

Felhívjuk a figyelmüket arra, amennyiben nem nyilatkoznak, úgy tekintjük, hogy az elővásárlási joggal nem kívánnak élni.

Vác, 2022. március 31.

Tisztelettel:

Dr. Kondorosi
Mátyás
Ferenc



Digitally signed by Dr. Kondorosi Mátyás Ferenc
DN: cn=HU, L=Budapest, O=Magyar Ügyvédi Kamara,
CN=Dr. Kondorosi Mátyás Ferenc, G=Mátyás Ferenc,
CN=Dr. Kondorosi, E=drkondorosi@invitel.hu,
SERIALNUMBER=kasz:36063496,
SERIALNUMBER=1.3.6.1.4.1.21528.2.2.1.3036,
TE=Ügyvéd
Reason: I am the author of this document
Location: my signing location here
Date: 2022.03.31 21:26:40
Foxit Reader Version: 9.6.0

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

Melléklet: 1 pld. szerződés, amely tartalmazza az ügyvédi meghatalmazást

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről a **HOPONA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: **Budapest, Váci utca 10. sz. házszám**, cégjegyzékszám: **13-09-000000000000000000** – Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, statisztikai számjele: **1301/00000000000000000000**, adószáma: **13-09-00000000000000000000**, képviseli: **Szabó Tiborné** (an: **Szabó Tiborné**, igazgató/szervező/vezető: **Szabó Tiborné**), a képviselet módja: önálló, magyar jogi személy), mint eladó – a továbbiakban: **eladó** –

másrészről a **Fehér Homok Alapítvány** (székhelye: **Budapest, Váci utca 10. sz. házszám**, nyilvántartó hatóság: **Budapest Környéki Törvényszék**, nyilvántartási száma: **1301/00000000000000000000**, statisztikai számjele: **1301/00000000000000000000**, adószáma: **13-09-00000000000000000000**, képviseli: **Herczeg Norbert** (an: **Herczeg Norbert**, igazgató/szervező/vezető: **Herczeg Norbert**), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó eladja, a vevő megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **VÁC belterület 1829/77 helyrajzi szám** alatt felvett, beépítetlen terület megjelölésű, **1 ha 9504 m²** alapterületű, természetben **VÁC belterület 1829/77 hrsz.** alatt található ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: ingatlan), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevők által nem kifogásolt állapotban.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen nettó **98 272 000 Ft + 26 533 440 Ft** forgalmi adó, bruttó **124 805 440 Ft**, azaz **egyszázhuszonnégy millió – négyszáznegyvenezer forint** összegben állapodtak meg.
 - 2.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.
 - 2.2. A vételárát, e jogcímen **bruttó 124 805 440 Ft**, azaz **egyszázhuszonnégy millió – négyszáznegyvenezer forint** a vevő legkésőbb a 3. 1. pontban meghatározott elővásárlási jog törvényben meghatározott gyakorlásának a határidejének az elteltétől számított **nyolc napon** belül egy összegben az eladónak a **13-09-00000000000000000000** vezetéttől **13-09-00000000000000000000** számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti.
 - 2.3. A felek megállapodnak abban, hogy a pénztartozás abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt az eladó által meghatározott fizetési számlákon a számlavezető bank jóváírta. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján a hátralékos vételár fentiekben meghatározottak szerinti számlán való jóváírását követő **nyolc napon belül** igazolja.
 - 2.4. Amennyiben a vevő a fizetési ütemezésben meghatározottak szerinti bármely fizetési határidőt elmulasztja és a késedelem a fizetési határidőtől számított **nyolc napot** meghaladja, úgy ez esetben az eladó választása alapján jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, vagy késedelmi kamatköveteléssel élni.

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

3.1. Az ingatlan-nyilvántartás III/1. sorszáma alatt **Vác Város Önkormányzata** (2600 Vác, Március 15. tér 11.) jogosult javára elővásárlási jog van bejegyezve.

A felek rögzítik, hogy az Étv. 25. § (6) bekezdésének a rendelkezése szerint ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

A felek külön felhívás nélkül az ingatlanügyi hatóság eljárásához csatolják az elővásárlási jog jogosultjának a felhívását, illetve a jogosult lemondó nyilatkozatát.

3.2. Az ingatlan-nyilvántartás III/3. és III/4. sorszáma alatt az **Elmű Hálózati Elosztó Kft.** jogosult javára vázrajz szerinti 113 m², illetve 818 m² területnagyságra **vezetékjog** van bejegyezve.

3.3. Az eladó – a fentiekén túlmenően – **szavatolja**, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés 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 tényről, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

3.4. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd 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. Az eladó kijelenti továbbá azt is, hogy a jelen szerződés megkötésének az időpontjában vele szemben harmadik személynek nincs olyan igénye, amely követelés a jelen szerződés teljesítése következtében behajthatatlanná válik.

4. Az ingatlan **birtokának az átruházása a vételárhátralék megfizetését követő napon** megtörténik.

4.1. A jelen pontban meghatározott időpontban az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező ingatlant kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az ingatlanhoz tartozó valamennyi kulcs átadásával a vevő birtokába átruházni.

4.2. 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.

5. A 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 eladó 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 illetékes 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 hitelt érdemlő eredeti igazolást banki terhelési értesítővel.
 - 6.3. Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténte 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 köteles haladéktalanul megsemmisíteni és erről a szerződő feleket értesíteni. A hátralékos vételár megfizetésének a határidejét megelőzően a letéteményes csak a letevő (eladó) és a jogosult (vevő) kifejezett és együttes írásbeli nyilatkozata alapján adhatja ki a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyeket a letevőnek (eladónak).
 - 6.4. A felek a jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják.
7. A felek törvényes képviselői kijelentik, hogy a felek magyar jogi személyek és az általuk képviselt társaság / társadalmi szervezet képviseletében teljes felhatalmazással jogosultak a jelen adásvételi szerződés aláírására.
8. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
9. A felek az Itv. 5. § (1) bekezdés f) pontja alapján megállapítják, hogy a vevő teljes személyes illetékmentességben részesül.

10. A vevő az Itv. 5. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után a vagyonszerzés évét megelőző adóévben társasági adófizetési kötelezettsége előreláthatóan nem keletkezik.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
12. A felek a jelen szerződésből eredő és a bíróság hatáskörébe tartozó esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
13. 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.
14. 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 és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására, az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlat közzéte iránti eljárásra meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsék 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 kézbesítse*.
- 14.1. 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.
- 14.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőket, hogy tulajdonosváltás esetén az adóirodánál új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé a vevőknek adóbejelentési kötelezettségük van.

14.3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő 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 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. március 31.

Sztankó Tiborné

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

Fehér Homok Alapítvány

Adószám:
Cégl.sz.:

Fehér Homok Alapítvány
vevő képviseletében
Herczeg Norbert
a kuratórium elnöke

Alulírott, dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 14. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, az okiratba foglalt letéteményesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2022. március 31.-én:

dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd

