

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Juvancz Beáta** (születéskori neve: , született ,
 , anyja neve: , s, személyi azonosító jele: 1037
 Budapest, Laborc utca 28/B. alatti lakos, személyi igazolvány száma: lakcímkártya
 száma: , adóazonosító jele: magyar állampolgár, bankszámlaszáma:
) mint **Eladó**

másrészről **Gáspár Norbert** (születéskori neve: , anyja neve:
 lakcíme: 2040 Budaörs, Mező u. 11., születési hely, idő: l személyi
 azonosító jele: személyi igazolvány száma: lakcímkártya száma:
 , adóazonosító jele: magyar állampolgár) mint **Vevő**,

ketten együtt, mint Felek között az alábbi helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

I. Az Ingatlanok

1.1. Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonosa a **Budaörs, zártkert, 8836/5. helyrajzi számú 809 m² területű**, 1,12 AK kataszteri jövedelmű, 8. minőségi osztályú, **kert, gazdasági épület** megnevezésű ingatlannak (továbbiakban: **Ingatlan1**). Az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nincs, teher nincs.

1.2. Felek rögzítik, hogy Eladó 1012/2216-od arányú kizárólagos tulajdonosa a **Budaörs, zártkert, 8835/6. helyrajzi számú 1194 m² területű**, 1,66 AK kataszteri jövedelmű, 8. minőségi osztályú **kert, gazdasági épület 2 db** megnevezésű ingatlannak (továbbiakban: **Ingatlan2**). Az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nincs, teherként bejegyzésre került 2 m² nagyságú területre vezető jog az ELMŰ Hálózati Kft. javára.

* Felek rögzítik, hogy a két ingatlan *szomszédos*.
 1.3. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi Törvény) 10. § (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő természetes személy, magyar/tagállami állampolgár és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 (egy) hektárt.

Vevő a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdése szerint kijelenti és vállalja, hogy a földek (Ingatlanok) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a vonatkozó jogszabályhely (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földforgalmi Törvény 14. § (1) bekezdése szerint nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

Vevő a Földforgalmi Törvény 14. § (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján, hogy a tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.

Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat meg kívánja vásárolni, amelyhez szükséges pénzügyi fedezetet saját erőből kívánja fedezni.

Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező földrészeletekre nincs bejelentett földhasználó.

Bodnár Ágnes Ügyvédi Iroda
 Dr. Bodnár Ágnes ügyvéd
 1092 Budapest, Ferenc krt. 2-4. 2/17.
 Tel.: +36-30/397-9168
 E-mail: agnes.bodnar@avocat.hu
 Adószám: 18132347-2-43

Juvancz Beáta, Eladó

Gáspár Norbert, Vevő

Bodnár Ágnes Ügyvédi Iroda
 Dr. Bodnár Ágnes ügyvéd
 1092 Budapest, Ferenc krt. 2-4. 2/17.
 Tel.: +36-30/397-9168
 E-mail: agnes.bodnar@avocat.hu
 Adószám: 18132347-2-43

A 2. üggy. ved. j. a szomszédos.
 Dr. Bodnár Ágnes
 Budapest, Ferenc krt. 2-4. 2/17.
 Tel.: +36-30/397-9168
 E-mail: agnes.bodnar@avocat.hu

II. Adásvétel és birtokbavétel

2./ Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megveszi az Ingatlan1-t és Ingatlan2-t, per-, teher- és igénymentesen az általa megtekintett, megismert állapotban.
Vevő által együttesen az Ingatlanokért fizetendő **teljes vételár 30.000.000.- Ft, azaz harmincmillió forint.**

Tekintettel az elővásárlási jogokra és az vevői illetékkiszabáshoz szükséges B400E NAV nyomtatvány kötelező adattartalmára, valamint a 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (4) bekezdésében foglaltakra - mely szerint több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén a szerződésben fel kell tüntetni a szerződés tárgyát képező földek ellenértékét külön-külön is, továbbá a szerződésben egyértelműen utalni kell a vételár egybefoglaltságára - a Felek ingatlanonként részletezik az egyes vételárrészeket: A 8836/5. hrsz-ú ingatlan vételára 18.000.000.- Ft, a 8835/6. hrsz-ú ingatlan 1012/2216-od hányadának vételára 12.000.000.- Ft.

Vevő a vételárból Eladónak az őt illető vételár 10 %-át, azaz összesen 3.000.000.- Ft összeget első vételárrész, egyben foglaló jogcímén a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti Eladó részére átutalással a jelen szerződés fejlécében megadott bankszámlaszámra. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd erre vonatkozólag is részletesen kioktatta őket, melyet megértettek.

Ennek megfelelően Felek tudatában vannak, hogy a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni.

Vevő a vételárból fennmaradó 27.000.000.- Ft-ot, azaz huszonhétmillió forintot átutalással azt követően fizeti meg Eladó részére az Eladó által a fejlécben megjelölt bankszámlaszámra 3 (három) banki napon belül, hogy az ellenjegyző ügyvéd az elővásárlási jogosultaktól és valamennyi nyilatkozattételre jogosult hatóságtól, szervezettől a nemleges nyilatkozatot átvette, továbbá visszakapta az illetékes mezőgazdasági szervtől a jelen adásvételi szerződés biztonsági okmányra nyomtatott és záradékkal ellátott példányát, mely napról az ellenjegyző ügyvéd írásban e-mailen értesíti a Feleket. A teljes vételár megfizetésének végső határideje 2026. január 31. Felek kéri az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen adásvételi szerződést a Földhivatalba csak a vételár második részletének Eladó részére történő átutalása, azaz a teljes vételár megfizetése esetén nyújtsa be, a letétből kiadott tulajdonjog bejegyzési engedéllyel együtt.

Felek rögzítik, hogy a vételár összege akkor minősül az Eladó részére megfizetettnek, amikor a teljes vételár jóváírásra kerül az Eladó által megjelölt fenti bankszámlán.

Felek rögzítik, hogy az az eset, amikor valamely elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, nem minősül sem a Vevő, sem az Eladó hibájának, azaz a foglaló jogkövetkezményei egyik fél részéről sem alkalmazhatóak. Az elővásárlásra jogosult a jelen szerződésben foglaltak a vételár részletezésére és megfizetésére változatlanul irányadóak.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a Földforgalmi törvény 21/A. § (1) bekezdése szerint a foglaló összegét az Eladó javára ügyvédi letétbe megfizetni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

Egyebekben a vételár megfizetése kapcsán az elővásárlásra jogosultakra a Vevőre jelen szerződésben rögzített és irányadó rendelkezések vonatkoznak.

A letéteményes ügyvéd köteles az elővásárlásra jogosult által letétbe helyezett foglalót az Eladó részére átutalni, ahogyan jelen szerződésben szabályozva van, illetve a jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult Vevő helyébe lépése esetén az Eladó köteles a Vevő által már megfizetett első vételárrésszel, egyben foglalóval elszámolni az eredeti állapot helyreállítása körében.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok adásvételét egymáshoz kötődő egységes és oszthatatlan szolgáltatásnak, dologösszességnek tekintik, a két ingatlant csak együtt kívánják átruházni és megszerezni. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok megvásárlása csak akkor áll érdekében, ha az Ingatlan adásvételi szerződés mind a 2 ingatlan tekintetében teljeseedsbe mehet és teljeseedsbe megy. Eladó ezért kijelenti, hogy amennyiben az Ingatlan adásvételi szerződés jelen felek között

Juvancz Beáta, Eladó

Bodnár Ágnes Ügyvéd, Iróda
Dr. Bodnár Ágnes Ügyvéd
1092 Budapest, Fehérvári út 2/A. 2/17.
Tel.: +36-20-567-9168
E-mail: agnes.bodnar@avocat.hu
Adószám: 18132347-2-43

Gáspár Norbert, Vevő

bármely okból meghíusul, különösen valamely elővásárlásra jogosult gyakorolja elővásárlási jogát vagy valamely földforgalmi hatóság megtagadja jelen adásvételi szerződés tekintetében a jóváhagyását, úgy Eladó el fog állni. Eladó és Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok átruházása csak akkor áll érdekükben, ha valamennyi Ingatlan tekintetében Vevőre az adásvételi szerződése teljesedésbe megy. Az egyik ingatlan eladása nélkül a másik ingatlant nem kívánják átruházni. Felek ezért kijelentik, hogy amennyiben az Ingatlan adásvételi szerződés valamely eleme bármely okból meghíusul, a jelen adásvételi szerződéstől el fognak állni.

Tekintettel arra, hogy a két ingatlan dologösszességként kerül átruházásra, az elővásárlási jog csak a két ingatlanra együttesen gyakorolható, azaz az elővásárlásra jogosult nem gyakorolhatja jogát csak valamely ingatlanra.

3./ Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. vonatkozó rendelkezései szerint a törvényben meghatározott személyeket és jogosult szervezeteket elővásárlási jog és nyilatkozattétel illeti meg. A közlés az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel és az adásvételi-szerződésnek az illetékes polgármesteri hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel valósul meg. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdőnapjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot. Az elővásárlásra és nyilatkozattételre jogosult egyéb személyeket, szervezeteket és hatóságokat az okiratszerkesztő ügyvéd hívja fel, valamint megküldi a szükséges példányszámú és formai kellékekkel ellátott okiratokat közzétételre.

Az Eladó szavatolja az ingatlanok per-, teher- és igénymentességét az elővásárlási jogosultak törvényen alapuló elővásárlási jogát kivéve, továbbá kijelenti, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatosan esetlegesen fizetendő valamennyi kommunális adót megfizette. Az Eladó szavatolja, hogy a Termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben meghatározott hasznosítási kötelezettség elmulasztása miatt földvédelmi bírság megfizetésére kötelező határozatot nem kapott, illetve amennyiben kapott vagy tulajdonjoga átruházásáig kapni fog, a bírság megfizetésére jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal.

Az Eladó feltétlen jogszavatosságot vállal az ingatlanok közölteken túli per- teher- és igénymentességéért és kijelenti, hogy annak vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn olyan bejegyzett vagy nem bejegyzett joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását majd zavarná, akadályozná, vagy lehetetlenné tenné.

4./ Eladó az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezett, külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedély aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén a Budaörs, zártkert, 8836/5. hrsz-ú ingatlanra 1/1-ed arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és onnan Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön. Eladó az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezett, külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedély aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén a Budaörs, zártkert, 8835/6. hrsz-ú ingatlanokra 1012/2216-od arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és onnan Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő tulajdonjog bejegyzéséhez és az Eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges külön okiratba foglalt nyilatkozatát 6 példányban a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.

5./ A letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló eladói nyilatkozatokat akkor jogosult és köteles 2, azaz kettő napon belül a letétből kiadni és az illetékes földhivatalba benyújtani és az Eladó és a Vevő részére 1-1 példányban kiadni, ha az utolsó vételár-részlet és ezzel a teljes vételár az Eladó részére megfizetésre került. A teljes vételár megfizetésének megtörténtéről az Eladó személyesen vagy rövid úton e-mailen a bjuvancz@protonmail.com címről tájékoztatja okiratszerkesztő ügyvédet a 2. pontban írt utolsó vételár-részlet megfizetését követő 3 napon belül. Illetve tájékoztatja adott esetben a vételár-részlet határidőben történő megfizetésének elmulasztásáról is. Az okiratszerkesztő ügyvéd a nyilatkozattételre jogosult fel is hívni Eladót. Ha az Eladó a felhívás ellenére nem nyilatkozik 3 napon belül, úgy a letéteményes ügyvéd jogosult a

Juvancz Beáta, Eladó

Bodnár Ágnes Ügyvéd, Iroda
Dr. Bodnár Ágnes Ügyvéd
1092 Budapest, Fehérvári krt. 2-4. 2/17.
Tel.: +36-36/57-9168
E-mail: agnes.bodnar@avocat.hu
Adószám: 15132347-2-43

Gáspár Norbert, Vevő

vételár megfizetésének igazolásául a Vevő által átadott eredeti bankszámlakivonatot vagy visszavonhatatlan terhelési értesítőt is elfogadni.

Amennyiben a teljes vételár az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

6./ Az Ingatlanok birtokának átruházására, a vételár teljes összegének Eladó részére történő megfizetése, és ennek írásbeli igazolása napját követő munkanapon kerül sor.

Felek a birtokátruházásról megállapodást kötnek (jegyzőkönyvet vesznek fel). Eladó a birtokátruházáskor köteles átadni az Ingatlanokat. Vevő az Ingatlan birtokának átruházásától kezdve húzza az Ingatlan hasznait, valamint viseli annak terheit és a kárveszélyt.

Felek rögzítik, hogy az Eladó, az Ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi, a birtokátruházásig felmerülő terhet és költséget, azok esedékességekor határidőben köteles megfizetni.

III. Egyéb nyilatkozatok

7./ Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy:

a) az Ingatlanok házastársi vagyonközösség részét nem képezik, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. §, továbbá a 4:94. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség;
b) az Ingatlanok mentesek mindenféle tehertől, jelzálogtól, szolgalmi jogtól, elővásárlási jogtól, haszonélvezeti jogtól, joghátránytól, jogi igénytől, követeléstől, valamint harmadik személy bármely más jogától

c) az Ingatlanokkal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az Ingatlanok tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását;

d) az Ingatlanokkal kapcsolatban nem nyújtott be semmilyen okiratot földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre;

e) az Ingatlanok nem állnak elidegenítés alatt;

f) nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlanokkal kapcsolatos olyan igényről és kérelmről, amely az Ingatlanok jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;

g) az Ingatlanok átruházásában az Eladót semmi nem korlátozza;

h) a teljes Vételár megfizetése esetén az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésében, illetve az Ingatlanok birtokbavételében a Vevőt semmi nem korlátozza;

i) az Ingatlanokon tartozás, köztartozás, agrár- vagy környezetvédelmi bírság nincs;

j) az Ingatlanokkal kapcsolatban Eladót elszámolási kötelezettség nem terheli;

k) az Ingatlanok rejtett hibájáról nincs tudomása;

l) az Ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, oda cég vagy más szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe, más jellegű lerakata bejelentve nincs,

m) jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;

n) a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel.

8./ Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely vételárrész megfizetésével Vevő 30 napos késedelembe esik, úgy Eladó jogosult jelen szerződéstől egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal elállni. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár megfizetését követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani.

Felek a vételárat az Ingatlanok méretével és állapotával kifejezetten arányosnak tartják. Felek megállapodnak, hogy e Szerződés megtámadásának a jogát feltűnő értékaránytalanság címén ezennel kizárják.

9./ Eladó és Vevő kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes természetes személyek, magyar állampolgárok, a felek szerződéskötési, Vevő tulajdonszerzési képessége korlátozás alá nem esik.

Bodnár Ágnes Ügyvédi Iroda
Dr. Bodnár Ágnes ügyvéd
1092 Budapest, Bécsi út 2-4. 2/17.
Tel.: +36-30/557-3188
E-mail: agnes.bodnar@avocat.hu
Adószám: 18132347-2-43

Juvancz Beáta, Eladó

Gáspár Norbert, Vevő

10./ A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok adásvételéhez kapcsolódóan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet értelmében energetikai tanúsítványt nem kell készíttetni.

IV. Illeték, adó és egyéb díjak

11./ A tulajdon átruházással kapcsolatos valamennyi költséget – így pl. a vagyónátruházási illetéket, díjakat, földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat – Vevő köteles viselni. Az Eladó köteles viselni az Ingatlanok értékesítése és a bevétel kapcsán esetleg felmerülő adófizetési kötelezettséget.

12./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladókat és Vevőket adataik vonatkozásában. Az azonosítás a Szerződő Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint, mely azonosítást az okiratszerkesztő ügyvéd végzi. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint. A Felek hozzájárulnak a BM JÜB rendszer útján történő azonosításukhoz. Az okiratszerkesztő ügyvéd a felek adatait a GDPR szerint kezeli. Okiratszerkesztő ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy a jelen szerződésben a jogszabályban előírt kötelező adattartalmat meghaladó személyes adat kerül feltüntetésre, így a személyes adataik okiratban való feltüntetéséhez való hozzájárulásuk egyben azzal is jár, hogy megismerhetővé válik azok számára, akik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések alapjául szolgáló iratok tekintetében betekintésre jogosultak. Felek kifejezetten hozzájárulnak a jelen szerződésben a fent rögzített személyes adataik feltüntetéséhez.

Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával tanúsítják, hogy eljáró ügyvéd a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban Szerződő Felek személyét megfelelő módon azonosította. Szerződő Felek, valamint eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés a Pénzmosási Szabályzat alapján megkövetelt – 1. számú Mellékletben meghatározott – nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A Felek hozzájárulnak a BM JÜB rendszer útján történő azonosításukhoz.

Amennyiben a felek bármelyike, az általa jelen adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségének teljesítésével 30 napon túli késedelembe esik, úgy a másik felet elállási jog illeti meg.

Ebben az esetben legkésőbb az elállási nyilatkozat másik fél általi kézhezvételét követő 15 napon belül a felek kötelesek egymással teljeskörűen elszámolni és az eredeti állapotot helyreállítani.

A felek megállapodnak azonban abban, hogy a teljes vételár megfizetése ÉS a birtokbaadás megtörténte után a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Felek rögzítik, hogy aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény (pl. vis maior) okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa. A felek rögzítik, hogy ekörben a vis maior ilyen körülménynek minősül, mely lehet Magyarország területén zajló háború, a szerződés teljesülését akadályozó sztrájk, országos járvány, banküzemszünetet vagy a banki tevékenység akadályoztatását és/vagy felfüggesztését okozó helyzet. Felek továbbá ilyennek minősítik azt is, ha valamelyikük akár otthoni, akár kórházi ellátást igénylő karantén alá kerül, közlekedési, kijárási korlátozásra kötelezik, közegészségügyi korlátozások vagy egészségi állapota miatt bármely módon akadályoztatva lesz kötelezettségei teljesítésében, például a Vevők az utolsó vételár megfizetésével kapcsolatosan vagy az Eladók például az ingatlan birtokbaadásban. Felek kijelentik, hogy ha a koronavírussal kapcsolatos bármely hatósági vagy állapotuk folytán beálló szükséges egészségügyi intézkedés dokumentáltan és igazoltan akadályozza vagy késlelteti bármelyiküket szerződéses kötelezettsége teljesítésében, úgy az igazolt, kimentett késedelemnek minősül és nem alkalmazandók ekörben sem a foglaló jogkövetkezményei, sem a késedelmi kamat jogintézménye, sem elállás, érdekmúlás bejelentése erre jogszerűen nem alapítható egyik fél által

Bodnár Ágnes Ügyvédi Iroda

Dr. Bodnár Ágnes ügyvéd

1092. Budapest, Ercsi utca 2-4. 2/17.

Tel.: +36-30/367-9168

E-mail: agnes.bodnar@avocat.hu

Adószám: 18132547-2-43

Juvancz Beáta, Eladó

Gáspár Norbert, vevő

sem. Felek a fent körülírt események nem várt bekövetkezése esetén teljeskörűen együttműködési kötelezettséget vállalnak egymással. Vis maior okból történő lehetetlenülés esetén a felek a saját érdekkörükben felmerült kárt, költséget maguk viselik.

13./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Inyvt., az Inyvt Vhr., az Illetéktörvény és egyéb vonatkozó magyar jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

14./ Jelen Szerződés egyes kikötéseinek érvénytelensége, illetve érvénytelenné válása nem érinti a Szerződés egyéb részeinek érvényességét. A Felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen kikötést olyanval pótolják, amely leginkább megfelel a Szerződés céljának.

15./ Felek meghatalmazzák Dr. Bodnár Ágnes ügyvédet (Bodnár Ágnes Ügyvédi Iroda, 1092 Budapest, Ferenc krt. 2-4. II/17., BÜK: 18087) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes Földhivatal, Illetékhivatal, állami szervek, illetve az elővásárlási jog gyakorlására jogosult személyek, szervezetek, nyilatkozattételre jogosult hatóságok és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt való képviselőtükkel, a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos kérelem/mentességi kérelem, valamint az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésével kapcsolatosan, továbbá a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére és az Eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozóan. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. Felek kijelentik, hogy a meghatalmazást - a hirdetményi kifüggesztés és elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárások hosszú időtartamára tekintettel - kifejezetten 90 napot meghaladó időtartamra, határozatlan időre adják, a teljes eljárás tartamára a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig, a földhivatali határozatok és illetékhatározatok átvételére és kézbesítésére is kiterjedően.

Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés magyar nyelven készült. Felek a jelen Szerződést átolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá 8 példányban (ebből 1 példányt biztonsági okmányon) a mai napon helybenhagyólag aláírták.

Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 8. §-a szerint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügyletet tartalmazó szerződés, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat érvényességéhez szükséges az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott elektronikus regisztráció, mely azonban nem szükséges abban az esetben, ha a föld tulajdonjogának átruházására irányuló vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére olyan papíralapú okmányon kerül sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik, a Felek pedig jelen szerződés 1 példányát ilyen biztonsági okmányon készítik el.

Budapest, 2025. május 30.

Eladó és Vevő előttem történő aláírását követően valamennyi fél aláírása tekintetében ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást letéteményesi feladatok ellátását - az okiratban szereplő feltételekkel - elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom, Budapesten, 2025. május 30-án:

Bodnár Ágnes Ügyvédi Iroda
Dr. Bodnár Ágnes ügyvéd
1092 Budapest, Ferenc krt. 2-4. II/17.
Tel.: +36-30/367-3168
E-mail: agnes.bodnar@avocat.hu

Dr. Bodnár Ágnes ügyvéd, kamarai azonosító szám (KASZ): 36057749,
Bodnár Ágnes Ügyvédi Iroda, 1092 Budapest, Ferenc krt. 2-4. II/17.

Bodnár Ágnes Ügyvédi Iroda
Dr. Bodnár Ágnes ügyvéd
1092 Budapest, Ferenc krt. 2-4. II/17.
Tel.: +36-30/367-3168
E-mail: agnes.bodnar@avocat.hu
Állás: 18132347-2-43

Juvancz Beáta, Eladó

Gáspár Norbert, Vevő

