H/2819/2025

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

Juhász Dávid (születési név: Juhász Dávid, született: Budapest, 1986.06.19., anyja neve: Tóth Emese, személyi azonosító szám: 1-860619-6857, személyi igazolvány szám: 108215SE, adóazonosító jel: 8436331125, lakcím: 2337 Délegyháza, Vadvirág u. 22.) és **Juhász Csilla** (születési név: Oláh Csilla, született: Szabadszállás, 1984.10.19., anyja neve: Ágoston Julianna, személyi azonosító szám: 2-841019-1119, személyi igazolvány szám: 563193ME, adóazonosító jel: 8430250379, lakcím: 2337 Délegyháza, Vadvirág u. 22.), mint **vevők** /továbbiakban: vevők/ (a továbbiakban eladó és vevők 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 1570/13 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 vevők tulajdonát képező Délegyháza 1570/13 hrsz-ú (természetben: 2337 Délegyháza, Vadvirág u. 22. szám alatti) ingatlan előtt kialakuló 437 m² nagyságú részterületének adásvétele képezi. Vevők kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan állapotát ismerik, a szerződés tárgyát képező ingatlan illetőséget (ingatlanrészt) jelenlegi állapotában az adásvétel teljesítéseként elfogadják.

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

vevők:

Juhász Dávid és Juhász Csilla

Délegyháza Község Polgármesteri Hivatala
Érkezés: 2025 SZEPT 08. Száma: H/2819-75/2025
Ügyintéző: Mellékl.:

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, vevők megveszik az eladó tulajdonát képező Délegyháza 1317/67 hrsz-ú ingatlannak a vevők tulajdonát képező Délegyháza 1570/13 hrsz-ú (természetben: 2337 Délegyháza, Vadvirág u. 22. szám alatti) ingatlan előtt kialakuló 437 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 **8.740.000.- Ft-ban, azaz nyolcmillió hétszáznegyvenezer 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:
Vevők megfizetnek 5.000.000.- Ft, azaz ötmillió forint vételár részletet jelen okirat aláírásával egyidejűleg eladó 11742180-15441654 számú bankszámlájára történő átutalással.
Vevők megfizetik a vételárból fennmaradt 3.740.000 Ft, azaz hárommillió hétszáznegyvenezer forint vételár hátralékot eladó részére 18 havi részletben (1 havi vételár részlet 207.778.- Ft, azaz kettőszázhétezer hétszázhetvennyolc forint), a tárgyhó 10. napjáig esedékesen, az eladó 11742180-15441654 számú bankszámlájára történő átutalással.
Felek a részletfizetésre tekintettel abban állapodnak meg, hogy vevők a vételár hátralék euróban kifejezett összege után (jelen előszerződés aláírásának időpontjában a hivatalos középárfolyam: 393,85 Ft/euro) a részletfizetés lejáratakor keletkező árfolyam-különbözet mértékét kötelesek 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. Vevők a teljes vételárat és az árfolyam-különbözetet legkésőbb 2027. március 31. napjáig kötelesek 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 vevők előteljesítésre jogosultak.

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 vevőkre. Vevők a birtok átruházás napjától kezdődően szedik az ingatlan illetőségek hasznait és viselik 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

vevők:

Juhász Dávid és Juhász Csilla

11. Felek kijelentik, hogy eladó a Magyar Államkincstár által nyilvántartásba vett jogi személy, vevők magyar állampolgárok, 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) vevőket 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 5.

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

Juhász Dávid és Juhász Csilla
vevők

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név:	BÉKÉ VANDA	Név:	JAKAB ISTVÁN
Cím:	2337 Délegyháza, Gizella u. 30	Cím:.	2337 Délegyháza, Gábor Áron u. 10/A
Szem. ig. sz:	115332 VE	Szem. ig. sz:	787514PE
Aláírás:		Aláírás:	