

Landszmann Zita - Budaörsi út_elővásárlási jog_Gazdasági Bizottság Határozata

Feladó: Csányi & Zala Ügyvédi Iroda <csrziroda@csrziroda.hu>
Címzett: Landszmann Zita <landszmann.zita@ujbuda.hu>
Dátum: 2020. szeptember 3. 9:29
Tárgy: Budaörsi út_elővásárlási jog_Gazdasági Bizottság Határozata
Másolat: <zala@csrziroda.hu>

Kedves Zita!

Zala Ügyvéd Úr megbízásából tájékoztatlak, hogy a tárgybeli Budaörsi út 1147/13 hrsz-ú , gyümölcsös és gazdasági épület művelési ágú ingatlan a 2013. évi CXXII. Földforgalmi törvény hatálya alá tartozik. A Földforgalmi tv. **11. § (2) bekezdése** az Önkormányzat részére is lehetőséget ad arra, hogy az illetékességi területén lévő földet megvásárolja, de **csak és kizárólag közfoglalkoztatás, szociális földprogram vagy településfejlesztési céljából.**

A Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése módosult, így 2020. július 1-jétől nem kell közvetlenül közölni az elővásárlási jog jogosultjaival az elővásárlásra vonatkozó jogot, így közlésnek csak a hirdetményi közlés számít, az elővásárlási jogról tájékoztató levél e tekintetben és az ehhez kapcsolódó jogkövetkezmények tekintetében nem vehető figyelembe. Korábbi tájékoztatásod alapján a hirdetmény közlésre került, Önkormányzatnak szeptember 28. napjáig van lehetősége az elővásárlási joggal kapcsolatos elfogadó nyilatkozatot a hirdetményt közzétevő jegyző részére megküldeni.

A fent hivatkozott Földforgalmi tv. 11. § (2) bekezdése értelmében az adásvételi szerződésnek és már az elfogadó nyilatkozatnak is tartalmaznia kell a föld megvásárlásának célját valós célját (közfoglalkoztatás, szociális földprogram vagy településfejlesztés).

A tárgybeli ingatlan megvásárlására vonatkozó 301/GB/2020.(VIII.24.) Határozat ezen jogszabály szerint megengedett célt nem tartalmazza.

A Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdése értelmében a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, így az elfogadó nyilatkozatot és majd az adásvételi szerződést is a Polgármester Úrnak kellene aláírnia. Tekintettel azonban arra, hogy a Gazdasági Bizottság nem döntött arról, hogy mi az a ténylegesen adásvétel megkötése után megvalósuló jogszabály szerinti cél, amely érdekében a föld megvásárlása történik, így azok egyike sem szerepeltethető az elfogadó nyilatkozatban és az adásvételi szerződésben. Ennek hiányában azonban az elfogadó nyilatkozat és adásvételi szerződés nem felel meg a Földforgalmi tv. 11. § (2) bekezdésében meghatározott követelménynek.

Összegezve, álláspontunk szerint a pontos, valós cél Gazdasági Bizottság általi meghatározásának hiányában az elfogadó nyilatkozat és

az adásvételi szerződés Polgármester Úr által történő aláírása nem javasolt.

A Gazdasági Bizottságnak új döntési folyamat keretében vizsgálnia szükséges, hogy valóban van-e olyan jogszabály szerinti cél, amely tényleges megvalósulása biztosított és ezen cél meghatározása után arról határozatban rendelkeznie kell. Ezen célt tartalmazó határozat alapján lesz csak jogosult Polgármester Úr az elfogadó nyilatkozat és adásvételi szerződés aláírására.

Üdvözlettel:

Philippné dr. Gyurta Ágnes

ügyvéd

Csányi&Zala Ügyvédi Iroda
1118 Budapest, Társ utca 3.



AVG embléma

Ezt az e-mailt átvizsgálta az AVG AntiVirus szoftver.

www.avg.com

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA
GAZDASÁGI BIZOTTSÁG
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Kivonat

**a Gazdasági Bizottság 2020. augusztus 24-i
nyilvános jegyzőkönyvéből**

301/GB/2020. (VIII. 24.) Határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 33/2012.(VI.6.)XI.ÖK 10. § (5) bekezdésben foglalt átruházott hatáskör alapján 11 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy a Budapest XI. ker. zártkert 1147/13 hrsz.-ú 3.667 m² nagyságú ingatlanban Tóth László 320/3667-ed tulajdoni hányadának és Tóth Lászlóné 320/3667-ed tulajdoni hányadának (mindösszesen 720 m²) elidegenítése során 2020. július 21-én született ingatlan adásvételi szerződés tekintetében – amely Tóth László és Tóth Lászlóné eladók, valamint Pais Balázs vevő között 12.000.000,-Ft vételáron jött létre – Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata **élni kíván elővásárlási jogával.**

Felkéri a Polgármestert a jognyilatkozat megtételére.

Határidő: 2020. szeptember 15.

Felelős: dr. László Imre polgármester



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől:

Tóth László

születési név: Tóth László

születési helye és ideje: Keszthely, 1945.04.11.

anyja neve: Sindel Ilona

személyi azonosító jel: 450411-0329

személyi igazolvány száma: 634795BE

lakcím: 1121 Budapest, Öröm utca 10-12.

adóazonosító jele: 285890562

a továbbiakban: **Eladó**

a továbbiakban együttesen: **Eladók**

másrészről:

Pais Balázs

születési név: Pais Balázs

születési helye és ideje: Sopron, 1976.03.14.

anyja neve: Szenczel Mária

személyi azonosító jel: 1760914-1494

személyi igazolvány száma: 005931PA

lakcím: 1040 Budaörs, Budapesti út 73.

adóazonosító jele: 8400586101

a továbbiakban: **Vevő**

Tóth Lászlóné

születési név: Tóth Zsuzsanna

születési helye és ideje: Budapest, 1945.07.27.

anyja neve: Kuncsik Erzsébet

személyi azonosító jel: 450727-4977

személyi igazolvány száma: 672684MR

lakcím: 1121 Budapest, Öröm utca 10-0012

adóazonosító jele: 8286961897

a továbbiakban: **Eladó**

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.

Dátum: 2020. Július 22.

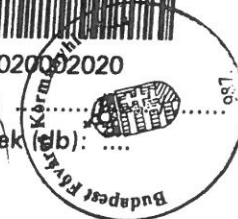


1047550020002020

Ikt.szám: ...

Mellékletek (f/b): ...

Aláírás:



között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I.

A szerződés tárgya

- A jelen szerződés tárgya az eszmei osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan Eladók egymás között egyenlő 360/3667 és 360/3667 arányú tulajdonát képező Budapest XI. kerület zártkert 1147/13 hrsz alatt nyilvántartott, természetben a 1112 Budapest 1147/13 hrsz alatt található az ingatlan-nyilvántartás szerint gyümölcsös és gazdasági épület megnevezésű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 3667 m² alapterületű, 5 min. osztályú, 14.67 k. fill. jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: *ingatlan*) tulajdonjoga.
- Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlan jelenlegi jogi állapota megfelel a 2020. július 7. napján kiállított (megrendelés szám: 979822/6/2020), tulajdoni lapban foglaltaknak, így a per-, teher-, és igénytől nem mentes ingatlanon az alábbi terhek vannak bejegyezve:
 - III/1. szám alatt szolgálmi jog a Fővárosi Gázművek Rt. javára (bejegyző határozat, érkezési idő: 267925/1/2003/03.08.15.).
 - III/7. szám alatt vezeték jog az ELMŰ Hálózati Kft. javára (bejegyző határozat, érkezési idő: 125535/2/2011/10.11.29.)
 - III/8. szám alatt vezeték jog az ELMŰ Hálózati Kft. javára (bejegyző határozat, érkezési idő: 61976/1/2013/12.04.19.)

Tóth László
Eladó

Tóth Lászlóné
Eladó

Pais Balázs
Vevő

Ellenjegyzem

Budapest, 2020.07.21. napon
kasz: 36058719

András Dala ügyvéd
Tajstörmszám: 19655
1116 Budapest,
Kubikosa u. 14. 1/1.

- III/9. szám alatt bányaszolgalmi jog az FGSZ Földgázzállító Zrt. javára (bejegyző határozat, érkezési idő: 57365/1/2014/13.11.18.)

3. Az ingatlan további társtulajdonosai:

- III/3. szám alatt 1568/3667 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XI. kerületi Önkormányzata (bejegyző határozat, érkezési idő: 267925/1/2003/03.08.15.)
- III/4. szám alatt 1379/3667 tulajdoni hányadban Budapest Fővárosi Önkormányzat (bejegyző határozat, érkezési idő: 267925/1/2003/03.08.15.)

A Vevő tudomásul veszi, hogy a bejegyzett társtulajdonosokat törvényes elővásárlási jog illeti meg, amelyről való lemondás a jelen jogügylet érvényességi feltétele, és amelyet a jogosultak a teljes vételi ajánlat ismeretében külön nyilatkozatban tesznek meg.

II.

Adásvételi nyilatkozatok, vételár

1. Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányad arányában megvásárolja az I. pontban részletesen körülírt ingatlant, megtekintett és ismert állapotban a törvényes és természetes tartozékokkal együtt a felek által kölcsönösen kialakított mindösszesen 12.000.000,- Ft, azaz Tizenkétfélmillió forint vételárért.

2. A Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladók részére:

- 2.1 Az Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan megvásárlására tekintettel elismerik és nyugtázzák, hogy 2020. június 25. napján a Vevőtől 3.000.000 Ft-ot, azaz Hárommillió forintot készpénzben és egy összegben átvettek. Ezen összegből a felek 1.000.000,- Ft-ot, azaz Egymillió forintot foglalónak, míg 2.000.000,- Ft-ot, azaz Kétfélmillió forintot vételárelőlegnek tekintenek.

Feleknek a foglaló jogi természetéről tudomásuk van, így tudomásuk van arról, hogy a foglaló a vételárba beszámít és amennyiben valamelyik fél hibájából a szerződés meghiúsul, úgy a fél az adott foglalót elvesztli, míg a kapott foglalót kétszeresen köteles visszaszolgáltatni.

- 2.2. A vételárból még fennmaradó 9.000.000,- Ft-ot, azaz Kilencmillió forintot mint vételárhátralékot a Vevő legkésőbb a szerződés érvényessé és hatályossá nyilvánítása után a mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jogerős határozatbeli értesítés és a záradékolt szerződések átvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül fizeti meg úgy, hogy annak teljes összegét átutalja Tóth László Eladó CIB Banknál vezetett [REDACTED] számú bankszámlája javára. Ezen teljesítést az Eladó a saját kezébe való teljesítésnek ismeri el.

III.

Szavatosság

1. Az Eladók szavatolják az ingatlan per-, teher-, és igénymentességét, illetve a Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését. Az Eladók szavatolják, hogy fenti nyilatkozataik a szerződés teljesítésnek teljes időszakában is helytállóak és a valóságnak megfelelőek lesznek.
2. Az Eladók polgári és büntető jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan különösen mentes az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett használati igény és egyéb jogoktól, azt nem terheli továbbá közzogi, illetve magánjogi kötelezettség, valamint semmilyen egyéb tartozása nincs, amelyet az ingatlan terhére végre lehetne hajtani. Kijelentik továbbá, hogy ellenük, illetve velük szemben nincsen olyan eljárás – különösen végrehajtási eljárás – amelyek eredményeként az ingatlan megterhelésre kerülhetne. Az Eladók kijelentik és szavatolnak érte, hogy az eladással nem vonták el a fedezetet egy tartozásuk elől sem.
3. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozó tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tettek, és tudomásuk szerint az ingatlanok nincs sem rejtett, sem egyéb olyan hibája, amelyről a Vevőt írásban előzetesen ne tájékoztatták volna.

IV.

Bejegyzést engedő nyilatkozatok

1. Az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára a jelen adásvételi szerződés I. pontjában meghatározott ingatlan 360/3667 és 360/3667 tulajdoni illetőségére az 1997. évi CXLI. törvény 29/A –a alapján „A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.
2. A bejegyzési engedélyek benyújtása után a Vevő kéri tulajdonjogának 720/3667 tulajdoni arányban történő bejegyzését adásvétel jogcímen.
3. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kiegyenlítésére és a tulajdonjoguk a Vevő javára történő bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan külön nyilatkozatuk 4 (négy) eredeti példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik. Az eljáró ügyvéd mint

Ellenjegyzem

Budapest, 2020.07.21. napján

kasz: 36058719


dr. Dala Áron ügyvéd

lakcímszám: 19655

1116 Budapest,

Kubikos u. 14. 1/1.



Tóth László
Eladó

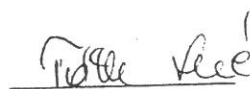

Tóth Lászlóné
Eladó


Pais Balázs
Vevő

lelétleményes a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja a tulajdonjog átruházó nyilatkozatok okirali letétbe helyezését. Az eljáró jogi képviselő jogosult és köteles a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya hatósági jóváhagyó végzését követően haladéktalanul (legkésőbb 5 munkanapon belül) az illetékes Földhivatalhoz a tulajdonjog átruházó nyilatkozatokat az előírt ingatlan-nyilvántartási kérelemmel és annak mellékleteivel együtt benyújtani és a vételár teljes megfizetésére tekintettel az ingatlanra vonatkozóan a Vevő tulajdonjogának bejegyzését kérni az ingatlan-nyilvántartásba.

4. A Vevő kijelenti, hogy a jelen tulajdonszerzése nem ütközik mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. §-ának (2) bekezdésében irt korlátozásba, mivel földművesnek nem minősülő természetes személyként, illetőleg tagállami állampolgárként a birtokában lévő föld területnagysága a jelen jogüggyellett megszerzésre kerülő föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A Vevő tudomással bír arról, hogy a szerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis.
5. A Vevő kijelenti, hogy nem minősül a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerint meghatározott földművesnek.
6. A Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező föld használatát – a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (3) bekezdésében és a 11. §-ban és a 17. §-ban foglalt eseteket kivéve – másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A Vevő továbbá vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Vevő tudomással bír arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bek. a), b) és c) pontjában meghatározottak alkalmazása nem minősül a használat átengedésének.
7. A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítésből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított díj- vagy egyéb tartozása (2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bek.).
8. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló ügyletet kötött (2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bek.).
9. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 68/C § alapján nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
10. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában (2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bek.).
11. Az eljáró jogi képviselő tájékoztatja a feleket, hogy mivel a jelen szerződés hatályba lépéséhez a Budapest Főváros Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szervének jóváhagyó döntése szükséges, így a jelen szerződésre a 2013. évi V. törvény alábbi rendelkezései az irányadók:
 - A 2013. évi V. törvény 6:118 § -a kimondja, hogy ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal válik hatályossá.
 - A Budapest Főváros Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szervének jóváhagyó döntésének meghozataláig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.
 - E szerint a 2013. évi V. törvény 6:117 § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel, amíg a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy meghíusulása esetére csorbítja vagy meghíusítja.
 - A 2013. évi V. törvény 6:618 § (3) bek. alapján a szerződés nem válik hatályossá, ha a Budapest Főváros Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerve a jóváhagyását nem adja meg.
 - Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha ezen szerződés a Budapest Főváros Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szervének jóváhagyása hiányában nem válik hatályossá, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető.
 - A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvétellel kapcsolatban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény szerint törvényes elővásárlási jogok állnak fent, amelyek jogszerű gyakorlása esetén az elővásárló a Vevő jogaiba lép. Az elővásárló ezen jogát a hatályos jogszabályokban rögzített módon jogosult gyakorolni.
12. A Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes földhivatal az esetlegesen a későbbiek során benyújtásra kerülő – a tárgyi ingatlan tulajdoni lapján rögzített terhelésekre vonatkozó – törlési engedélyeket a Felek jelen szerződésben foglalt rangsorcsere kérelme alapján legelőször intézze, ezáltal a vevői tulajdonjog bejegyzés előtt vagy azzal egyidejűleg tehermentesítse.


Tóth László
Eladó


Tóth László
Eladó


Páiz Balázs
Vevő

Ellenjegyzem

Budapest, 2020.07.21. napján

kasz: 36058719

dr. Dala Áron ügyvéd

lajstromszám: 19655

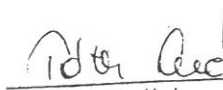
1116 Budapest,
Kubikos u. 14. I/1.

V.

Vegyes rendelkezések

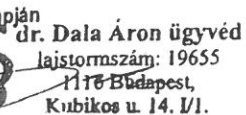
1. A Vevő és az Eladók nagykorú magyar állampolgárok. A Felek ingatlan elidegenítési, illetve szerzési képessége nincs korlátozva. A felek a saját nevükben, illetve teljes körű meghatalmazással igazoltan járnak el, illetve kijelentik, hogy lítkos fenntartásuk és/vagy záradékuk nincsen fűzve ehhez a szerződésükhöz. A Vevő kijelenti, hogy adózott pénzből vásárol.
2. Felek rögzítik, hogy a Vevő viseli a jelen szerződéskötés ügyvédi költségeit és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségeit. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségei csak és kizárólag a jelen szerződésnek az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásának költségét foglalja magában, a vagyonszerzési illeték megfizetésére vonatkozó kötelezettséget nem. A vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. A fentiekben túlmenően a Felek tudomásul veszik, hogy a NAV Illeték Ügyosztálya az illeték alapjául a szerződésben meghatározott vételártól eltérő értéket állapíthat meg, ezért a Felek megerősítik, hogy az Illeték Ügyosztály által ilyen módon meghatározott érték nem ad alapot a vételár felemelésére, vagy leszállítására.
3. Eljáró ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét arra, hogy az általuk megkötött ügylettel összefüggésben olyan adózási, illetőleg illetékfizetési kötelezettség keletkezhet, amely kifejezetten adószakértő vagy könyvvizsgáló igénybevételét teheti indokolttá. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés szerinti jogügylet kockázatairól és azok lehetséges jogkövetkezményeiről a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől részletes és teljes tájékoztatást kaptak. Felek visszavonhatatlanul kijelentik, hogy ezen részletes tájékoztatás után ezekben a kérdésekben is önállóan alakították ki álláspontjukat, és hozták meg döntésüket a jelen Szerződés szerinti jogügylet tárgyában. Felek aláírásukkal igazolják, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatosan a szerződésben leírt nyilatkozatokat tették meg. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított valós szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy annak aláírásakor sem tévedésben, sem téves feltevésben nem voltak, sem fenyegetés, sem kényszer hatása alatt nem álltak. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozatukat valóságosnak és hitelesnek elfogadva járt el. Felek a jogi képviselő felelősségét kizárják minden olyan esetre, amelyben a jog kifejezetten, írásban szavatosságot nem vállal. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd a kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozza, amelyet a felek a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kifejezetten elfogadnak.
4. Felek a jelen szerződésből eredő bármely esetleges jogvitájukat megkísérik egyeztetéssel rendezni. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit fogadják el magukra nézve kötelezőnek, különösen a Ptk. 6:62. §-ban foglalt együttműködési és tájékoztatási kötelezettséget. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést csak írásban, a jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják; felek a szóbeli vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.
5. Felek a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratok földhivatali benyújtásával, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződés hirdményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerinti adásvételi szerződés hirdményi úton történő közlésre irányuló eljárás lefolytatásával dr. Dala Áron ügyvédet (1116 Budapest, Kubikos u. 14. I/1.; postacím: 1630 Budapest, Pf. 9.) bízzák meg. A Vevő az okiratot ellenjegyző ügyvédet külön meghatalmazza arra is, hogy a tulajdonjoga bejegyzése végett az illetékes Körzeti Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály) jogi képviseletében teljes jogkörrel eljárjon. A Vevő a B400-as adatlap kiállításával az ellenjegyző ügyvédet hatalmazza meg. A szerződés ellenjegyzésével megbízott ügyvéd megbízása műszaki, adó, pénzügyi, könyvelési és számviteli tanácsadásra nem terjed ki. Az Eladók az eljáró ügyvédet meghatalmazzák arra is, hogy amennyiben a szerződés teljesítés nélkül szűnik meg, úgy az adásvételre vonatkozó széljegy törlése tárgyában legkésőbb az elállástól számított 8 (nyolc) munkanapon belül eljárjon az illetékes földhivatal előtt. Az Eladók az eljáró ügyvédet meghatalmazzák, hogy az ingatlanra bejegyzett zálogjogok, elidegenítési és terhelési tilalmak, valamint végrehajtási jogok és/vagy egyéb terhek törlése tárgyában eljárjon az illetékes földhivatal előtt. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazásokat elfogadja. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a földhivatali kérelmeket, beadványokat postai úton is jogosult előterjeszteni az illetékes földhivatalnál. Felek kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítése mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni sziveskedjék.
6. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy az ingatlan teljes tehermentesítését és a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését elősegítse.


Tóth László
Eladó


Tóth Lászlóné
Eladó


Pais Balázs
Vevő

Ellenjegyzem
Budapest, 2020.07.21. napján
kasz: 36058719


dr. Dala Áron ügyvéd
lajstromszám: 19655
1116 Budapest,
Kubikos u. 14. I/1.

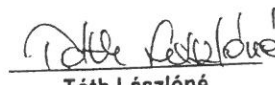
7. Felek megállapodnak abban, hogy valamennyi egymás – a jelen szerződésben megjelölt – lakcímére megküldött, ajánlott, tértivevényes küldemény útján közölt jognyilatkozatot hatályosan kézbesítettnek kell tekinteni az igazolt feladást követő legkésőbb 15. munkanapon.
8. A szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.
9. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban "Pmt"). és a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI. 25.) számú MÜK szabályzatának alapján „ügyfél átvilágítási kötelezettsége van”. A szerződő felek adatai a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A szerződő felek az ellenjegyző ügyvéd felmutatták az azonosításukra alkalmas okirataikat és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy adataik a valósággal egyezők. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a bemutatott személyi adatokat tartalmazó okiratokról fénymásolatot készítsen és adataikat a jogszabályok szerint kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvédi kizárólag az információs önrendelkezési jogról és a az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéses jogviszony fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját személyükben járnak el az általuk képviselt adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül az okiratszerkesztő ügyvéd írásban kötelesek értesíteni. A szerződő felek felhatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresse, és elektronikus úton a természetes személy felek, és képviselőik személyazonosító adataira, állampolgárságára, lakcímére, arcképmására, aláírására igazolványának az okmányazonosító által nyilvántartott tényekre ellenőrzést folytasson. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben ezen ellenőrzés során valamely okmányra eredménytelen a megkeresés vagy az ügyvédi közreműködést megtagadó ok áll fenn, úgy az okiratszerkesztő ügyvéd köteles az ügyben a közreműködését megtagadni. A Felek elismerik, hogy az eljáró jogi képviselő az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről, kockázattértékelésről, felügyeleti eljárásrendről és útmutatóról szóló 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzat rendelkezéseit ismertette és annak megfelelően járt el. A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

A jelen Szerződés aláírásának napján lép hatályba.

Felek az 5 (öt) számozott oldalból álló okiratban foglaltakat, amely 9 (kilenc) példányban készült, elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyező valódi ügyletet cselekvőképességük, így ügyleti képességük teljes birtokában az alulírott napon helybenhagyólag aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Budapest, 2020. július 21.


Tóth László
Eladó

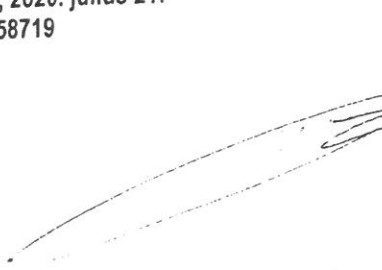

Tóth Lászlóné
Eladó


Pais Balázs
Vevő

Ellenjegyzem

Budapest, 2020. július 21.

kasz: 36058719


§ dr. Dala Áron ügyvéd
lajstorszám: 19655
1116 Budapest,
Kubikos u. 14. /1.

Térkép címe

M 1:500 (A3)



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTV. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!

Egyéb információ

25/2018. (VII.3.) XI. ÖK.

