

Adásvételi szerződés

A jelen ingatlan adásvételi szerződés (a „szerződés”) Vácott, 2022. június 9. napján jött létre az alábbi felek között:

(1) HOPONA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2600 Vác, Felsőtörökhegy dűlő 8.

cégjegyzékszám: 13 09 144084. – Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága

statisztikai számjel: 23131020-6810-113-13.

adószáma: 23131020-2-13.

képviseli: Sztankó Tiborné (anyja neve: Laczkó Irén Magdolna, okmányazonosító:) ügyvezető szám alatti lakos

a képviselet módja: önálló

magyar jogi személy

mint eladó – továbbiakban: **eladó** –

(2) Seres János

születési neve: Seres János

lakóhelye:

születési helye, ideje:

anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

okmányazonosító:

állampolgársága: magyar

mint vevő – továbbiakban: **vevő** –

1. Az eladó eladja, a vevő megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a VÁC belterület 1829/84 hrsz. alatt felvett, beépítetlen terület megnevezésű, 4810 m² alapterületű, természetben VÁC belterület 1829/84 hrsz. alatt található ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén, annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevő által nem kifogásolt állapotban.

2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen nettó 10 000 000 Ft + 2 700 000 Ft forgalmi adó, bruttó 12 700 000 Ft, azaz tizenkettőmillió – hétszázezer forint összegben állapodtak meg.

2.1. A vételárat, e jogcímen 12 700 000 Ft, azaz tizenkettőmillió – hétszázezer forint összeget a vevő legkésőbb a jelen szerződés 3. 1. pontban meghatározott elővásárlási jog törvényben meghatározott gyakorlásának a határidejének az elteltétől számított nyolc napon belül egy összegben az eladónak a K & H Banknál vezetett számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti.

2.2. Az eladó a vevő részére a vételár megfizetéséről a teljesítést követő nyolc napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismervényt ad. A felek megállapodnak abban, hogy a pénztartozás abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta.

2.3. Az eladó jogosult – az érdekmúlás bizonyítása nélkül – a jelen szerződéstől elállni, ha a vevő a vételárat a jelen pontban rögzített időpontot követő további nyolc napon belül (póthatáridő) sem fizeti meg a részére.

3. Az eladó szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

3.1. A szerződő felek rögzítik, hogy

- az ingatlan-nyilvántartás III/1. sorszáma alatt Vác Város Önkormányzata jogosult javára elővásárlási jog,
- az ingatlan-nyilvántartás III/3. sorszáma alatt a CAVERNOUS Korlátolt Felelősségű Társaság (2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., cg. 13-09-203855. – Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, adószáma: 27314344-2-13) jogosult javára 90 000 000 Ft összeg és járulékai erejéig egyetemleges jelzálogjog

van bejegyezve.

3.2. A felek rögzítik, hogy az elővásárlásra jogosultat külön íven szerkesztett okirattal hívták fel az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozattételre azzal, hogy a törvényben meghatározott határidő elteltét a felek úgy tekintik, hogy a jogosult nem kíván élni az elővásárlási jogával.

3.3. A felek kijelentik, tudomással rendelkeznek arról a tényről, amely szerint külön íven szerkesztett okirattal az eladó a CAVERNOUS Korlátolt Felelősségű Társaság (2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., cg. 13-09-203855. – Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, adószáma: 27314344-2-13.) zálogjogosult javára az ingatlanon 90 000 000 Ft forint tőke, a Ptk. 6:47. § (2) bekezdése szerinti alapkamat + 10 % üzleti kamata és az üzleti kamat kétszerese késedelmi kamata és a zálogjog érvényesítésével felmerült igazolt költségek erejéig első ranghelyű zálogjogot alapított.

3.4. Az eladó – a fentieken túlmenően – szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik

személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt az adásvétel tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

3.5. Az eladó a tulajdonjogát a jogszerző fél által beszerzett hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában. Az eladó kijelenti, hogy vele szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban, és a jelen szerződés megkötésének az időpontjában velük szemben harmadik személynek nincs olyan igénye, amely követelés a jelen szerződés teljesítése következtében behajthatatlanná válik.

4. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan kiegyenlítését követő napon megtörténik.

4.1. A birtok átruházása napjától kezdve a vevő használja az ingatlant, élvezi annak hasznát és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

4.2. A felek az ingatlan beépítetlen és közmű nélküli állapotára tekintettel megállapodnak abban, hogy a birtokátruházás a felek külön jogcselekménye nélkül végbemegy.

5. A szerződő felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **függőben tartás** jogintézményére – melynek értelmében függőben kell tartani a beadvány elintézését: a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig – megállapodnak abban, hogy az állageladó az un. tulajdonjog bejegyzési engedélyt – amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul adásvétel jogcímén a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított **három** hónapon belül benyújtják az ingatlanügyi hatósághoz. Ennek megtörténteig a felek közösen kérik a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos beadvány elintézésének a függőben tartását és annak nyilvántartásba helyezését.

6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

6.1. A felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő részére kiadni, amennyiben a teljes vételár megfizetésre került.

6.2. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a jelen nyilatkozatot nyolc napon belül eljuttatni az eljáró ingatlanügyi hatóság részére. Az eladó igazolásának elmaradása esetén dr. Kondorosi Mátyás letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti

felhasználására, amennyiben a vevő bemutatja a részére a teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó eredeti banki terhelési értesítőt.

- 6.3. Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból megghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes a felek együttes nyilatkozata alapján jogosult és egyben köteles a felek nyilatkozata szerint kiadni, amennyiben a felek között ilyen nyilatkozat nem jön létre, úgy az ügyvéd a felek jogvitáját jogerősen eldöntő ítélet rendelkezései szerint jogosult és egyben köteles eljárni.
- 6.4. Az eladó kifejezetten utasítja a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a vevő kérése esetén igazolást adjon ki. Az eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
7. Az eladó törvényes képviselője kijelenti, hogy az eladó magyar jogi személy és teljes felhatalmazással jogosult a jelen szerződés aláírására. A vevő kijelenti, hogy nyilatkozattételi képességében korlátozva nincs, magyar állampolgár.
8. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek – ideértve a jelen szerződés megkötésének a költségét, a tulajdonátruházási illetéket, továbbá a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a költségét – a vevőt terhelik.
9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
10. A felek tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
11. A felek a jelen szerződésből eredő a bíróság hatáskörébe tartozó esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
12. A felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.

13. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására, az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlat közlése iránti eljárásra meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496.- Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kéri, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül* a felek számára *készbesítse*.

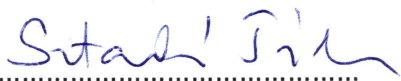
13.1. A felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

13.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy tulajdonosváltás esetén az adóirodánál új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé a vevőnek adóbejelentési kötelezettsége van.

13.3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2022. június 9.



**HOPONA Ingatlanfejlesztő Korlátolt
Felelősségű Társaság**
eladó képviseletében
Sztankó Tiborné ügyvezető



Seres János
vevő

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 12. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2022. június 9.-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

