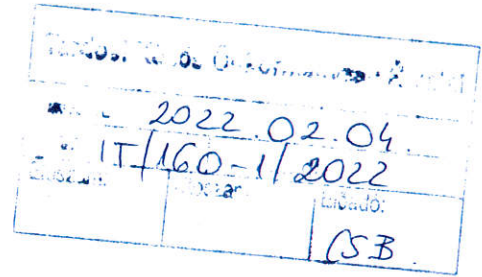


j.tardos@fibermail.hu

Feladó: p.tardos@fibermail.hu
Küldve: péntek 2022.február.4 13:58
Címzett: j.tardos@fibermail.hu
Tárgy: FW: Szerződés felbontás
Mellékletek: adásvételi FELBONTÁS.doc



From: Polgármesteri Hivatal Tardos <ph.tardos@fibermail.hu>
Sent: Friday, February 4, 2022 1:22 PM
To: p.tardos@fibermail.hu
Subject: Fw: Szerződés felbontás

From: Polgármesteri Hivatal Tardos
Sent: Wednesday, February 2, 2022 4:20 PM
To: Tardos Jegyző
Subject: Fw: Szerződés felbontás

From: Daniella Simon
Sent: Wednesday, February 2, 2022 4:13 PM
To: ph.tardos@fibermail.hu
Subject: Szerződés felbontás

Tisztelt Polgármester Úr!

Jelen levelemhez csatoltam Önnek ügyvédünk, Dr. Vida Balázs által készített adásvételi szerződés felbontásáról szóló ügyiratát.

Kérem, vizsgálják meg, hogy Önöknek ez így megfelelő eljárás-e. Ennek tükrében a képviselő testület februári ülésén születhet- e döntés.

Legyenek szívesek döntésükről értesíteni minket e-mailben, vagy az alábbi telefonszámok egyikén!

Halmos Krisztián: +36 30 514 2229,

Halmos- Simon Daniella: +36 30 383 6217.

Köszönettel:
Halmos- Simon Daniella



Mentes a vírusoktól. www.avast.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS FELBONTÁSA

amely létrejött egyfelől

Tardos Község Önkormányzata (adószám: 15729909-2-11., statisztikai azonosító jel: 15729909-8411-321-11., képviselő: Csabán Béla polgármester) 2834 Tardos, Rákóczi Ferenc utca 10. szám alatti **Eladó, valamint**

másfelől

Halmos-Simon Daniella Zsuzsanna (születési neve, helye, ideje: Simon Daniella Zsuzsanna, Esztergom, 1990. 12. 29., an.: Mudra Magdolna, személyi azonosító: 2-901229-5697, adóazonosító jel: 8452871228) 2834 Tardos, Szent Flórián utca 14/A. szám alatti lakos, mint **Vevő**

Halmos Krisztián Zoltán (születési neve, helye, ideje: Halmos Krisztián Zoltán, Tardos, 1988. 01.27., an.: Király Mária, személyi azonosító: 1-880127-1927, adóazonosító jel: 8442200819) 2834 Tardos, Flórián utca 14/A. szám alatti lakos, mint **Vevő**

között az alábbi helyen és feltételek mellett:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy 2020. december 16. napján adásvételi szerződést kötöttek az Eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képező **Tardos belterület 1092/127 hrsz-ú**, mindösszesen 1059 m² terület nagyságú beépítetlen terület rendeltetési jellegű ingatlanra.

A szerződés alapján Vevők lakóház építési kötelezettség 5 éven belül történő teljesítése mellett 3.177.000,- Ft + ÁFA (857.790,- Ft), azaz mindösszesen 4.034.790,- Ft vételáron megvásárolták az ingatlant, amelyre - a beépítési kötelezettség biztosítására - az Eladó javára 4-034.790,- Ft erejéig jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat alapítottak.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a mai nappal az 1./ pontban megjelölt szerződést közös megegyezéssel felbontják, és az eredeti állapotot helyreállítják.

Az eredeti állapot helyreállítása körében szerződő felek megállapodása alapján Eladó kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés felbontás minden fél általi aláírását követő 5 munkanapon belül visszautalja Vevők részére a szerződésben meghatározott 3.177.000,- Ft + ÁFA (857.790,- Ft), azaz mindösszesen 4.034.790,- Ft vételárat Vevőknek a _____ Banknál vezetett _____ számú bankszámlájukra történő teljesítéssel.

Szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy a teljes vételár Vevők részére történő visszautalása esetére Vevők minden további feltétel nélkül lemondanak Eladó javára a tulajdonjoguktól továbbá Eladó minden további feltétel nélkül hozzájárul a javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez.

3./ A szerződő felek meghatalmazzák a VIDA Ügyvédi Irodát (2800 Tatabánya, Győri út 4/a., képviselő: dr. Vida Balázs) hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos képviseletüket a KEM Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (továbbiakban: illetékes földhivatal) előtt lással el, egyidejűleg tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben megjelölt

Tardos Község Önkormányzata
Eladó
képviseletében: Csabán Béla polgármester
Ellenjegyzem:

Halmos-Simon Daniella Zsuzsanna
Vevő

Halmos Krisztián Zoltán
Vevő

feltételek mellett a szerződés közöttük és az ügyvéd között az ügyvédi megbízást, annak tényvázlatát pótolja.

Ügyvéd a megbízást elfogadja.

4./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés alapján az 1./ pontban megjelölt ingatlanon Eladók 1/1-ed arányú tulajdonjogának eredeti állapot helyreállítása jogcímen történő visszajegyzésére továbbá az Eladó javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló eljárás függőben tartását közösen kéri az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján az illetékes földhivaltól.

Felek rögzítik, hogy Vevők Eladó tulajdonjogának visszajegyzésére továbbá Eladó javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozata jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél 4 példányban letétbe került a jelen szerződés 9./ pontjában foglaltak alapján.

TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI ELJÁRÁS FÜGGŐBEN TARTÁSA

5./ A teljes vételár visszafizetésének jelen szerződésben foglalt módjára tekintettel szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés alapján meginduló tulajdonjog bejegyzési eljárást Eladó tulajdonjogának bejegyzéséhez és az **Eladó javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez** szükséges engedélynek a benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés földhivatalhoz történő benyújtását követő 6 hónapig az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján függőben tartják és szerződő felek ezt közösen kéri az illetékes földhivaltól.

A függőben tartási kérelemre tekintettel Vevők a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 4 eredeti példányban letétbe helyezik a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél a tulajdonjog Eladók javára történő visszajegyzéséhez szükséges engedélyüket, továbbá Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 4 eredeti példányban letétbe helyezi a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél az Eladó javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez szükséges hozzájárulását, amely letétbe vett iratokat ügyvéd kizárólag abban az esetben jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, amikor a teljes vételár részlet Vevők részére történő megfizetésének a ténye ügyvéd részére hitelt érdemlő módon igazolásra kerül.

Vevők kötelesek ügyvédet haladéktalanul tájékoztatni a teljes vételár részükre történő megfizetéséről.

Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetése hitelt érdemlő igazolásának az az eset minősül, amennyiben bármely fél megküldi ügyvéd részére (drvidabalazs@gmail.com, vidaugyvediirodaitkarsag@gmail.com) a teljes vételár jelen szerződés szerinti teljesítését igazoló, a terhelendő számlaszámon elegendő fedezetet tanúsító és a jogosult számlaszámán az összeg jóváírását megerősítő banki bizonylatot

VAGY

Vevők a megadott e-mail címekre küldött tájékoztatásában jelzik ügyvéd részére, hogy részükre a teljes vételár megfizetésre került és hozzájárulnak Eladó tulajdonjoga bejegyzéséhez.

6./ Felek megállapodnak, hogy Eladó a teljes vételár Vevők részére történő visszafizetése napján lép az ingatlan birtokába, amely naptól kezdve viseli az ingatlan terheit és élvezzi annak hasznait valamint viseli az ingatlanok kapcsolatos kárveszélyt.

Tardos Község Önkormányzata
Eladó
képviselőtében: Csabán Béla polgármester
Ellenjegyzem:

Halmos-Simon Daniella Zsuzsanna
Vevő

Halmos Krisztián Zoltán
Vevő

Tatabánya, 2021. november
VIDA Ügyvédi Iroda (képviselőtében: dr. Vida Balázs, 2800 Tatabánya, Győri út 4/A. fsz.2.

7./ A jelen szerződés felbontással kapcsolatos ügyvédi és földhivatali költségek Vevőket terhelik.

A szerződő felek a fenti 7. pontból és 3. számozott oldalból álló adásvételi szerződés felbontást, amely összesen egymással szó szerint megegyező 9 példányban készült elolvasták, megértették, és mint az akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Felek elismerik továbbá, hogy a szerződésből egy-egy eredeti, minden szerződő fél által aláírt példányt átvettek.

Tardos, 2021. november ____.

Tardos Község Önkormányzata
Eladó
képviselő: Csabán Béla polgármester

Tatabánya, 2021. november ____

Halmos-Simon Daniella Zsuzsanna
Vevő

Halmos Krisztián Zoltán
Vevő

Ellenjegyzem:

Tatabánya, 2021. november ____

VIDA Ügyvédi Iroda
dr. Vida Balázs
ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36071350

ELŐTERJESZTÉS
A TARDOS, BELTERÜLET 1092/127 HRSZ-Ú INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSÉNEK
FELBONTÁSÁHOZ

Előzmény:

Tardos Község Önkormányzata 2020. december 16. napján adásvételi szerződés keretében értékesítette a kizárólagos tulajdonát képező Tardos, belterület 1092/127 hrsz-ú, 1059 m² térmértékű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant, Halmos-Simon Daniella Zsuzsanna és Halmos Krisztián Zoltán részére.

A vételár 3.177.000,-Ft + ÁFA (857.790,-Ft), mindösszesen 4.034.790,-Ft-ban került meghatározásra. Vevők a vételárat teljes egészében kiegyenlítették, illetőleg a szerződésben kötelezettséget vállaltak arra, hogy az ingatlanon öt éven belül lakóingatlan építenek és ezen kötelezettségük biztosítására az Eladó javára a vételár teljes összegének erejéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítottak.

Tardos Község Önkormányzata, mint ÁFA alany, általános forgalmi adó kötelezettségének eleget tett, és az esedékes bevallási időszakon belül, a 857.790,-Ft általános forgalmi adót az adóhatóság számlájára megfizette, a bevallás benyújtásával egyidejűleg.

Az adásvételi szerződés vevői jelezték, hogy a megemelkedett építőanyagárak, valamint munkadíjak alapján, nem tudják vállalni az öt éven belüli beépítési kötelezettséget, és ezen indokra hivatkozva kérték az adásvételi szerződés felbontását.

Jogi álláspont:

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény XVII. Fejezet szabályozza a szerződés módosításának lehetőségeit. A 6:191 § rögzíti, hogy a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét. Ezen rendelkezés alapján, nincs jogi akadálya annak, hogy a felek közötti adásvételi szerződés felbontására sor kerüljön.

Az adásvételi szerződés felbontását a KEM Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Földhivatali Főosztály Tatai Földhivatali Osztályához kell benyújtani, ahol az eredeti állapot helyreállítása megtörténik és Tardos Község Önkormányzata az ingatlan kizárólagos tulajdonosává válik, Vevők tulajdonjogának, valamint az építési kötelezettség és azt biztosító tilalmak törlésével egyidejűleg.

Vevők az eredeti állapot helyreállítása körében viszont kérik a szerződésben meghatározott teljes vételár, ide értve a 857.790,-Ft összegű általános forgalmi adó visszafizetését is.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény VII. Fejezete rendelkezik az adólevonási jog keletkezéséről és annak terjedelméről. A törvény 119. § (1) bekezdése szerint, az adólevonási jog akkor keletkezik, amikor az előzetesen felszámított adónak megfelelő fizetendő adót meg kell állapítani, ide értve azt az esetet is, amikor a fizetendő adó megállapítása a 196/B § (2) bek. a.) pontjában foglaltak szerint történik.

Az adó pénzforgalmi elszámolását a jogszabályi rendelkezés lehetővé teszi, amely a számla érvénytelenítése, vagy módosítása esetén alkalmazható. Ebben az esetben, az áthárított adó csökkentését a terméket értékesítő adóalany fizetendő adót csökkentő tételként veheti igénybe olyan számla esetén, amelyben a kötelezett, a jogosultnak az ellenértéket visszatéríti.

Az ÁFA törvény 153/B § (1) bekezdése alapján, ha az adóalany által korábban megállapított és bevallott adóalap, vagy az adóalany által korábban fizetendő adóként megállapított és bevallott adó csökken, az adóalany a különbözetet legkorábban abban az adó-megállapítási időszakban jogosult figyelembe venni, amelyben az eredeti számlát érvénytelenítő számla, vagy az azt módosító számla a jogosult személyes rendelkezésére áll.

Javaslat.

A Tardos, belterület 1092/127 hrsz-ú ingatlanra kötött adásvételi szerződés felbontásának jogi akadályja nincs. A Vevők által korábban megfizetett vételár kifizetése azonban csak az alábbi feltételek teljesülése esetén válik esedékessé.

Az Önkormányzat a számviteli szabályok alapján, az eredeti számlát érvénytelenítő, vagy módosító számlát kell hogy kiállítson. Ezen számla alapján, a vételárból 3.177.000,-Ft nettó összeg Vevők részére, az általuk megjelölt bankszámlára átutalásra kerülhet.

A 857.790,-Ft általános forgalmi adó kizárólag az adóhatóság által történő visszaigénylés jóváhagyását, valamint az Önkormányzat számlájára történő kiutalást követően történhet meg. Tekintettel arra, hogy az általános forgalmi adó visszaigénylése egyrészt függ attól, hogy Tardos Község Önkormányzata havi, negyedéves, vagy éves ÁFA bevallásra kötelezett, valamint attól is, hogy a visszaigénylésnek tárgyi, illetőleg egyéb feltételei milyen formában teljesülnek.

Amennyiben az általános forgalmi adó visszaigénylésének feltételei nem biztosítottak, ebben az esetben Vevők részére az ÁFA összege kifizetésre nem kerülhet, mert ez Tardos Község Önkormányzata érdekeit sérti.

Az adásvételi szerződés felbontásával kapcsolatban felmerülő valamennyi eljárási díj és egyéb költség Vevőket kell hogy terhelje, tekintettel arra, hogy a szerződés felbontása az Ő érdekkörükben merült fel.

j.tardos@fibermail.hu

Feladó: Dr. Antalóczy Alfréd <drantaloczy@t-online.hu>
Küldve: csütörtök 2022.február.17 15:24
Címzett: j.tardos@fibermail.hu
Másolatot kap: p.tardos@fibermail.hu
Tárgy: Előterjesztés.doc
Mellékletek: Előterjesztés.doc

Sziasztok!

Küldöm az adásvételi szerződés felbontásához kapcsolódó előterjesztést, állásfoglalást.

Üdv.:

dr. Antalóczy Alfréd
ügyvéd