

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KAUFVERTRAG

mely létrejött egyrészről
zwischen einerseits

.....
mint eladó és
dem Verkäufer (im Weiteren gemeinsam: Verkäufer) und

másrészről
andererseits

.....
mint vevők (továbbiakban: **Vevők**) *als Käufern*

között az alábbi tartalommal:
mit dem folgenden Inhalt:

1.
Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Nagycenk belterület **hrsz** alatt nyilvántartott, m² alapterületű, "beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan.

Der Verkäufer ist der Eigentümer die unter der Parzellenummer von Nagycenk registrierte Innengebietsimmobilie mit der Bezeichnung unbebautes Grundstück mit einer Grundfläche von insgesamt m².

2.
Eladó eladja, Vevők megtekintett, tehermentes állapotban megvásárolják az 1. pontban meghatározott és körülírt ingatlant a kölcsönösen megállapított
.....,- **EUR**,
azaz euro vételárért.

Vevők a vételárat a jelen szerződés egyidejűleg átutalással fizetik meg a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd, mint letéteményes részére a külön íven létrejött letéti szerződés alapján.

*Der Verkäufer verkauft dem Käufer die in Punkt 1 angegebene und unbelastete Immobilie in einem betrachteten, unbeschwerten Zustand zu einem einvernehmlich vereinbarten Kaufpreis von,- **EUR**,
d. h. Euro.*

Der Käufer zahlt den Kaufpreis per Überweisung an den Anwalt, der diesen Vertrag gegenzeichnet. Gleichzeitig wird mit der Unterzeichnung dieses Vertrags durch jede Partei auf in einem separaten Beiblatt ein gesonderter Einzahlungsvertrags abgeschlossen.

3.
Az átutalás adatai:
Számlavezető Bank: OTP Bank
Bankszámla tulajdonos neve: dr. Cserich – dr. Gyovai Ügyvédi Iroda
Bankszámla száma: HU29 1176 3378 5827 5881 0000 0000 BIC: OTPVHUHB
Összeg: EUR

Közlemény: Nagycenk hrsz vételár

Übertragungsdetails:

Kontoführungsbank: OTP Bank

Name des Bankkontoinhabers: Anwaltskanzlei Dr. Cserich – Dr. Gyovai

Bankkontonummer: HU29 1176 3378 5827 5881 0000 0000 BIC: OTPVHUHB

Betrag:EUR

Ankündigung: Nagycenk Pznr. Kaufpreis

4.

A vételár nem tartalmazza az alábbi, vevő által fizetendő összegeket:

A vevő a jelen szerződés ügyvédi munkadíját az ügyvédi iroda részére külön számla alapján fizeti meg átutalással.

Vevő a visszterhes vagyonszerzési illetéket a NAV felhívása alapján fizeti meg a NAV részére átutalással. A vevő tudomásul veszi, hogy az illeték fizetési határozat a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd részére kerül elektronikusan megküldésre és kéri, hogy azt részére a szerződést ellenjegyző ügyvéd az alábbi e-mail címre továbbítsa:

Der Kaufpreis beinhaltet nicht die folgenden vom Käufer zu zahlenden Beträge:

Der Käufer zahlt die Anwaltskosten für diesen Vertrag per Überweisung auf einer separaten Rechnung an die Anwaltskanzlei.

Der Käufer zahlt die Grunderwerbsteuer auf der Grundlage eines Beschlusses vom ungarischen Steueramt per Überweisung.

Der Käufer erkennt an, dass der Beschluss über die Gebührenzahlung elektronisch an den gekennzeichneten Anwalt an die folgende E-Mail-Adresse gesendet wird:

5.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant az alábbi teher terheli: Jelzálogjog Bank javára tőkeösszeg és járulékai erejéig.

Der Verkäufer erklärt, dass die Liegenschaft von dem zugunsten der Bank (Pfandgläubiger) eingetragenen Pfandrecht in der Höhe von EUR und zuzügliche Nebengebühren belastet ist.

6.

A jelen szerződés 1. sz. elválaszthatatlan mellékletét képezi a jelzálog jogosult nyilatkozata, mely tartalmazza a tehermentesítéshez szükséges befizetendő összeget és a jelzálogjogosult visszavonhatatlan nyilatkozatát arra, hogy ezen összegnek a nyilatkozatban megjelölt bankszámlára történő befizetése esetén a vevő részére a jelzálogjog törlésre vonatkozó, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, cégszerűen aláírt törlési engedélyt minden további feltétel nélkül kiadja.

Untrennbare Anlage 1. dieses Vertrags ist eine Erklärung des Pfandgläubigers beigefügt, die den zu entlastenden Betrag und die unwiderrufliche Erklärung des Pfandgläubigers enthält, dass der Pfandgläubiger eine unwiederrufliche, für Grundbuchseintragung geeignete Genehmigung ohne weiteren Bedingungen dem Käufer auhersgeben wird, wenn der vereinbarte Betrag auf das in der Erklärung angegebene Bankkonto eingezahlt wird.

7.

A letéteményes köteles a letétbe helyezett vételárból 30 napon belül az ingatant tehermentesíteni. A tehermentesítés után fennmaradt vételárat a letéteményes a szerződés aláírását követő 15 napon belül utalja el az eladó részére.

Bankszámla adatok:

Der Treuhänder verpflichtet sich, dass sie von dem hinterlegten Kaufpreis innerhalb von 30 Tagen die Liegenschaft von den Lasten freistellt. Den nach Freistellung übriggebliebende Betrag hat der Treuhändler innerhalb von 15 Tagen nach Vertragsunterfertigung an den Verkäufer zu bezahlen.

Bankkonto:

ERSTE BANK Sopron
HU....

8.

Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan per, -teher és igénymentes, azt semminemű fizetési hátralék, illetve adók módjára behajtható, vagy más tartozás nem terheli és 3. személynek sincs az ingatlannal kapcsolatban bejelentett igénye, illetve per sincs az ingatlan tulajdonjogáért folyamatban.

Der Verkäufer erklärt, daß die als Gegenstand des Vertrags dienende Immobilie frei von Prozessen, Lasten und Ansprüchen ist, und von keinerlei Zahlungsverzug, als Steuer eintreibbaren oder sonstigen Schulden belastet ist. Dritte haben bezüglich der Immobilie keine angemeldeten Ansprüche, um das Eigentumsrecht der Immobilie ist kein Prozess anhängig.

9.

A birtokbaadás időpontja jelen szerződés Eladó által történő aláírásának a napja, feltétele a teljes vételár megfizetése. Ettől az időponttól húzzák Vevők az ingatlan hasznait, viselik terheit és a kárveszélyt, továbbá viselik mind azt a kárt, amelynek megfizetésére mást kötelezni nem lehet.

Das Datum der Inbesitznahme ist der Tag an dem der Verkäufer den Vertrag unterschreiben hat, die Bedingung ist Bezahlung des vollen Kaufpreises. Ab diesem Tag ziehen die Käufer den Nutzen der Immobilie, tragen deren Lasten, sowie das Schadensrisiko, und tragen all die Schäden, zu deren Auszahlung kein Dritter verpflichtet werden kann.

10.

A közösen használt területek és általános szerkezetek (utcák, ösvények, utcai világítás, zöldterületek, hóeltakarítás, úttisztítás stb.) gondozása, karbantartása, szervizelése és javítása minden tulajdonostárs közös felelőssége.

Die Erhaltung, Pflege, Instandhaltung, Wartung und Reparatur der Allgemeinflächen und allgemeinen Errichtungen (Straßen, Wege, Straßenbeleuchtung, Grünanlagen, Schneeräumung, Streuung, etc) ist Sache aller Miteigentümer.

11.

A vevők visszavonhatatlanul meghatalmazzák az eladót, hogy egy területkezelőt alkalmazzon, aki a közösen használt területekért és azok elszámolásáért felelős. Továbbá kötelezik magukat a vevők arra, hogy a területkezelőnek vagy a nevében eljáró személynek minden

szükséges meghatalmazást megadnak, ami ahhoz szükséges, hogy bíróság vagy hatóság előtt eljárjon.

Die Käufer beauftragen den Verkäufer unwiderruflich, einen Verwalter zu bestellen, der verpflichtet ist vor allem die Allgemeinflächen, bzw. der Abrechnungen Sorge zu tragen. Im weiteren verpflichten sich die Käufer, dem Verwalter, bzw. der von ihm namhaft gemachten Person die nötigen Vollmachten zu erteilen, um ihn vor Gericht und den Verwaltungsbehörden zu vertreten.

12.

A jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan és az út közötti zöldterület kizárólagos használatára az ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult. Ugyanígy más ingatlan tulajdonost az ő ingatlana előtt található zöldterület kizárólagos használati joga illeti meg.

Zur ausschließlichen Benutzung der zwischen dem Punkt 1. beschriebenen Liegenschaft und dem Weg befindlichen Grünfläche ist der jegliche Eigentümer der Liegenschaft berechtigt. Genauso steht den anderen Liegenschaftseigentümern die ausschließliche Benutzung der vor ihrer Liegenschaft befindlichen Grünfläche zu.

13.

A vevők kijelentik, hogy a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező Lakóparki Házirendet megismerték. Kijelentik, hogy alávetik ennek magukat és az ebben meghatározott rendelkezések, megállapodások, jogok és kötelezettségek jogutódaikra is kiterjednek. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan értékesítése esetén kizárólag olyan átruházási szerződést köt, melyben a jelen szerződésből és a társtulajdonosok által kötött valamennyi szerződésből eredő kötelezettséget jogutódja vállalni fogja.

Der Käufer erklärt, dass sie die untrennbare Anlage Nr. 2. des Vertrages, die Siedlungsordnung anerkennen haben. Sie unterwerfen sich dieser, und erklären, dass die darin festgehaltenen Regelungen, Vereinbarungen, Rechte, Pflichten und Beschränkungen auch für ihre Rechtsnachfolger bindend sind. Die Käufer verpflichten sich, die Liegenschaft nur dann zu veräußern, wenn der Erwerber sich verpflichtet, vollinhaltlich in diesem Vertrag und in alle von der Miteigentümerschaft geschlossenen Verträge einzutreten und alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu übernehmen.

14.

A vevők előtt a teljes „Hárfasor projekt“ ismert. A jelen szerződés aláírásával jóváhagyólag tudomásul veszik a Hárfasor valamennyi eltervezett projektjét és kötelezik magukat arra, hogy minden nyilatkozatot megtesznek és mindent vállalnak vagy tartózkodnak mindentől annak érdekében, hogy a szerződés és a projekt értelmében a szabadidős létesítmények mindenki számára elérhetőek legyenek és hogy az elvárható lakókomfort minden tulajdonos számára biztosított és garantált legyen.

Dem Käufer ist das Gesamtprojekt „Lindenallee“ bekannt. Sie nehmen alle damit zusammenhängenden Vorhaben des Lindenallee Projekt zustimmend zur Kenntnis und verpflichten sich, diesbezüglich erforderliche Erklärungen zu leisten und alles zu unternehmen bzw. zu unterlassen, damit das Projekt realisiert werden kann und die Freizeitanlage im Sinne des Vertrages und des Projektes von allen Eigentümern genutzt werden kann und der beabsichtigte Wohnkomfort für sämtliche Eigentümer erhalten und sichergestellt bleibt.

15.

Eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy Vevők az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatal ingatlan-nyilvántartási részlegénél a saját nevükre a **hrsz** ingatlan tekintetében – adásvétel jogcímén – tulajdonjogot jegyeztessenek be Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

*Der Verkäufer gibt ihre bedingungslose und unwiderrufliche Zustimmung, dass der Käufer bei der Abteilung für Liegenschaftsregistration des regional zuständigen Grundbuchamtes das Eigentumsrecht bezüglich der Immobilie mit der Einlagezahl **hrsz** unter dem Rechtstitel Erwerb auf ihren Namen eintragen lässt, wobei das Eigentumsrecht vom Verkäufern gleichzeitig gelöscht wird.*

16.

Eladó magyar gazdasági társaság. Vevő állampolgár Felek elidegenítési, illetve szerzési jogosultságuk korlátozva nincsen.

Der Verkäufer ist eine ungarische GmbH/Privatperson. Der Käufer ist Staatsbürger. Die Parteien stehen unter keiner Einschränkung ihrer Veräußerungs- und Erwerbsberechtigung.

17.

Szerződő felek tisztában vannak a jelen jogügylethez kapcsolódó hatályos adó- és illetékjogszabályi rendelkezésekkel.

Den Vertragsparteien sind die mit diesem Rechtsakt verbundenen gültigen, auf Steuern und Gebühren bezogenen Rechtsnormbestimmungen bekannt.

18.

Vevők a jelen szerződés aláírásával vállalják, hogy az ingatlanon 4 éven belül lakóházat építenek és használatbavételi engedélyt szereznek, így az 1990. évi XCIII. számú törvény 26 § (1) a) pontja alapján a jelen jogügylet mentes a vagyonszerzési illeték alól.

Der Käufer nimmt die Verpflichtung an, dass sie binnen 4 Jahren ein Wohnhaus mit Nutzungsbewilligung auf dem Grundstück bauen, deshalb ist die Kauf gemäß § 26 Abs. 1. Punkt a) des Gesetzes Nr. XCIII von 1990 gebührenfrei.

19.

Szerződést kötő felek közösen megbízást adnak **Dr. Cserichné Dr. Gyovai Judit (9400 Sopron, Várkerület 112.)** szám alatti székhellyel működő jogi képviselő részére, az okirat megszerkesztésére, ellenjegyzésére és ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésére és NAV előtti képviselettel.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket (ügyvédi, bejegyzési illeték, fordítás, átutalások költsége stb.) Vevők fizetik.

*Die Vertragsparteien beauftragen gemeinsam die Rechtsvertreterin **Dr. Cserichné Dr. Gyovai Judit (9400 Sopron, Várkerület 112.)**, diese Urkunde zu erstellen, mit ihrer Gegenzeichnung zu versehen und beim Immobilienregister eintragen zu lassen.*

Die Parteien vereinbaren, dass sämtliche mit diesem Vertrag verbundenen Kosten (Anwaltsgebühr, Eintragungsgebühr, Übersetzungshonorar, Überweisungskosten usw.) vom dem Käufer getragen wird.

20.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Die Parteien vereinbaren hinsichtlich der im Rahmen des gegenständlichen Vertrages nicht geregelten Fragen, die Rechtsbestimmungen des ungarischen Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und die der geltenden Rechtsvorschriften als maßgebend zu betrachten.

Sopron,

Eladó

Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés
Anwältliche Gegenzeichnung