

fejező: kihirdetéses kiadvány.
Kormányati portálra történő közzététel napja: 2021.06.07
Közlés kezdő napja: 2021.06.10
Előzetesben jogszabály jogszabályozás megkezdésére utaló cikk
(60 napos) határidő utolsó napja: 2021.08.07 E határozat

- 1/12 -

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budapest 239100/479 hrsz

Szerkesztette: Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5.

KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: 00005910, nyilvántartási szám: 15774
Budapest, 2021. június 4. napján



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésztől:

Sárközy Endre

születési név: Sárközy Endre

anyja neve: ...

születési hely, idő: ...

lakcím: ...

személyazonosító igazolványszám: ...

személyi azonosító: ...

adóazonosító jel: ...

lakcímkártyaszáma: ...

állampolgársága: ...

mint **Eladó (továbbiakban: Eladó)**

másrésztől:

Strausz Krisztina

születési név: Fischer Krisztina

anyja neve: ...

születési hely, idő: ...

lakcím: ...

személyazonosító igazolványszám: ...

személyi azonosító: ...

adóazonosító jel: ...

lakcímkártyaszám: ...

állampolgársága: ...

mint **Vevő1 (továbbiakban: Vevő1)**

és

Strausz Valter

születési név: Strausz Valter

anyja neve: ...

születési hely, idő: ...

lakcím: ...

személyazonosító igazolványszám: ...

személyi azonosító: ...

adóazonosító jel: ...

Sárközy Endre Eladó	Strausz Krisztina Vevő1	Strausz Valter Vevő2
---------------------	-------------------------	----------------------

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. június 4. napján:

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5. KASZ:36057149

- 2/12 -

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budapest 239100/479 hrsz

Szerkesztette: Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd

1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5.

KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: 00005910, nyilvántartási szám: 15774

Budapest, 2021. június 4. napján

lakcímkártyaszám: -----

állampolgárság: --

mint Vevő2 (továbbiakban: Vevő2)

Vevő1 és Vevő2 együttesen Vevők (továbbiakban: Vevők)

– Eladó és Vevők a továbbiakban együtt, mint Szerződő felek –
között a mai napon az alábbi feltételekkel:

PREAMBULUM:

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket a Mező és erdőgazdasági földekről szóló 2013 évi CXXII tv (Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontja szerinti meghatározásról, azaz:
„17. mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva,”

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket a Mező és erdőgazdasági földekről szóló 2013 évi CXXII tv (Földforgalmi tv.) 1. § (1) bek-ben foglaltakról:
„1. § (1) Ez a törvény a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának megszerzésére, a földön haszonélvezeti jog alapítására, a föld használatára, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzésére, és a helyi földbizottságra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.”

Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014 (II. 26.) Korm r. szabályairól, mely szerint jelen szerződést biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon kell benyújtani az illetékes Földhivatalba.

A Kr. 2. §. kimondja:

A biztonsági okmány védelmi elemekkel (vízzeljel, pelyhezőkkel és vegyi védelemmel) ellátott, zöld színű papírlap, amely a jobb oldalán hosszanti irányban 10 mm széles irizáló nyomatot tartalmaz, amelyen a „földátruházási biztonsági okmány” felirat látható.

A nyomat olyan nyomdatechnikai eljárással készül, amely a felirat másolását kizárja.

..... Sárközy Endre Eladó Strausz Krisztina Vevő1 Strausz Valter Vevő2
------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. június 4. napján:

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5. KASZ:36057149

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budapest 239100/479 hrsz

Szerkesztette: Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd

1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5.

KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: 00005910, nyilvántartási szám: 15774

Budapest, 2021. június 4. napján

A biztonsági okmány tartalmazza ezen felül a következő feliratot nyomtatott formában:
„Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható”.

Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket a Mező és erdőgazdasági földekről szóló 2013 évi CXXII tv (Földforgalmi tv.) 23-30 §.-ában foglaltakról, illetve ezen tájékoztatást Okiratszerkesztő ügyvéd külön íven is átadja Szerződő feleknek.

NYILATKOZATOK:

A)

Vevők kijelentik, hogy az Ingatlanban nem rendelkeznek részaránytulajdonnal (109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 68/C §), így jelen ingatlanszerzés esetén a tulajdoni hányvaduk az 1 hektárt nem fogja meghaladni (2013. évi CXXII tv 10 § (2) bek.)

B)

Vevők kijelentik és vállalják, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nincs más személy használatában.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Vevőket, hogy a Ff. Tv. 13.§ (3) bek g) pontja alapján lakóépület létesítésére jogosult, nem ütközik a korlátozás tilalmába.

C)

Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

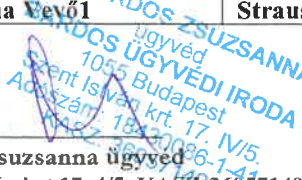
D)

Vevők kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.

..... Sárközy Endre Eladó Strausz Krisztina Vevő1 Strausz Valter Vevő2
------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. június 4. napján:

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5. KASZ:36057149



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budapest 239100/479 hrsz

Szerkesztette: Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd

1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5.

KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: .00005910, nyilvántartási szám: 15774

Budapest, 2021. június 4 . napján

E)

Vevők kijelentik, hogy **nem minősülnek a 2013. évi CXXII tv. szerinti földművesnek vagy pályakezdő gazdálkodónak, nincs elővásárlási joguk.**

F)

Vevők kijelentik, hogy **nem tagjai sem a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, sem a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának.**

G)

Vevők kijelentik, hogy a jelen jogüggyellett a tulajdonukba kerülő föld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), továbbá a jelen jogüggyellett nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban rögzített mértékekbe, azaz a földtulajdon illetőleg birtokban tartható összes föld megengedett mértékére vonatkozóan szerzési korlátokba (földszerzési maximum: 1200 hektár).

H)

Vevők kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14.§, 16.§-ban foglalt szerzési feltételeknek a fentebb részletezettek szerint megfelelnek.

Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy tekintettel az ingatlan föld minősítésére, azok vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott személyek elővásárlási jogosultsággal bírnak, ill. az ott meghatározott mezőgazdasági igazgatási szerv hozzájárulására van szükség. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés hatálybalépésének további feltétele, hogy az elővásárlási jogosultak ne éljenek ezen jogosultságukkal, ill. a fent részletezett hozzájárulás alapján a Vevők jogosultak legyenek az ingatlan tulajdonjogát megszerezni.

A jelen adásvételi szerződés aláírását követően Szerződő felek meghatalmazása alapján dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd köteles az illetékes jegyzőt a 2013. évi CXXII. tv-nek megfelelően megkeresni.

Amennyiben az elővásárlásra jogosultak valamelyike él ezen jogával, úgy az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés Vevőjének helyébe lép, erre a nem várt esetre Szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a teljes vételár visszajár Vevőknek a jelen szerződés 7.2. pontjában foglaltak szerin, azonban további követelést nem támasztanak, így

..... Sárközy Endre Eladó Strausz Krisztina Vevő1 Strausz Valter Vevő2
------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. június 4. napján:

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5. KASZ:36057149

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budapest 239100/479 hrsz

Szerkesztette: Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd

1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5.

KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: 00005910, nyilvántartási szám: 15774

Budapest, 2021. június 4. napján

különösen nem lépnek fel egymással szemben bízattási kár, bánatpénz követelés vagy kártérítés jogcímén.

1 Ingatlan

Eladó kijelenti, hogy 1/1-ed tulajdoni arányban tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztály által **Budapest XXII. kerület külterület 239100/479 helyrajzi szám alatt nyilvántartott (cím nincs) 803 m2 alapterületű „gyümölcsös” megnevezésű ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan).

2 Széljegyek, egyéb bejegyzések

- 2.1 Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának széljegy részén bejegyzés nincs.
- 2.2 Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzés van: M-61827 kárpótlási kiosztási földkönyv alapján a 239100/9 hrsz.-ú ingatlan a 239100/320-239100/512 hrsz.-ú ingatlanokra megosztva 66468/1/2002/02.02.18. szám alapján.

3 Eladó szavatosságvállalása:

- 3.1 Eladó szavatolja, hogy
- az Ingatlan per-, teher- és igénymentes,
 - harmadik személynek sem peresítetlen, sem peresített követelése nincsen,
 - harmadik személy nem rendelkezik olyan joggal, amely Vevőket a tulajdonszerzésben, illetőleg az Ingatlan birtokba adását követően, annak kizárólagos használatában korlátozná vagy zavarná (kiv: az esetleges elővásárlási jog gyakorlása).

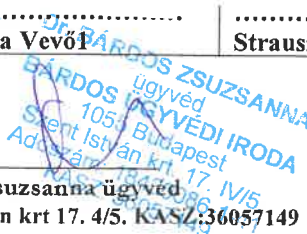
4 Energetikai tanúsítvány:

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy jelen szerződés megkötéséhez nem szükséges egy energetikai tanúsítvány elkészítése a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján.

..... Sárközy Endre Eladó Strausz Krisztina Vevő Strausz Valter Vevő
------------------------------	---------------------------------	------------------------------

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. június 4. napján:

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5. KASZ: 36057149



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budapest 239100/479 hrsz

Szerkesztette: Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd

1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5.

KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: 00005910, nyilvántartási szám: 15774
Budapest, 2021. június 4 . napján

5 Adásvétel

- 5.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevők pedig 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban „adásvétel” jogcímén megvásárolják az Eladó 1/1-ed tulajdoni arányban tulajdonát képező Budapest XXII. kerület külterület 239100/479 helyrajzi szám alatt nyilvántartott (cím nincs) 803 m2 alapterületű „gyümölcsös” megnevezésű ingatlant.
- 5.2 Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant ismert és megtekintett állapotban vásárolják meg.

6 Vételár

- 6.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingyen vételára: 6.300.000- Ft, azaz Hatmillió háromszázezer forint (továbbiakban: Vételár).

7 Fizetési feltételek

7.1.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a teljes vételár összegét, azaz 6.300.000- Ft-ot, azaz Hatmillió háromszázezer forintot okiratszerkesztő ügyvéd alábbi ügyvédi letéti számlájára:

BÁRDOS ÜGYVÉDI IRODA

GRÁNIT BANK

12100011-10417641

összeg: 6.300.000.- Ft

közlemény: gyümölcsös vételár- Strausz Krisztina-Strausz Valter vevő

..... Sárközy Endre Eladó Strausz Krisztina Vevő1 Strausz Valter Vevő2
------------------------------	---

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. június 4. napján:

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5. KASZ:36057149

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budapest 239100/479 hrsz

Szerkesztette: Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd

1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5.

KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: 00005910, nyilvántartási szám: 15774

Budapest, 2021. június 4 . napján

azzal a megkötéssel, hogy okiratszerkesztő ügyvéd köteles mindaddig őrizni a letét összegét, amíg a jelen adásvételi szerződés átruházásához a **mezőgazdasági igazgatási szerv** hozzá nem járul.

Mihelyt a Vevők a hozzájárulást megszerezték – a jogerős határozat kézhezvételétől számított 1 napon belül - okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi letétből átutalja a **6.300.000- Ft**, azaz **Hatmillió háromszázezer forint teljes vételárat Eladó alábbi bankszámlájára:**

jogosult neve: Sárközy Endre

bank neve: k

bankszámlaszám

összeg: 6.300.000.- Ft

közlemény: vételár Budapest 239100/479 hrsz.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 6.300.000.- Ft összegű letétre vonatkozóan külön ügyvédi letéti szerződést kötnek, melyben részletesen szabályozzák a letétet a Budapesti Ügyvédi Kamara szabályzata alapján.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevők fizetik az ügyvédi letétből történő banki utalás költségét, ami az utalandó összeg 0,1 %-a Gránit Bank hatályos üzletszabályzata alapján.

7.2.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá a jelen adás-vételi szerződést vagy a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a kijelölt elővásárlásra jogosult jelentkezik a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan megvásárlására, akkor Szerződő felek a jelen szerződést a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal felbontják, ebben az esetben okiratszerkesztő ügyvéd a nála letétben levő 6.300.000.- Ft, azaz Hatmillió háromszázezer forint összegű vételárat a határozat kézhezvételétől számított 1 napon belül visszautalja a Vevők alábbi bankszámlájára:

jogosult neve: Strausz Krisztina

bank neve


bankszámlaszám

közlemény: vételár visszafizetés Budapest 239100/479 hrsz.

Vevő2 kijelenti, hogy a Strausz Krisztina bankszámlájára történő visszafizetést elfogadja.

..... Sárközy Endre Eladó Strausz Krisztina Vevő1 Strausz Valter Vevő2
------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. június 4. napján:


BÁRDOS ZSUZSANNA
ügyvéd
1055 Budapest
Szent István krt 17. 4/5.
KASZ: 36057149

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5. KASZ: 36057149

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budapest 239100/479 hrsz

Szerkesztette: Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd

1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5.

KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: 00005910, nyilvántartási szám: 15774

Budapest, 2021. június 4. napján

Vevők tudomásul veszik, hogy a Vevők fizetik az ügyvédi letétből történő banki visszautalás költségét, ami az utalandó összeg 0,1 %-a Gránit Bank hatályos üzletszabályzata alapján.

8. Tulajdonjog átruházás

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó a teljes vételár bankszámláján történő jóváírásának napján **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az alábbi Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára a tulajdonjog „adásvétel” jogcímén Vevők javára 1/2-1/2-ed tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön:

Budapest XXII. kerület külterület 239100/479 helyrajzi szám alatt nyilvántartott (cím nincs) 803 m2 alapterületű „gyümölcsös” megnevezésű ingatlan.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy **külön ügyvédi letéti szerződéssel** Eladó ügyvédi letétbe helyez 6 db Tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatot, amelyet eljáró ügyvéd a letéti szerződés rendelkezéseinek megfelelően az ügyvédi letétből kivesz és benyújt az illetékes földhivatalba, ha a teljes vételár Eladó bankszámlájára megérkezett. Erre tekintettel Eladó köteles értesíteni okiratszerkesztő ügyvédet a vételár bankszámláján történő jóváírásáról emailen: zsuzsannabardos@t-online.hu címen, a bankszámlakivonat megküldésével egyidejűleg.

Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe vette (letéti igazolás).

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó bármely oknál fogva elmulasztja értesíteni eljáró ügyvédet a Vételárhátralék megérkezéséről, akkor eljáró ügyvéd jogosult beszerezni egy igazolást Eladó bankjától, mely igazolja, hogy Vételár Eladó számláján jóváírásra került és ezt követően eljáró ügyvéd jogosult az ügyvédi letétből- Eladó nyilatkozatának beszerzése nélkül- kivenni a Tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatot és jogosult benyújtani azt az illetékes Földhivatalba.

Okiratszerkesztő ügyvéd külön is és hangsúlyozottan is tájékoztatja Szerződő feleket, hogy mind a Vételár ügyvédi letétbe helyezése a Vevők oldalán, mind a Tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezése az Eladó oldalán egy teljesen biztonságos,

..... Sárközy Endre Eladó Strausz Krisztina Vevő1 Strausz Valter Vevő2
------------------------------	---

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. június 4. napján:

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5. KASZ:36057149

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budapest 239100/479 hrsz

Szerkesztette: Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd

1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5.

KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: 00005910, nyilvántartási szám: 15774

Budapest, 2021. június 4. napján

mind két fél érdekét és biztonságát szolgáló megoldás, mely ügylet teljesen szabályos és tiszta lebonyolításáért okiratszerkesztő ügyvéd a letéti szerződésekben foglaltak szerint teljes garanciát vállal.

9. Birtokbaadás, birtokátruházás

- 9.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó már jelen szerződés aláírásának napján adja Vevők birtokába az ingatlant.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adásvétel jogcímén átruházza a Vevőkre.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket a Ptk 6:215 § (2) bek-ben foglaltakról:

6:215 § (2) Ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni.

- 9.2 Az ipso iure birtokbaadásig Eladó, azt követően Vevők élvezik az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.
- 9.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó birtokbaadáskor átadja az Ingatlan kulcsait.
- 9.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevők a jogerős engedély megszerzéséig jogosultak az Ingatlanon levő füvet lenyírni, de egyéb beruházást, egyéb művelést nem végezhetnek.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlanra vonatkozóan elővásárlásra jogosult jelentkezik vagy az illetékes hatóság a tulajdonátruházáshoz szükséges engedélyt megtagadja, akkor Vevők a Vételár bankszámlájukra történő megérkezésének napján visszaadják Eladónak az Ingatlan kulcsait és az Ingatlan birtokát.

A fű lenyírásáért Vevők nem kérhetnek pénzt sem Eladótól, sem az esetleg megjelenő Elővásárlótól sem.

Az ipso iure birtokba adásig Vevők a telken nem tárolhatnak semmit, aminek értéke van, sem építőanyagokat, sem műtrágyákat, sem mérgező anyagokat, sem veszélyes

..... Sárközy Endre Eladó Strausz Krisztina Vevő1 Strausz Valter Vevő2
------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. június 4. napján:

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5. KASZ:36057149

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budapest 239100/479 hrsz

Szerkesztette: Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd

1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5.

KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: 00005910, nyilvántartási szám: 15774

Budapest, 2021. június 4. napján

hulladékokat, és semmilyen eszközt vagy szerszámot aminek értéke van, és amiből vita lehetne Vevők és az esetleg megjelenő Elővásárló között.

10 Vegyes rendelkezések

10.1 Eladó és Vevők kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes magyar állampolgárok, teljes szerződési képességgel bírnak.

10.2 A tulajdonjog átruházásával kapcsolatban felmerülő vagyonszerzési illetéket és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségeket Vevők viselik, míg az adózási kötelezettség Eladót terheli.

10.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket az Illetéktörvény (1993 évi CXIII Tv) 19. §-ában foglaltakról:

„19. §(1)A visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%,”

Vevő nyilatkozik arról, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlant be kívánja építeni, ezért tisztelettel kéri az illetékkiszabás ügyében eljáró illetékes NAV-ot, hogy “Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bek. a) pont szerinti illetékmentesség figyelembevételével folytassa le az eljárást.

Itv. 26 0 (1) bek a) pont:

illetékmentességek, illetékkedvezmények

26. § (1) Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól:

a) a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányadnak), valamint ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az állami adóhatóságnál;

..... Sárközy Endre Eladó Strausz Krisztina Vevő1 Strausz Valter Vevő2
------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. június 4. napján:

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5. KASZ:36057149

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budapest 239100/479 hrsz

Szerkesztette: Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd

1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5.

KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: 00005910, nyilvántartási szám: 15774

Budapest, 2021. június 4. napján

10.4 Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Eladót az Ingatlanból befolyó jövedelem után fizetendő SZJA szabályokról.

10.5 Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket a Magyar Ügyvédi Kamara 2014. november 3.-i ülésén elfogadott 2/2014.11.03. számú Szakmai Álláspontjában foglaltakról, azaz a szerződésszerkesztő ügyvédnek a szerződéshez kapcsolódó illeték- és adókövetkezményekről történő tájékoztatási kötelezettségéről. Az okiratszerkesztéssel összefüggésben általában kötelezően elvárható - adó- és illeték kötelezettséggel összefüggő - ügyvédi tájékoztatásnak igazolható módon ki kell terjednie - még az adó és illetékjog kiváltását megelőzően - a jogügylethez, jognyilatkozathoz kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre, de kifejezetten erre vonatkozó megbízás hiányában nem kell kiterjednie az adó és illeték mértékére, továbbá a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre, adó optimalizációra.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy Eljáró ügyvéd nem adótanácsadó, így az adókérdésekben kizárja az ügyvédi hivatás Etikai Szabályairól és Elvárásairól szóló MÜK Szabályzatban foglalt kötelezettségéből eredő felelősségét.

Szerződő felek kijelentik és jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a fenti tájékoztatást tudomásul vették.

10.6 A szerződő Felek megbízzák **Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvédet** (1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5., KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: 00005910, nyilvántartási szám: 15774) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az iratok Földhivatali benyújtásával, valamint **meghatalmazzák, hogy az illetékes földbizottság, mezőgazdasági igazgatási szerv, az illetékes Önkormányzat és a Körzeti Földhivatal előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon a jelen adásvétel, illetve a tulajdonjog bejegyzése, a szükséges jóváhagyások megszerzése ügyében.**

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd kijelenti, hogy a fenti meghatalmazást elfogadja!

10.7 Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő adatok és szerződési feltételek mindenben megfelelnek az általuk előadottaknak.

..... Sárközy Endre Eladó Strausz Krisztina Vevő1 Strausz Valter Vevő2
------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. június 4. napján:

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5. KASZ:36057149

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budapest 239100/479 hrsz

Szerkesztette: Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd

1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5.

KASZ szám: 36057149, ügyvédi igazolványszám: 00005910, nyilvántartási szám: 15774

Budapest, 2021. június 4. napján

- 10.8 Szerződő Felek kijelentik, hogy a vonatkozó jogszabályokról ügyvédi tájékoztatást kaptak. Ennek keretében eljáró ügyvéd a Szerződő feleket kioktatta a jelen szerződés megkötéséből eredő joghatásokkal kapcsolatosan, ideértve különösen a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggő mindennemű adó- és illetékfizetési kötelezettséget, a jelen szerződés esetleges megíusulásának eseteit, valamint a jelen szerződés megszegésével kapcsolatos joghatásokat és jogkövetkezményeket.
- 10.9 Szerződő felek ügyvédi tájékoztatást kaptak arról, hogy Ingatlan, illetve vagyoni értékű jog visszerthes átruházása esetén Eladó és Vevők adatait (adóazonosító szám, természetes azonosító adatok) az ún. NAV B400-as adatlapon kell az adóhatósággal közölni (akkor is, ha bevallási kötelezettség egyébként nincs). Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adatlapot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltve és aláírva a földhivatalhoz történő benyújtás végett átadják Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd részére. A NAV részére történő továbbítás a földhivatal kötelezettsége.
- 10.10 Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy jelen adásvételi szerződés alapját az Ingatlan **2021.05.24 és 2021. június 4. napi tulajdoni lap** és az abban foglalt adatok képezik.
- 10.11 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ptk. (2013.évi V. tv) vonatkozó rendelkezései értelemszerűen irányadóak.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, azt minden részében megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett helybenhagyólag írták alá. Továbbá Szerződő felek kijelentik, hogy aláírásukkal igazolják, hogy a jelen adásvételi szerződés 1 db eredeti példányát eljáró ügyvédtől átvették.

Budapest, 2021.06.04.

..... Sárközy Endre Eladó Strausz Krisztina Vevő1 Strausz Valter Vevő2
------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. június 4. napján:

Dr. Bárdos Zsuzsanna ügyvéd
1055 Budapest, Szent István krt 17. 4/5. KASZ:36057149