

Ingatlan adásvételi szerződés

mely létrejött *egyrésztől* **Kalmár László** (szül.: Kalmár László, Budapest XX. kerület, 1971. augusztus 19., an.: Jóga Margit, szig.szám: 658856LA, személyi szám: 1-710819-4909, adóazonosító: 8382153070) 1204 Budapest, Szent Imre Herceg utca 80. szám alatti lakos **eladó** és

Kalmár Antalné (szül.: Jóga Margit, Bagamér, 1945. szeptember 22., an.: Szentmiklósi Ilona, szig.szám: 278886AH, személyi szám: 2-450922-1391, adóazonosító: 8287531357) 1204 Budapest, Szent Imre Herceg utca 80. szám alatti lakos **eladó, özvegyi jog jogosultja,**

másrészről **Varga István Csaba** (szül.: Varga István Csaba, Budapest, VII. került, 1983. november 15., anyja neve: Németh Mária, szig.szám: 593202SA, személyi szám: 1-831115-2695, adóazonosító: 8426860427) 1202 Budapest, Beszterce utca 36. szám alatti lakos **vevő**

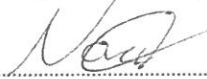
Kvanta Gyöngyi (szül.: Kvanta Gyöngyi, Vác, 1988. január 28., anyja neve: Kovács Rita, szig.szám: 649156AE, személyi szám: 2-880128-2574, adóazonosító: 8442212574) 2135 Csörög, Kisfaludy utca 12. szám alatti lakos **vevő** között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

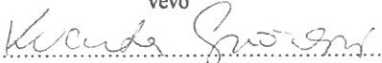
I. Az ingatlan leírása


1. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy a **Budapest XX. kerület, belterületi 176800 hrsz.** alatti és természetben a 1204 Budapest, XX. KER. Nagysándor József utca 68. szám alatt található „lakóház, udvar, gazdasági épület, üzlet” megnevezésű 381 m² területű ingatlan tulajdonosa Kalmár Antalné eladó 750/3000 arányban az ingatlan tulajdoni lapjának II/6. sorszáma alatt, Kalmár László eladó 750/3000 arányban az ingatlan tulajdoni lapjának II/13. sorszáma alatt. Az ingatlan tulajdoni lapjának III/3. sorszáma Kalmár Antalné javára özvegyi jogot tartalmaz a II/13. sorszámra való utalással. A III/4. sorszám alatt özvegyi jogot tartalmaz, mely nem az adásvétellel érintett tulajdoni hányadokat érinti, a III/9. sorszám alatt egyetemleges önálló zálogjogot tartalmaz, mely szintén nem az adásvétellel érintett tulajdoni hányadokat érinti. A III/16. sorszámú bejegyzés tanúsága szerint az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274 javára 3 m² területre vezetékgjogot tartalmaz, s végül a III/17. sorszám alatt szintén vezetékgjogot tartalmaz az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274 javára 4 m² területre. A jogügylet eredményeképp a vezetékgjogok változatlan tartalommal fennmaradnak. Eladók tulajdonjogukat a 2019. március 03. napján kelt e-hiteles tulajdoni lappal igazolták.

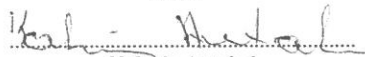
Az eladók tájékoztatják a vevőket, hogy az ingatlanra, mint közös udvaros ingatlanra, mely a társtulajdonosok osztatlan közös tulajdonát képezi, írásbeli használati megállapodás van. A szerződő felek felmutatják a 2007. május 16. napján kelt és dr. Novák András Ügyvédi Iroda (1203 Bp., Határ út 9. fsz. 2.) ellenjegyzett használati megállapodást, mely alapján az adásvétellel érintett ingatlan használat szempontjából a használati megállapodásban a 8. és 9. pontban rögzítettek szerint a vázrajzon 5-el és T/5-el jelölt terület kizárólagos használatát jelenti a bejáró és az udvar közös használata mellett. A vevők a használati megállapodást, ily módon kialakult használati rendet is tudomásul veszik, magukra nézve kötelező érvényűnek tekintik jelen okirat aláírásával. Felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan állapotát tekintve erősen felújításra szoruló.

Eladók tájékoztatják a vevőket, hogy Pesterzsébet Önkormányzat társtulajdonossal korábban két


.....
Varga István Csaba
vevő


.....
Kvanta Gyöngyi
vevő


.....
Kalmár László
eladó


.....
Kalmár Antalné
eladó, özvegyi jog jogosultja

peres eljárás volt köztük folyamatban a használatlal összefüggésben azon az alapon, hogy az eladók tulajdoni hányadukhoz képest aránytalanul kevés terület használatára jogosultak. Ennek eredményeként a társtulajdonos Pesterzsébet Önkormányzatot többlethasználati díj fizetésére kötelezte jogerősen az illetékes bíróság, majd az eladók tájékoztatása szerint a második ítélet ezt a fizetendő többlethasználati díjat a KSH által közölt fogyasztói árindexet követővé tette. Az eladók vállalják, hogy a két hivatkozott jogerős ítélet egy-egy másolati példányát a vevők részére jelen okirat aláírásától számított 10 napon belül átadják.

II. A vételár és fizetési feltételek

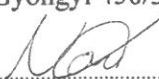
- 2.1. Eladók eladják, a vevők pedig megvásárolják az 1. pontban körülírt és eladók tulajdonát képező ingatlan összesen 1500/3000 tulajdoni hányadát megtekintett és ismert állapotban, természetes és törvényes tartozékaival együtt, kölcsönösen kialakított, összesen **15.000.000,- Ft, azaz tizenötmillió forint összegű vételárért, mely az eladókat egymás között 1/2 - 1/2 arányban illeti.**

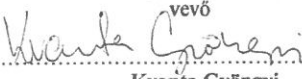
Kalmár Antalné özvegyi jog jogosultja jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy özvegyi jogáról **ingyenesen mond le**, nem tart igényt az Itv. 72. § (4) bek. a) pontjában rögzített vagyoni értékű jogának ellenértékére.

- 2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevők már megfizettek készpénzben az eladóknak **200.000,- Ft, azaz kétszázezer forintot elélegként**, melynek tényét az eladók jelen okirat aláírásával elismernek és nyugtáznak.
- 2.3. Jelen okirat aláírásával szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről szóló tájékoztatást figyelembe véve kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogintézményét jelen jogügyletnél alkalmazni nem kívánják.
- 2.4. A vevők tájékoztatják az eladókat, hogy az ily módon fennmaradó **14.800.000,- Ft, azaz tizennégy millió-nyolcszáz ezer forint utolsó vételárrészt** a vevők az adásvételi szerződés aláírásától számított 10 napon belül fizetik meg készpénzben külön átvételi elismervény ellenében.

III. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

3. Szerződő felek kéri, hogy az illetékes földhivatal a tulajdonjogot az ingatlan vonatkozásában **összesen 1500/3000 arányban, egymás között Kvanta Gyöngyi javára 450/3000 arányban és Varga István Csaba javára 1050/3000 arányban átvezetni szíveskedjen adásvétel címén az eladók tulajdonjogának és az özvegyi jog jogosultjának özvegyi jogának egyidejű törlése mellett.** Fentiekre tekintettel – az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 47/A. § (1) bek. b.) pontjára figyelemmel – a tulajdonjog átvezetése iránti kérelmük elintézését, az eladók tulajdonjog átruházó engedélyének megadásáig, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától **számított hat hónapos határidő elteltéig tartsa függőben.**
4. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződéskészítő ügyvédnél letétbe helyezik nyilatkozatukat, melyben a vevők javára a tulajdonjog átvezetéséhez összesen 1500/3000 (egymás között Kvanta Gyöngyi 450/3000, Varga István Csaba 1050/3000) arányban adásvétel címén


.....
Varga István Csaba
vevő


.....
Kvanta Gyöngyi
vevő


.....
Kalmár László
eladó


.....
Kalmár Antalné
eladó, özvegyi jog jogosultja

dr. Kalmár Zoltán
ügyvéd

2600 Pécs, Budapesti út 16.

Telefon/Fax: 06-27/303-605

Mobil: 06-30/221-7512

E-mail: kalmaz@veciugyved.hu

Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1076

KASZ: 36053274

feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják. Az özvegyi jog jogosultja ezzel egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja, hogy eladóként a tulajdonjoga és özvegyi jog jogosultjaként az özvegyi joga is minden további megkérdésezése nélkül törlésre kerüljön. Eladók írásban kötelesek jelezni kalmarlaszlo@omuszak@gmail.com e-mailcímről a szerződéskötésnél eljáró ügyvédnek a teljes vételár vevők általi megfizetésével egyidejűleg, hogy fenti nyilatkozatukat az illetékes Földhivatalhoz a tulajdonjog átvezetése érdekében benyújthatja. Az eljáró ügyvéd akkor köteles, egyben jogosult a nyilatkozat benyújtására, ha az eladók erről írásban nyilatkoztak, vagy ennek híján a vevők egyéb hitelt érdemlő módon igazolták a teljes vételár megfizetését.

5. Az eladók a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik, hogy semmiféle közadó, közadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozásuk nincs amelyért az ingatlan az arra történő jelzálogjog bejegyzés nélkül is felelősséggel tartozna. Az eladók kijelentik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésében semmilyen körülmény nem gátolja őket, harmadik személynek semmiféle olyan jogosultsága velük szemben nincs, amely bármely módon megakadályozná az ingatlan tulajdonjogának jelen szerződés alapján a vevők javára történő bejegyzését, ide nem értve a társtulajdonosok törvényen alapuló elővásárlási jogát.

IV. Birtokbaadás

6. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokbaadására az utolsó vételárrész hiánytalan megfizetésétől számított 3 (három) napon belül kerül sor, melyről szerződő felek jegyzőkönyvet készítenek a mérőórák gyári számának és állásának rögzítésével. Felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokbaadására a nem kiürített állapotban, hanem a bentlévő ingóságokkal kerül sor, melyek elszállítatásáról a vevők kötelesek gondoskodni saját költségükön. Ettől az időponttól húzzák a vevők az ingatlan hasznait és viselik annak terheit. Az eladók vállalják, hogy a közműszolgáltatókkal való vevői szerződéskötések során szükség esetén személyesen is közreműködnek. Vevők kijelentik, hogy az ingatlan HET-00922430 sorszámú energetikai tanúsítványát az eladóktól átvették.

V. Egyéb rendelkezések

7. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződéskötésnél eljáró **dr. Klimász Zoltán** ügyvédet az elővásárlási jog jogosultjainak megkeresésére és a földhivatali eljárásban való képviselőre, mely azonban nem terjed ki a szerződő feleknek szóló földhivatali határozatok átvételére. Az eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.
8. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
9. Az adásvételi szerződés 7 (hét) eredeti példányban készült, egyenként 4-4 (négy-négy) oldalon, amelyből 1-1 (egy-egy) példányt kézhez kapott valamennyi szerződő fél, 2 (kettő) eredeti és 1 (egy) másolat kerül a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal Földhivatalába, 1 (egy) eredeti példányt az eljáró ügyvéd megőrizz.

.....
Varga István Csaba
vevő

.....
Kvanta Gyöngyi
vevő

.....
Kalmár László
eladó

.....
Kalmár Antalné
eladó, özvegyi jog jogosultja

.....
dr. Klimász Zoltán
ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 16

Telefon/Fax: 06-27/303-605

Mobil: 06-30/221-7512

E-mail: klimasz@vaoelugyved.hu

Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1076

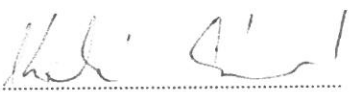
KASZ-36063274

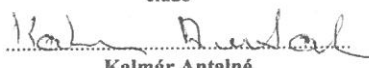
10. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adó- és illetékjogszabályokat ismerik, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez. Ezek alapján a vevői oldalon vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség keletkezik, eladói oldalon pedig a szerzés időpontjától és a szerzési értéktől függően keletkezik adófizetési kötelezettség. Kvanta Gyöngyi vevő ugyanakkor nyilatkozik, hogy 3 éven belül lakóingatlant értékesített, melyre vonatkozóan az Itv. 21. § (2) bekezdése alapján járó illetékkedvezményt igénybe kívánja venni. Ebben a körben szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan az ingatlan-nyilvántartási minősítésre tekintettel nem az üzlet része az ingatlan, hanem lakóház.
11. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban az összes költséget a vevő vállalja megfizetni, úgy mint ügyvédi munkadíj a szerződéskötés kapcsán, elővásárlási jog jogosultjainak szóló levelek, a földhivatali eljárási díj és az e-hiteles tulajdoni lap költsége.
12. Felek megértették eljáró ügyvéd kioktatását a pénzmosásra vonatkozó törvényi rendelkezésekről, valamint a pénzmosás bűncselekményének a Btk. 399.§-ban foglalt szabályozásáról.
13. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmos. tv. szerinti ügyfél-átvilágítás során a bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a Pénzmos. tv. szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, ill. engedélyezik felek, hogy az eljáró ügyvéd személyes adataikat (papíralapú, vagy elektronikus) másolatkészítés során kezelje.
14. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Vác, 2019. március 14.


.....
Varga István Csaba
vevő



.....
Kvanta Gyöngyi
vevő


.....
Kalmár László
eladó


.....
Kalmár Antalné
eladó, özvegyi jog jogosultja

Ügyvédi ellenjegyzés:

Jelen szerződést dr. Klimász Zoltán ügyvéd (2600 Vác, Budapesti főút 16., Pest Megyei Ügyvédi Kamarai bejegyzési szám: XI/1078., KASZ: 36063274) szerkesztettem és az 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (1) - (2) és (3) alapján 2019. március 14. napján, Vácott ellenjegyzem:


dr. Klimász Zoltán
ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 16.
Telefón/Fax: 06-27/303-605
Mobil: 06-30/221-7512
E-mail: klimasz@vacuigyved.hu
Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078
KASZ: 36063274