

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZ DÉS

amely létrejött egyrészr l **Gárdony Város Önkormányzat** (székhely: 2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.; képviseli: Tóth István polgármester; statisztikai számjele: 15727392-8411-321-07; adószáma: 15727392-2-07), mint **Eladó** (a továbbiakban: „**Önkormányzat vagy Eladó**”);

másrészr l **Farkas Krisztián János** (születési név: .....; szül.: .....; a.n.: .....; szig.sz.: .....; szem.az.: .....; adóazonosító jel: .....) 2484 Gárdony-Agárd ..... alatti lakos és

**Farkas Maria** (születési név: .....; szül.: ....., .....; a.n.: ..... sz. alatti lakos, mint **Vev k** (a továbbiakban Vev k), (mindkett jük képviselőjében: Dr. Hildenbrand Katalin ügyvéd (székhely: 1196 Budapest, Kisfaludy u. 145.; KASZ: 36061523), a 2020. .... napján kelt ügyvédi meghatalmazás alapján, mint a Vev k, mint Meghatalmazók nevében és képviselőjében eljáró Meghatalmazott), (a továbbiakban együtt: Szerz d Felek vagy Felek)

között az alulírott helyen és id ben az alábbi feltételek mellett:

### **Bevezet rendelkezések, az adásvétel tárgya:**

- 1.1. A Szerz d Felek megállapítják, hogy az Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatalánál, a **Gárdony, belterület 7629/1** hrsz. alatt nyilvántartott, 1100 m<sup>2</sup> alapterület „Kivett beépítetlen terület” elnevezés belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
- 1.2. A szerz d felek a jelen szerz déshez 1. számú mellékletként csatolják a a TAKARNET szolgáltatás keretében 2021. január ....-án beszerzett nem hiteles, szemle tulajdoni lap másolatát. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján Eladó, „Gárdony Város Önkormányzata” néven szerepel, a helyes név „Gárdony Város Önkormányzat”.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2021. január ..... napján:

Dr. Szikszai Edina ügyvéd

KASZ:36072837

.....  
*Dr. Szikszai Edina*  
ügyvéd

.....  
*Gárdony Város Önkormányza*  
Eladó

.....  
*Farkas Krisztián János*  
Vev

.....  
*Farkas Maria*  
Vev

- 1.3. A szerződő felek a jelen szerződéshez 2. számú mellékletként csatolják az Eladó Önkormányzat törvényes képviselőjének aláírási címpéldányát, 3. sz. mellékletként pedig a fentiekben hivatkozott ügyvédi meghatalmazást, melyek alapján a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlannal kapcsolatosan Tóth István Polgármester, mint törvényes képviselő, az Eladó nevében, és Dr. Hildenbrand Katalin ügyvéd (1196 Budapest, Kisfaludy u. 145.; KASZ: 36061523), Meghatalmazott, a Vevők képviselőjében jelen adásvételi szerződést teljes jogkörrel megkötheti.
- 1.4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbiak vannak feltüntetve:
- III/1. (35153/2019.02.11.) Az Ingatlant az EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.) javára VezetékJog terheli „az okirat és a vázrajz szerinti tartalommal 35 m<sup>2</sup> nagyságú területre az SZFMMBH/556-37/2011 MU számú jogerős határozat alapján (0,4 Kv-os közcélú szabadvezetékes és földkábeles hálózat, fennálló)”
  - III/2. Önálló szöveges bejegyzés (35153/2019.02.11.) a 7628/1 hrsz-ú és 7629 hrsz-ú ingatlanok megosztása során kialakult 7629/1-7629/4. hrsz-ú ingatlan.
- 1.5. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó Önkormányzat Képviselő-testülete a ...../2021. (.....) sz. határozata alapján hozzájárult a fentiekben megjelölt ingatlanok – adásvétel útján – a Vevők részére történő értékesítéséhez 13.000.000.- Ft, azaz Tizenhárommillió forint vételáron, azzal, hogy az Ingatlan vételára az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bek. k) pontja alapján Áfá-t nem tartalmaz. A Vevők a fentiekben megjelölt vételárat elfogadták az ingatlan megvásárlásával kapcsolatosan. A határozat a jelen szerződés 5. számú mellékletét képezi.
- 1.6. A fenti ingatlant, annak minden természetes és törvényes tartozékaival együtt az Eladó eladja a Vevők részére, akik azt az Eladótól 1/2-1/2 arányban megvásárolják.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2021. január ..... napján:  
 Dr. Szikszai Edina ügyvéd  
 KASZ:36072837

.....  
 Dr. Szikszai Edina  
 ügyvéd

.....  
 Gárdonyi Város Önkormányzat  
 Eladó

.....  
 Farkas Krisztián János  
 Vevő

.....  
 Farkas Maria  
 Vevő

- 1.7. A Vevő kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező, 1.1. pontban körülírt Ingatlant ismerik, azt megtekintett állapotban vásárolják meg az Eladótól, észrevételük nincs. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása arról, hogy az Ingatlannak általa ismerhet rejtett hibája lenne.

#### Vételár, fizetési feltételek:

2. A Felek az 1.1. pontban körülírt ingatlan vételárát - figyelemmel arra, hogy a Vevő az 1.3. pontban megjelölt vételárát elfogadták - **13.000.000.- Ft-ban, azaz Tizenhárommillió Forintban** állapítják meg. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés és aláírásával egyidejűleg Vevő a teljes vételárát: **13.000.000.- Ft-ot, azaz Tizenhárommillió Forintot** megfizették Eladó **OTP Bank Nyrt-nél** vezetett 11736082-15362852 számú bankszámlájára történő átutalással, **„ingatlanvásárlás 7629/1 hrsz.”** közleményrovattal. Eladó a fenti összeg hiánytalan átvételét jelen szerződés és aláírásával elismeri és nyugtázza.
- 2.3. Amennyiben Eladó, illetve Vevő a szerződésben felajánlott bármely okirat vagy Vételár teljesítés átvételét megtagadják, úgy a másik fél jogosult azt a jelen szerződés díj ellenében ügyvédnél letétbe helyezni, mely esetben szerződés teljesítésként kell elismerni a letétbe helyezés megtörténtét igazoló okirat Eladó, illetve Vevő jelen szerződésben megjelölt címére térítvevényes-ajánlott postai küldeményként való feladását.
- 2.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely Szerződés Fél kérésére vagy érdekkörében felmerül okból válik szükségessé a szerződés módosítása, annak minden költségét a módosítást kezdeményező Szerződés Fél viseli az okiratszerkesztési megbízási díjon felül. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztés ügyvéd megbízása postai ügyintézésre terjed ki a jelen szerződéssel felmerülő esetekben (pl. földhivatal), személyes eljárásra külön megbízás és díjazás ellenében kerül sor.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2021. január ..... napján:

Dr. Szikszai Edina ügyvéd

KASZ:36072837

.....  
Dr. Szikszai Edina  
ügyvéd

.....  
Gárdonyi Város Önkormányzat  
Eladó

.....  
Farkas Krisztián János  
Vevő

.....  
Farkas Maria  
Vevő

### Átadás és birtokba adás:

3. A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lépnek az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába. Eladó köteles az Ingatlant a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Vevő, illetve képviselőjük részére átadni. Felek megállapodnak továbbá, hogy a birtokbaadásig az ingatlannal kapcsolatos valamennyi terhet az Eladó viseli. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlan birtokának átruházása is megtörténjen a Vevő javára a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése alapján, vagyis az ingatlan tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg a dolog birtokát is átruházza a Vevőre.
- 3.1. A Vevő a birtokba lépést megelőzően viseli az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.
- 3.2. A Felek rögzítik, hogy a birtokbaadáskor a jelen szerződés 6. számú mellékletét képező birtokbaadási jegyzék könyvet vesznek fel. Felek kérik annak okiratba foglalását, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon közüzemi mérőórák nem találhatóak.
- 3.3. Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy az 1.1. pontban megjelölt Ingatlanon épület nem található, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően **energetikai tanúsítvány kiállítására nincs szükség.**

### Jogszavatosság:

- 4.1. Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan – az 1.4 pontban rögzítetteken kívül - per- teher - és igénymentes, valamint adó- és adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli, nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt. Az Eladó szavatolja továbbá azt is, hogy az ingatlannal, illetve annak használatával kapcsolatban semmilyen jogcímen semmiféle tartozás nem áll fenn és a birtokbaadáskor senki harmadik személynek nem lesz olyan joga az ingatlan felett, amely annak használatát, birtoklását vagy az azzal kapcsolatos rendelkezési jogot akadályozná. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szavatolja azt is, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában elvásárlási jog senki harmadik személyt nem illet meg.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2021. január ..... napján:  
Dr. Szikszai Edina ügyvéd KASZ:36072837

.....  
Dr. Szikszai Edina  
ügyvéd

.....  
Gárdonyi Város Önkormányzat  
Eladó

.....  
Farkas Krisztián János  
Vevő

.....  
Farkas Maria  
Vevő

## Tulajdonszerzés, illeték szabályok, jogi képviselő

- 5.1. Tekintettel arra, hogy a teljes vételár megfizetésre került, Eladó jelen adásvételi szerz és aláírásával egyidej leg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy jelen szerz és alapján **a tulajdonjogot a Vev k javára 1/2-1/2 tulajdoni arányban vétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezzék**, az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidej leg. A fentiek alapján Szerz d Felek kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy a Vev k **1/2-1/2** arányú tulajdonjogát, vétel jogcímén jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidej leg.
- 5.2. Felek ezennel hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyes adataikat, így különösen a személyi számukat mindazon nyilvántartások tartalmazzák, melyek e szerz és teljeseésbe menéséhez szükségesek.
- 5.3. Felek rögzítik, hogy **Eladó**, önkormányzat közigazgatási szerv, **Farkas Krisztián János Vev nagykorú**, érvényes személyi igazolvánnyal és állandó belföldi lakóhellyel rendelkező **cselekv képes magyar állampolgár**, **Farkas Maria Vev pedig nagykorú, cselekv képes lengyel (EU) állampolgár**, így a jogügylet szerinti elidegenítést és tulajdonszerzést az ingatlan adásvételére vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve korlátozzák, az Eladó, a Vev k, illetve képviseljük ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik, írásra és olvasásra képesek, így jelen megállapodással kapcsolatosan érvényes jognyilatkozatot tehetnek. Felek rögzítik, hogy jelen szerz dést angol nyelvre lefordította Farkas Krisztián János Vev . Farkas Maria Vev nyilatkozik, hogy az angol nyelvet társalgási szinten ismeri.
- 5.4. A Felek kijelentik, hogy az ingatlan átruházással kapcsolatos illeték és adó jogszabályokkal teljes mértékben tisztában vannak.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2021. január ..... napján:

Dr. Szikszai Edina ügyvéd

KASZ:36072837

.....  
Dr. Szikszai Edina  
ügyvéd

.....  
Gárdonyi Város Önkormányzat  
Eladó

.....  
Farkas Krisztián János  
Vev

.....  
Farkas Maria  
Vev

5.4.1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerz déssel kapcsolatban felmerül díjak, ill. költségek az alábbiak szerint terhelik a feleket:

- Vev ket terheli az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés 6.600.- Ft-os igazgatási szolgáltatási díja, valamint a TAKARNET tulajdoni lap lekérés 1.000.- Ft-os díja.
- Vev ket terheli továbbá a visszerthes vagyonátruházási illeték megfizetése.

5.4.2. A Vev k tudomásul veszik, hogy az illetékekr l szóló - többször módosított – 1990. évi XCIII. törvény alapján a lakástulajdon megszerzése után vagyonszerzési illetéket kell fizetniük a NAV Illetékbeszedési F osztálya külön felhívása (ügynevezett fizetési meghagyás) alapján az ingatlan piaci, forgalmi értéke szerint.

5.4.3. A szerz d felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerz déssel kapcsolatosan az eljáró ügyvédt l mindennem jogi, adóügyi és illetékekre vonatkozó tájékoztatást megkaptak és tudomásul vettek. Eljáró ügyvéd az adó- és illetékhivatal el tt Feleket nem képviseli, kizárólag a NAV nyomtatvány aláírásakor.

5.4.4. Szerz d felek kijelentik, hogy a jelen szerz désben meghatározott jogügylet a 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bek. k) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó fizetése alól.

5.5. Felek meghatalmazást adnak Dr. Szikszai Edina ügyvédnek (1073 Budapest, Barcsay u. 6.) jelen szerz dés megszerkesztésére, ellenjegyzésére és a kapcsolatos földhivatali eljárásra. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

5.6. A Szerz d Felek hozzájárulnak ahhoz is, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazott képvisel jükként a hatályos jogszabályi el írások szerint a **NAV B400 jel nyomtatványt** kitöltse, a felek nevében aláírja, és a jelen szerz déssel együtt a földhivatalhoz benyújtja.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2021. január ..... napján:

Dr. Szikszai Edina ügyvéd

KASZ:36072837

.....  
Dr. Szikszai Edina  
ügyvéd

.....  
Gárdony Város Önkormányzat  
Eladó

.....  
Farkas Krisztián János  
Vev

.....  
Farkas Maria  
Vev

- 5.7. Felek kijelentik és jelen szerz és aláírásával igazolják, hogy az okiratban szerepl valamennyi adatot, így különösen az Eladó bankszámla számának helyességét gondosan ellen rízték. A Szerz d Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd **a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzésér l és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.)**, és az ügyvédi kamara vonatkozó el írásainak megfelel en személyes okmányaikról másolatot készítsen és személyes adataikat ügyfél-átvilágítás céljából kezelje, és irattárában a polgári jogi elévülési határid keretei között meg rízze.
- 5.8. Az eljáró ügyvéd a jelen szerz és aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerz d felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben, a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.
- 5.9. A Szerz d Felek a jelen adásvételi szerz és aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen és az adatokat a megbízás teljesítése keretében kezelje. A szerz d felek hozzájárulnak ahhoz is, hogy a Pmt. 18-19. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
- 5.10. **A Felek a Ket. 40.§ (7) bek., továbbá az FVM 27103/2007. állásfoglalása ([www.magyarugyvedikamara.hu/dl/fvmfoldhivatalikezbeljaras.pdf](http://www.magyarugyvedikamara.hu/dl/fvmfoldhivatalikezbeljaras.pdf)) alapján kéri az illetékes Földhivatalt, hogy határozatait az eljáró ügyvéd értesítése mellett a Felek részére is közvetlenül szíveskedjék megküldeni.**

#### **A Felek együttm ködési kötelezettsége**

6. A Felek jelen szerz és teljesítése során együttm ködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményr l, amely a jelen szerz és teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

Jelen szerz ésben nem szabályozott kérdésekben Felek a Polgári Törvénykönyvben foglaltakat tekintik irányadónak.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2021. január ..... napján:  
Dr. Szikszai Edina ügyvéd  
KASZ:36072837

.....  
Dr. Szikszai Edina  
ügyvéd

.....  
Gárdony Város Önkormányzat  
Eladó

.....  
Farkas Krisztián János  
Vev

.....  
Farkas Maria  
Vev

Jelen szerz és készült 8 (nyolc) oldalon 8 (nyolc) példányban.

Felek jelen szerz és aláírásával nyilatkoztak, hogy annak megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, a Szerz és harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem irányul, azt a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyez t, közös értelmezés után jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2021. január .....

.....  
**Gárdony Város Önkormányzat**  
**Eladó**  
**képviselésében: Tóth István polgármester**

.....  
**Farkas Krisztián János**  
**Vev**

.....  
**Farkas Maria**  
**Vev**

Ellenjegyzem, Budapesten, 2021. január ..... napján:

Dr. Szikszai Edina ügyvéd

KASZ:36072837

.....  
*Dr. Szikszai Edina*  
*ügyvéd*

.....  
*Gárdony Város Önkormányzat*  
*Eladó*

.....  
*Farkas Krisztián János*  
*Vev*

.....  
*Farkas Maria*  
*Vev*