingatlan tulajdoni lap III/2. rovata alatt Farkas János jogosult nevére bejegyzett **özvegyi jogot törölni szíveskedjék**, tekintettel arra, hogy a jogosult . napján elhunyt. Eladó akként nyilatkozik, hogy a jogosult halotti anyakönyvi kivonata nem áll rendelkezésre, ezért a Felek kérik, hogy a tisztelt Földhivatal az özvegyi jog jogosult halálának időpontjára vonatkozó adatokat **hivatalból beszerezni szíveskedjék**.
3. Eladó a tulajdonjogát a teljes Vételár kifizetéséig fenntartja, de a jelen Szerződés aláírásával párhuzamosan, külön dokumentumban foglalt nyilatkozatával **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy a Szerződés tárgyát képező Ingatlanra Vevő tulajdonjogát 1/1 arányban, vétel jogcímén bejegyezzék, amennyiben Vevő a teljes Vételárat megfizeti.
4. Eladó az Ingatlan tulajdonjogának a Vevő javára **vétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges** ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott **külön nyilatkozatát** a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél (a továbbiakban: „*Letéteményes*”) 5, azaz öt eredeti példányban letétbe helyezi.



5. Letéteményes akkor jogosult és köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani a nevezett dokumentumo(ka)t, ha bármelyik Fél vagy maga a hatóság hitelt érdemlő módon igazolja a számára, hogy a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerinti **kifüggesztési eljárás lefolytatásra került, az elővásárlási jogra jogosultak elővásárlási jogukkal nem kívántak élni, a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv záradékával jóváhagyta, és Vevő a teljes vételárat kifizette Eladónak.**
6. Felek kifejezetten rögzítik, hogy az elővásárlási jogosultak bármelyike által adott vételi ajánlat, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának hiánya egyik Félnak sem felróható. Ebben az esetben a **Felek kötelesek a Foglalóval és a már teljesített Vételárrészletekkel egymás között az akadály bekövetkeztéről való tudomásszerzéstől számított legkésőbb 10, azaz tíz napon belül elszámolni**, Eladó köteles ezen összegeket Vevő részére visszafizetni. Eladó ezen kötelezettségét kifejezetten tudomásul veszi és elismeri. Az eladói tulajdonátruházási nyilatkozatokat Letéteményes köteles az ügylettől való jogszerű elállástól számított 15, azaz tizenöt napon belül megsemmisíteni és ezt Eladó felé nyilatkozatával igazolni.
7. Az elszámolás esetén a Vevő bankszámlaszáma a fogláló, valamint a már teljesített Vételárrészletek visszafizetésére, illetve a késedelmi kamat, kötbér megfizetésére a következő: Vevő nevén a _____
számú bankszámla.
8. Amennyiben Eladó a visszafizetési kötelezettségében késedelembe esik, akkor minden megkezdett **késedelmes nap után 15.000,-Ft**, azaz tizenötezer forint **késedelmi kamat** Vevő részére történő megfizetésére köteles.
9. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv valamely elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy a jelen Szerződésben megnevezett Vevő Szerződésben foglalt kötelezettségei megszűnnek és Eladó a szerződéses kötelezettségek teljesítését a vevőként belépő személytől követelheti.

VI. BIRTOKLÁS

1. Felek úgy állapodnak meg, hogy az Ingatlant Eladó a Vevő részére **a teljes vételár megfizetését követően legkésőbb 3, azaz három napon belül adja birtokba** (a továbbiakban: „*Birtokbaadás Napja*”). A birtokbaadásig az Eladó, azt követően a Vevő szedi az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit és a kárveszélyt.
2. Felek a birtokbaadásakor külön jegyzőkönyvet vesznek fel azzal, hogy Felek rögzítik, hogy közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéses viszony nem áll fenn.
3. Amennyiben Eladó a birtokbaadással késedelembe esik, akkor minden megkezdett késedelmes nap után **15.000,- Ft**, azaz tizenötezer forint kötbér Vevő részére történő megfizetésére köteles.

VII. SZAVATOSSÁG

1. Az Eladó az Ingatlan per-, teher-, és igénymentességét büntetőjogi felelőssége teljes tudatában szavatolja, így különösen szavatolja, hogy:
 - a) az Ingatlan a jelen szerződésben foglaltak szerint per-, teher- és igénymentes;
 - b) az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása;
 - c) az Ingatlannal kapcsolatos a szerződésben nem szereplő adóterhek, köztartozások, más, akár elismert, akár jogvitával fenyegető tartozások, kötelezettségek nincsenek, illetve birtokbaadásakor sem lesznek;
 - d) az Ingatlannak Eladón kívül nincs jogszerű használója és más személy lakcím-bejelentkezéssel az Ingatlanra vonatkozóan nem rendelkezik;
 - e) az Eladó köteles a birtokbaadást követő 8 (nyolc) napon belül az Ingatlanból hatóságilag kijelentkezni (amennyiben oda bármilyen módon hivatalosan regisztrálva lenne), illetve köteles gondoskodni arról, hogy az Ingatlanba bejelentkezett valamennyi természetes személy onnan kijelentkezzen, illetve amennyiben valamely gazdálkodó szervezet székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepeként jelölte meg az Ingatlant, úgy a székhely, telephely, illetve fióktelep módosítás tárgyában a szükséges intézkedéseket **megtenni**;

- f) az Ingatlannal kapcsolatosan harmadik személy nem rendelkezik semmiféle joggal, mely az Ingatlannal való rendelkezését akadályozná, korlátozná, vagy ami a Vevő jogainak megszerzését, zavartalan gyakorlását akadályozná, vagy veszélyeztetné, és nincs tudomása ilyen igényről sem;
- g) az Ingatlan terhelő szokásos fenntartási és üzemeltetési költségek (közüzemi számlák, az Ingatlan terhelő egyéb díjak) ki vannak egyenlítve, illetve kötelezettséget vállal, hogy ezen díjakat a Vevő birtokba lépésének napjaitól terjedő időszakokra kiegyenlíti, és az erre vonatkozó bizonylatokat Vevő részére bemutatja.
2. Eladó a jelen szerződés aláírását követően az Ingatlan nem jogosult bérbe, használatba adni, vagy azon szívességi használatot engedni harmadik személy(ek)nek. Nem jogosult továbbá, az Ingatlan megterhelni, arra jelzálogjogot alapítani, illetve hitel felvételénél vagy bármely más jogügyletnél biztosítékul lekötöni.

VIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Eladó kijelenti, hogy nagykorú, teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, Vevő kijelenti, hogy nagykorú, teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, és Felek kijelentik, hogy az Ingatlanok tulajdonjogának átruházását és annak megszerzését jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, és nem korlátozzák.
2. Eladó az Ingatlan vonatkozásában a 176/2008. (VI. 30.) az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet rendelkezéseinek megfelelően **nem köteles energetikai tanúsítványt készíteni.**
3. Felek **megbízák és meghatalmazzák Dr. Dabasi Zsófia ügyvédet** (székhelye: 1024 Budapest Buday László u. 5/C. as. 3., kamarai azonosító száma: a Szerződés fentiek szerinti okiratba foglalásával és az illetékes Földhivatal, az illetékes Polgármesteri Hivatal, illetve szükséges mértékben a Nemzeti Adó és Vámhivatal előtti képviseletükkel, azzal, hogy a NAV előtti eljárás csak és kizárólagosan a NAV adatlap aláírására, valamint benyújtására terjed ki, mely alapján eljáró jogi képviselő felhívja a NAV figyelmét, hogy az illeték megfizetésére vonatkozó fizetési meghagyást vagyonszerző részére közvetlenül küldje meg. Eljáró ügyvéd jogosult a teljesítéshez szükséges összeget letétbe venni.
4. Felek elismerik, hogy a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv., Díjtörvény) és széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, valamint kérésre egyes kapcsolódó jogi információkról. Felek a tájékoztatást megértették és kijelentik, hogy meg nem válaszolt kérdésük, észrevételük nincs.
5. Felek egyidejűleg jelentek meg az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, ahol személyazonosságukat arra alkalmas okiratok bemutatásával igazolták. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készítsen és a másolatot irattárában a vonatkozó jogszabályban megjelölt határidő keretei között megőrizze, valamint a személyes adataikat a BM által működtetett Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül ellenőrizze.
6. Felek tudomásul veszik, hogy a személyes adataikat a jelen Szerződés, illetőleg mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a jelen jogügylet kapcsán a hatályos jogszabályok szerint szükségesek. Felek az ügyvédi tájékoztatás után kijelentik, hogy amennyiben a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban változás következik be, erről 5, azaz öt napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet értesíteni.
7. A Szerződéssel kapcsolatban felmerülő vagyonszerzési illeték, továbbá az okiratszerkesztő ügyvéd munkadíja és az igazgatási szolgáltatási díj (eljárási költségek) a Vevőt terhelik, további költségek azt a Felet terhelik, akinél a költség felmerült.

8. Felek, mint megbízók kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglaltak **valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák**, a szerződéses akaratukkal mindenben megegyeznek, így a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják. **Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésből egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.**
9. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv valamint az egyéb hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen Szerződést tévedés, megtévesztés, illetve minden fenyegetéstől mentesen kötik, illetőleg annak elolvasása és közös értelmezése után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Budapest, 2023. január hónap 5. napján

Farkas Iván Emil
Eladó

Eser Noémi
Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem
Budapest, 2023. január hónap 5. napján

Dr. Dabasi Zsófia ügyvéd
kamarai azonosító szám: 1024-Budapest-
székhely: 1024 Budapest, Buday László utca 5/C. alagsor 3.



Farkas Iván Emil
Eladó

Eser Noémi
Vevő



Dr. Dabasi Zsófia
ügyvéd

