

ADÁSVETELI SZERZŐDÉS

családi és utónév	
születési családi és utónév	
állampolgárság	
lakcím	
anyja neve	
születési helye és ideje	
adószám	56179954-2-51

eladó (a továbbiakban: *eladó*) és másrésztől

vevő (a továbbiakban: *vevő*) között az alábbi tartalommal:

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

2. Eladó eladja, Vevő megtekintett, tehermentes állapotban megvásárolja az 1. pontban meghatározott és körülírt ingatlant a kölcsönösen megállapított

NETTO **EUR**, EUR ÁFA, mindösszesen

BRUTTO**- EUR**, azaz euro vételárért (..... HUF/EUR árfolyamon rögzített nettó ...FT, ÁFA ...Ft, bruttó ... Ft összegű vételárért).

Vevő a vételárat a jelen szerződés egyidejűleg átutalással/banki pénztári befizetéssel, melynek költségét a vevő viseli - fizeti meg az eladó részére. Az eladó kijelenti, hogy magánszemélyként jelen jogügylet az ÁFA-tv 6 § (4) b) és 259 § 18. pont alapján ÁFA-köteles, tekintettel arra, hogy *sorozat jellegű értékesítés*: az eladó kijelenti, hogy 2 naptári éven belül negyedik vagy további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesít.

2.A vételár megfizetés bankszámla adatai:.....

; Közlemény: Nagycenk 664/xyz hrsz vételár

3. 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:.....

4. 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.

Az ingatlan tulajdoni lapjára a világorökségről szóló 2011. évi LXXVII. tv. 6/A § alapján a Magyar Állam javára elővásárlási jog van bejegyezve. Az elővásárlási jog vonatkozásában az eladó meghatalmazza a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy keresse meg a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályát annak érdekében, hogy nyilatkozzanak a kézhezvételtől számított 30 (harminc) napon belül, hogy a jelen jogügylet vonatkozásában a Magyar Állam kíván-e élni elővásárlási jogukkal. Amennyiben e jogával nem kíván élni, vagy a kézhezvételtől számított 30 (harminc) napon nem nyilatkozik, a szerződés a felek között létrejön. Szerződő felek meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet arra, hogy az elővásárlási jog nyilatkozat beszerzése során a hatóságok előtt képviselőjükben eljárjon, a meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

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

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

7. A vevő visszavonhatatlanul meghatalmazza az eladót, hogy egy területkezelőt alkalmazzon, aki a közösen használt területekért és azok elszámolásáért felelős. Továbbá kötelezi magát a vevő arra, hogy a területkezelőnek vagy a nevében eljáró személynek minden szükséges meghatalmazást megad, ami ahhoz szükséges, hogy bíróság vagy hatóság előtt eljárjon.

8. 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.

9. A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező Lakóparki Házirendet megismerte. Kijelenti, hogy aláveti ennek magát és az ebben meghatározott rendelkezések, megállapodások, jogok és kötelezettségek jogutódaira 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.

10. A vevő előtt a teljes „Hárfasor projekt“ ismert. A jelen szerződés aláírásával jóváhagyólag tudomásul veszi a Hárfasor valamennyi eltervezett projektjét és kötelezi magát arra, hogy minden nyilatkozatot megtesz és mindent vállal vagy tartózkodik 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.

11. Az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ingatlanra.

12. A jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és illetéket a vevő visel. Jelen adásvételi szerződés egyben a felek akaratát tükröző tényvázlat, amelyet a szerződő felek aláírásukkal megerősítenek.

13. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés vonatkozásában szükséges adó- és illetékszabályokkal kapcsolatosan szükséges tájékoztatást jelen szerződést ellenjegyző ügyvédtől maradéktalanul megkapták és megértették. Az eladó képviselője kijelenti, hogy mint ingatlanfejlesztéssel foglalkozó gazdasági társaság saját adótanácsadóval rendelkezik, akitől a jelen ügyletre vonatkozó közteherviselési rendelkezések tekintetében tanácsadásban részesült.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 19. § (1) A visszerhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd az adó – és illetékszabályok vonatkozásában kizárja felelősségét, amely felelősség kizárását a szerződő felek tudomásul veszik. A szerződést készítő ügyvéd felhívja a szerződő felek figyelmét, hogy az adózási és illetékfizetési szabályok tekintetében szükséges lehet adótanácsadó, adószakértő igénybevétele.

14. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv és az ügyvédi iroda belső szabályzata alapján a jelen jogügylethez kapcsolódóan a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet ügyfél-átvillágítási kötelezettség terheli, melynek keretében köteles elvégezni a jelen jogügyletben résztvevő felek azonosítását és személyazonosság-igazoló ellenőrzését.

A felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el. Valamennyi szerződő fél azonosítás céljára a szerződés megkötését megelőzően a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd rendelkezésére bocsájtotta érvényes személyi azonosító okmányait, azaz személyi igazolványt, lakcímkártyát és adókártyát és azok lemásolásához hozzájárult. Valamennyi szerződő fél hozzájárult a szerződés megkötését megelőzően, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a törvény alapján adatigénylésre jogosult nyilvántartásban keresést hajtson végre és az eredményt elmentse. Az azonosításhoz és ellenőrzéshez előírt külön nyilatkozatokat valamennyi szerződő fél elolvasás és megértés után külön aláírta. Valamennyi szerződő fél nyilatkozik, hogy a szerződéssel kapcsolatban nem kiemelt közszereplőként vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójaként jár el.

15. Jelen adásvételi szerződés módosításai vagy kiegészítései a felekre nézve kötelező erővel és hatállyal csak írásban bírnak.

16. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből eredő jogvitáikat elsődlegesen békés úton kísérik meg rendezni és csak ennek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz. A szerződésből eredő jogviták eldöntésére a szerződő felek kikötik az ingatlanok fekvése szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.

17. A felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák dr. Cserich – dr. Gyovai Ügyvédi Irodát (9400 Sopron, Várkerület 112. 1/3., eljáró ügyvéd: dr. Cserichné dr. Gyovai Judit) jelen szerződés elkészítésével, illetve az ehhez kapcsolódó eljárások során történő képviseléssel, a meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

18. A vevő a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv 43 § (5) bek alapján az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

19. Az eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár. A vevő a magyar cégjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság és képviselője a jelen szerződés megkötéséhez rendelkezik feljogosítással.

20. Eljáró ügyvéd tájékoztatási kötelezettségének keretein belül tájékoztatja a szerződő feleket a *2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről*: (1) A Kormány által rendeletben kijelölt szerv adatváltozás-kezelési szolgáltatóként ellátja az adatváltozás-kezelési szolgáltatás (a továbbiakban: AVSZ) e törvényben vagy e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatokat, illetve az AVSZ útján történő adattovábbítási szolgáltatásokat. (2) Az adatváltozás-kezelési szolgáltatás részeként az adatváltozás-kezelési szolgáltató biztosítja
a) az adatváltozás-bejelentési szolgáltatás,

b) a felhasználóváltozás-bejelentési szolgáltatás igénybevételét

21. A szerződő felek rögzítik, hogy a beépítetlen terület ingatlan az alábbi közműellátással rendelkezik: víz és szennyvíz hálózatfejlesztési hozzájárulás befizetésre került, a csatlakozási pont a telekhatáron belül kialakításra került. Az elektromos áram hálózatfejlesztési hozzájárulás befizetésre került, a telekhatáron belüli csatlakozási pontot eladó a saját költségére 2022.09.30. napjáig kiépíti. A lakóparkban az eladó saját költségén beton-kavics sávalapos közlekedési utat épít ki 2022.09.30. napjáig. A vevő vállalja, hogy a közművek védelme érdekében az építési munkálatokat ezen útépítés befejezése után kezdi meg. Az aszfaltos közutat csapadékvíz elvezetéssel és közvilágítással az eladó a saját költségén 2023. április 30-ig, a járdát a közút átadás-átvétele után építteti meg. A vevő tudomásulveszi, hogy az útépítés időszakában a saját telek megközelítése - anyagszállítás, építkezés, stb. – az útépítéshez szükséges mértékben korlátozható, az útépítéshez kapcsolódó tevékenységek időpontját eladó a vevővel nem köteles egyeztetni, azt saját döntése alapján határozza meg.

22. Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletei:

1. sz. melléklet: Hársfa Lakópark Házirendje
2. sz. melléklet: Üzemeltetési megállapodás
3. sz. melléklet: Építési helyek rögzítése
4. sz. melléklet: Beépítési paraméterek

23. Jelen adásvételi szerződés 5 eredeti, egymással egyező példányban készült, melyből valamennyi szerződő fél átvesz egy példányt saját részére, melyet különösen bizonyítékként használhat fel.

24. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv, illetve egyéb kapcsolódó jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést a szerződő felek, mint szabad akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Sopron, 2022.

Eladó

Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés
