4/2819/2025

2025 SZEPT 10.

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött **Délegyháza Község Önkormányzata** (székhelye: 2337 Délegyháza, Árpád u. 8. sz., törzsszáma (PIR szám): 734763, nyilvántartó szervezet: Magyar Államkincstár, adószáma: 15734769-2-13, statisztikai azonosítója: 15734769-8411-321-13, képviselik: Dr. Riebl Antal polgármester és Dr. Molnár Zsuzsanna jegyző), mint **eladó** /továbbiakban: **eladó/**

m á s r é s z r ő l

Tóth Sándor József (születési név: Tóth Sándor József, született: Budapest, 1976.06.22., anyja neve: Kisari Ilona, személyi azonosító szám: 1-760622-3255, személyi igazolvány szám: 193713ME, adóazonosító jel: 8399843350, lakcím: Austria, 3107 St.Pölten, Mühlweg 119/6, levelezési cím: 1204 Budapest, Komáromi u. 15.), mint **vevő** /továbbiakban: vevő/ (a továbbiakban eladó és vevő együttesen: Felek) között az alábbi helyen és időben a következő feltételek mellett:

Előzmények:
Szerződő felek a jelen előszerződés mellékletét képező, a Gamzisz Kft. (2317 Szigetcsép, Arany J. u. 21., képviseletében: Tóth Gábor ügyvezető) által készített felmérési vázrajz alapján a Délegyháza 1317/67 hrsz-ú ingatlant érintő telekmegosztás során a Délegyháza 1571/6 hrsz-ú ingatlan előtt kialakuló területrész adásvételében állapodnak meg. Az ingatlanügyi hatóság előtt a hivatkozott felmérési rajz alapján készült változási vázrajz szerinti telekalakítás eljárást eladó kezdeményezte, azonban a HÉSZ módosításáig, azaz a folyamatban levő Településrendezési Terv módosítás hatályba lépéséig (mely feltétele a telekalakítási eljárás jogszerű lefolytatásának és a kialakuló ingatlanrész ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének) megállapodásban kívánják rendezni a hivatkozott ingatlanrész tulajdonjogi helyzetét, használati viszonyait, egyezően a ténylegesen kívánt használati viszonyokkal.
Felek a fentiek előre bocsátásával az alábbi adásvételi előszerződést kötik meg.

1. Felek megállapítják, hogy eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a **Délegyháza 1317/67 hrsz.** alatt nyilvántartott 1 ha 7727 m² területű kivett beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlan, amely természetben 2337 Délegyháza, VI. tó partján fekszik.
A megjelölt ingatlan per-, teher-, igény- és szolgalommentes.

2. Szerződő felek megállapítják, hogy jelen előszerződés tárgyát a Gamzisz Kft. (2317 Szigetcsép, Arany J. u. 21., képviseletében: Tóth Gábor ügyvezető) által készített felmérési vázrajzon ábrázoltak szerint a Délegyháza 1317/67 hrsz-ú ingatlannak a vevő tulajdonát képező Délegyháza 1571/6 hrsz-ú (természetben: 2337 Délegyháza, Vadvirág u. 34. szám alatti) ingatlan előtt kialakuló 403 m² nagyságú részterületének adásvétele képezi. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan állapotát ismeri, a szerződés tárgyát képező ingatlan illetőséget (ingatlanrészt) jelenlegi állapotában az adásvétel teljesítéseként elfogadja.

3. Szerződő felek kötelezik magukat, hogy amint jelen szerződésben érintett ingatlan telekalakítása a Gamzisz Kft. (2317 Szigetcsép, Arany J. u. 21., képviseletében: Tóth Gábor ügyvezető) által készített felmérési vázrajzon ábrázolt módon az ingatlanügyi hatóságnál eredményesen lezárul, úgy a végleges telekalakítási eljárást követő 30 napon belül jelen előszerződés alapján az adásvételi szerződést megkötik.

Délegyháza Község Önkormányzata eladó:

Képviselik: Dr. Riebl Antal polgármester — Dr. Molnár Zsuzsanna jegyző

vevő:

Tóth Sándor József

Érkezés: 2025 SZEPT 11 — 599 — HI 2819-77/2025

4. Szerződő felek jelen előszerződés aláírásával kinyilvánítják és megerősítik azon akaratukat, hogy az eredményes és végleges telekalakítási eljárást követő 30 napon belül egymással adásvételi szerződést kötnek, amelyben abban állapodnak meg, hogy eladó eladja, vevő megveszi az eladó tulajdonát képező Délegyháza 1317/67 hrsz-ú ingatlannak a vevő tulajdonát képező Délegyháza 1571/6 hrsz-ú (természetben: 2337 Délegyháza, Vadvirág u. 34. szám alatti) ingatlan előtt kialakuló 403 m² nagyságú területét a Gamzisz Kft. (2317 Szigetcsép, Arany J. u. 21., képviseletében: Tóth Gábor ügyvezető) által készített felmérési vázrajzon ábrázoltak szerint.

5. Felek a 4. pontban megjelölt ingatlan illetőség kölcsönösen kialkudott vételárát bruttó **8.060.000.- Ft-ban, azaz nyolcmillió hatvanezer forintban** állapítják meg. Felek rögzítik, hogy jelen ingatlan értékesítés mentes az ÁFA fizetési kötelezettség alól. A Felek a vételár mértékét Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének 95/2025.(V.21.) számú határozatában foglaltak alapján határozták meg. Felek kijelentik, hogy a vételár tekintetében a Ptk. 6:98.§.-ban meghatározott „feltűnő értékaránytalanság" jogcímén történő megtámadási jogukról kifejezetten lemondanak.

6. Felek a vételár megfizetésének feltételeiben az alábbiak szerint állapodnak meg:
Vevő megfizet 806.000.- Ft, azaz nyolcszázhatezer forint vételár részletet jelen okirat aláírásával egyidejűleg eladó 11742180-15441654 számú bankszámlájára történő átutalással, illetve házipénztárba történő készpénz befizetéssel.
Vevő megfizeti a vételárból fennmaradt 7.254.000 Ft, azaz hétmillió kettőszázötvennégyezer forint vételár hátralékot eladó részére 18 havi részletben (1 havi vételár részlet 403.000.- Ft, azaz négyszázháromezer forint), a tárgyhó 10. napjáig esedékesen, az eladó 11742180-15441654 számú bankszámlájára történő átutalással.
Felek a részletfizetésre tekintettel abban állapodnak meg, hogy vevő a vételár hátralék euróban kifejezett összege után (jelen előszerződés aláírásának időpontjában a hivatalos középárfolyam: 392,96 Ft/euro) a részletfizetés lejáratakor keletkező árfolyam-különbözet mértékét köteles megfizetni az eladó részére, a fentiekben megjelölt bankszámlára utalással. Az árfolyam-különbözet megfizetése az utolsó vételár részlet megfizetésével egyidejűleg esedékes az akkor érvényes középárfolyam alkalmazásával eladó által meghatározattak alapján.
Az első törlesztő részlet megfizetése 2025. október 10. napján esedékes. Vevő a teljes vételárat és az árfolyam-különbözetet legkésőbb 2027. március 31. napjáig köteles kifizetni.
Eladó kijelenti, hogy a megjelölt bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. Az utalások akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor azok a megadott bankszámlán jóváírásra kerültek. Felek megállapodnak továbbá, hogy vevő előteljesítésre jogosult.

7. A felek tudomásul veszik, hogy jelen előszerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba semminemű jog és tény bejegyzésének helye nincs.

8. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy tudomásuk van a 2013. évi V. törvény (Polgári Törvénykönyv) azon rendelkezéséről, mely szerint ha a felek abban állapodnak meg, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek, és megállapítják e szerződés lényeges feltételeit, a bíróság e feltételek szerint a szerződést bármelyik fél kérelmére létrehozhatja.

9. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség birtokát a végleges adásvételi szerződésben foglalt teljes vételár megfizetését követően átruházza vevőre. Vevő a birtok átruházás napjától kezdődően szedi az ingatlan illetőségek hasznait és viseli terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződést csak és kizárólag írásban módosíthatják.

Délegyháza Község Önkormányzata eladó:

Képviselik: Dr. Riebl Antal
polgármester

Dr. Molnár Zsuzsanna
jegyző

vevő:

Tóth Sándor József

11. Felek kijelentik, hogy eladó a Magyar Államkincstár által nyilvántartásba vett jogi személy, vevő magyar állampolgár, felek ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy teljeskörűen tisztában vannak az ingatlan jogi helyzetével, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő jogok és tények jogi megítélésével, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló és az illetékekről szóló vonatkozó rendelkezésekkel.

13. Felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a végleges adásvételi szerződéssel járó költségek (a fölhivatali eljárással kapcsolatos költségek, valamint a szerződés ügyvédi díja) vevőt terheli.

14. Jelen előszerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében Magyarország Polgári Törvénykönyve irányadó.

15. Jelen előszerződésből származó esetleges vitás kérdéseket a felek elsősorban tárgyalások útján kívánják rendezni, amennyiben ez nem vezetne eredményre, úgy peres eljárásukra az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen előszerződés 6 eredeti aláírásokkal ellátott példányban készült, melyet a felek - mint akaratukkal mindenben egyezőt - elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag aláírtak.

Délegyháza, 2025. szeptember 9.

Délegyháza Község Önkormányzata
eladó
(képviseli: dr. Riebl Antal polgármester és
dr. Molnár Zsuzsanna jegyző

Tóth Sándor József
vevő

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: BEKE VANDA
Cím: 2337 Délegyháza, Fő utca 88.
Szem. ig. sz: 119335ME
Aláírás:

Név: JAKAB ISTVÁN
Cím:. 2337 Délegyháza, Gróf Apor u. 10/B
Szem. ig. sz: 73 751 4PE
Aláírás: