Felcsúti Közös Önkormányzati Hivatal
8060 Felcsút, Fő u. 75.
IKTATVA: 2023.12.14
SZÁM: 01/1255-1/2023 MELL.: db
ELŐIRAT:
UTÓIRAT: Üi.:

# *INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS*

*amely létrejött egyrészről*
***CASTRUM TRADE Korlátolt Felelősségű Társaság;***
*rövidített neve: Castrum Trade Kft.*
***Cégjegyzékszám:01-09-998731;***
***Adószám: 24266204-2-41***
***Székhely:1024 Budapest, Lövőház utca 9. IV. em. 23. ajtó;***
*Bankszámlaszáma: 10700024-67866058-51100005 (CIB Bank Zrt);*
*Képviselője neve: Bihari Levente ( anyja neve: Bihari Ibolya, lakhelye: 1118 Budapest, Ménesi út 71/B. 3. emelet 5a; születési helye és ideje: Debrecen, 1979. augusztus 31)*
*mint eladó, (a továbbiakban Eladó);*

*másrészről*

***GERO Car Business Korlátolt Felelősségű Társaság;***
***rövidített neve: GERO Car Business kft.***
***Cégjegyzékszám:13-09-174849;***
***Adószám: 25179721-2-13;***
***Székhely: 2053 Herceghalom, Orgona köz 2. ;)***
*Bankszámlaszáma. 12010635-01507497-00100000; Raiffeisen bank Zrt;*
*Képviselője neve: Ódor Gergely (anyja neve.: Pásztor Ibolya, lakhelye: 1011 Budapest, Fő utca 23. 4. em. 10B. ajtó születési helye és ideje: Budapest, 1986. március 14.*
*mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**)*

*- Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen Felek - között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.*

*1./ Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdonát képezi az Óbarok, 4004/28 helyrajzi számú, kivett lakóház és munkásszálló megnevezésű, 3499 négyzetméter nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Felek kijelentik, hogy az ingatlan tulajdoni lapját megtekintették, a tulajdoni lapra és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekre vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették.*

*A tulajdoni lap III. része tanúsága szerint az ingatlan kisajátítás során keletkezett a 4004/12 helyrajzi számú ingatlanból.*
*A tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint az ingatlant terheli az Óbarok Község Önkormányzatát (2063 ÓBAROK Iskola utca 3.) illető elővásárlási jog.*

*Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan a fentiekben foglaltakon túlmenően per-, teher és igénymentes és nincs olyan körülmény, amely Vevő tulajdonjog szerzését meggátolná, vagy korlátozná. Az ennek megszegéséből eredő károkért és felmerülő költségekért Eladó teljes és feltétlen anyagi felelősséget vállal. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan minden lényeges tulajdonságáról kellő tájékoztatást adtak.*

*Az Eladó kijelenti, hogy az általa ismert, hatályos szabályozás szerint a Vevő tervezett kivett telephely, gépjárműpark, szerelőcsarnok, pihenőház létesítésének településrendezési akadálya nincsen.*

*Eladó szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlant adó vagy egyéb, adók módjára behajtandó tartozás nem terheli. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel jelen szerződést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, jelen szerződés hatályát – a fentiekben körülírt elővásárlási jogon túlmenően- vételi jogi jogosultság nem gátolja, az ingatlan apportként semmilyen üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Eladók kijelentik, hogy nincs az Ingatlannak általuk ismert rejtett hibája, amelyet a Vevők elől eltitkolnának, elhallgatnának.*

Dr. Malik Dean
2072 Zsámbék, Szomori út 2.
Ügyvédi Iroda

Dr. Malik Dean
2072 Zsámbék,
Szondi út 2.
Irroda

*2./ Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a részletesen megtekintett állapotban az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén a*

*3./ Az 1./ pontban megjelölt Ingatlan vételárát a felek kölcsönösen kialkudott **21.000.000,-Ft-ban, azaz huszonegymillió forintban** állapítják meg, melyet egymás között vitássá a későbbiekben semmilyen jogcímen nem tesznek. Szerződő felek jelen okirat aláírásával a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.*

*Vevő a vételárból **2.100.000 Ft-ot, azaz kétmillió-egyszázezer forint vételár-előleget** a jelen szerződés aláírásának napján megfizet az Eladó részére annak bankszámlájára történő átutalással. Ezen bankszámlákra történő teljesítést az Eladók kifejezetten elfogadják, és a saját kezeikhez való teljesítésnek ismerik el. Felek rögzítik, hogy az átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került. A vételár előleg egyben foglalóul is szolgál.*

*Felek rögzítik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, arról az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződést teljesítik, a vételár a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.*

*Ebben az esetben felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani és a jelen szerződés alapján már teljesített szolgáltatásokat a másik félnek visszaszolgáltatni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.*

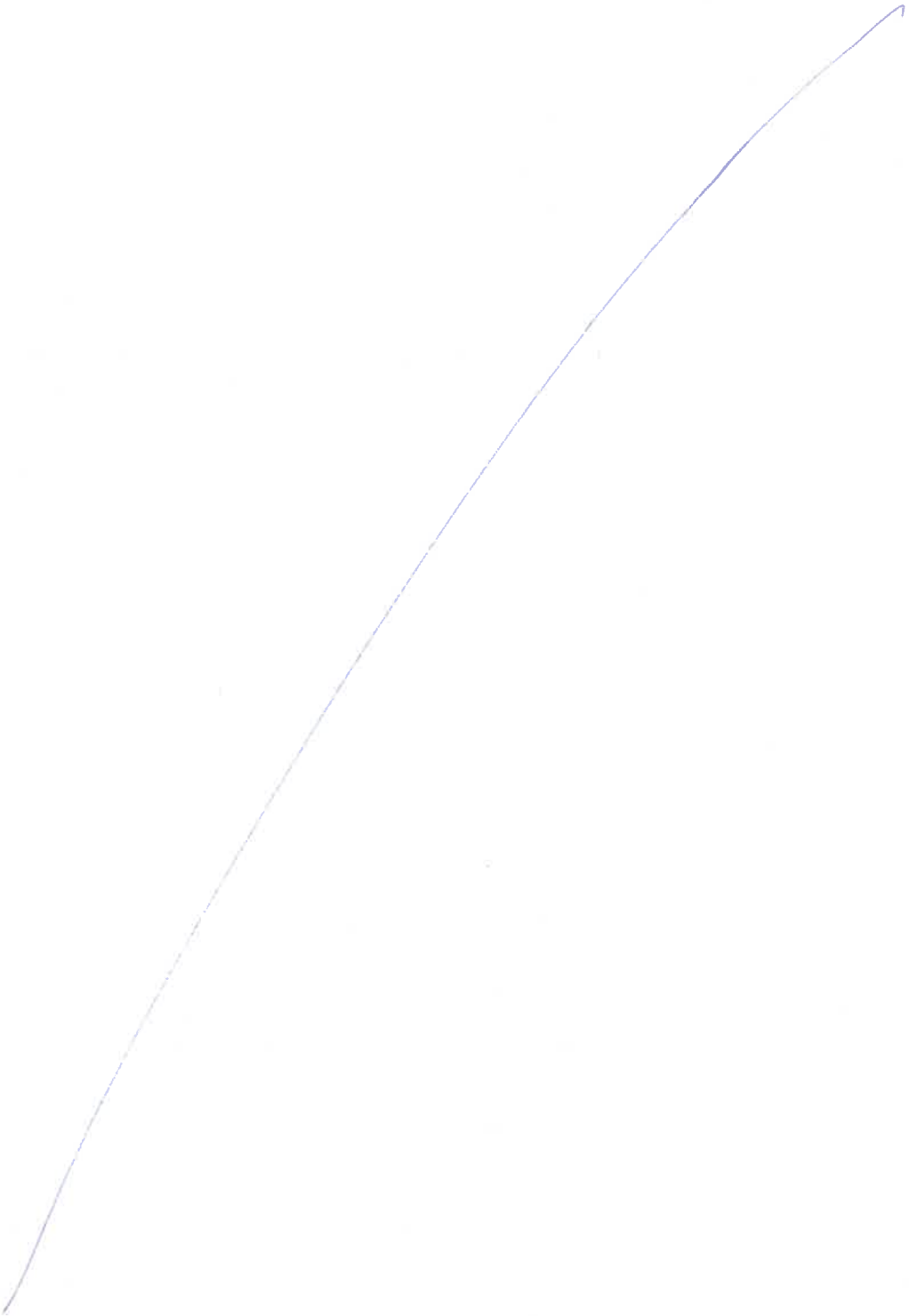
*Vevő a vételárból további **18.900.000,-Ft, azaz tizennyolcmillió-kilencszázezer forintot** az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának kézhezvételét követő 3 munkanapon belül, de legkésőbb 2024. február 28. napjáig átutalja az Eladó részére az Eladó Raiffeisen bank Zrt-nél vezetett történő 12010635-01507497-00100000 számú számlaszámára történő átutalás útján. Ezen bankszámlákra történő teljesítést az Eladó kifejezetten elfogadja, és a saját kezeihez való teljesítésnek ismeri el. Felek rögzítik, hogy az átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján annak összege jóváírásra került.*

*4./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant terhelő elővásárlási jog jogosultjával a Vevő vételi ajánlatát- melynek összege a kölcsönösen kialkudott vételár összege- jelen okirat aláírásától számított 3 munkanapon közli, egyben kéri, hogy nyilatkozzon arról, hogy a vételár megfizetését vállalja-e. Az Eladó az elővásárlásra jogosult nyilatkozatát annak kézhezvételét követően haladéktalanul megküldi a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd részére.*

***Az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatának okiratszerkesztő ügyvéddel való közlése egyben a jelen előszerződés szerinti végleges adásvételi szerződés megkötésének a feltétele.** Amennyiben az elővásárlásra jogosult a megajánlott vételárat elfogadja, úgy jelen szerződés Vevőjének helyébe lép, a jelen szerződést jegyző felek egymással elszámolnak az eredeti állapot helyreállításának szabályai szerint, azaz a kifizetett előleg/foglaló visszajár a Vevőnek.*

*Amennyiben az elővásárlásra jogosult legkésőbb 2024. február 28. napjáig nem nyilatkozik, úgy bármely fél jogosult jelen szerződéstől egyoldalúan, indokolás nélkül, érdekmúlásra tekintettel elállni.*

*Felek póthatáridő tűzésére jogosultak azzal, hogy Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fenti véghatáridő vonatkozásában önhibájából 30 napot meghaladó késedelembe esik, úgy az Eladót megilleti a Vevőhöz címzett egyoldalú elállás joga a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával.*



Dr. Malik Dean
2072 Zsámbék,
Szomori út 2.
Ügyvédi Iroda

*5./ Az írásban megtett nyilatkozatot a másik féllel érvényesen közölni csak személyes átadás útján (átvételi elismervény ellenében), vagy postai kézbesítéssel ajánlott-tértivevényes küldemény formájában, a jelen szerződésben meghatározott címre lehet. A cím megváltozásáról a felek haladéktalanul kötelesek egymást értesíteni. A közlés időpontja az átvételi elismervényen, illetve a tértivevényen megjelölt időpont.*

*6./ Jelen előszerződést a felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.*
*Eladó képviselője kijelenti, hogy jogképes magyar állampolgár, jogosult az Eladó nevében eljárni, az Eladó tényleges tulajdonosa magyar állampolgárságú természetes személy, akinek adatai:*

*Kelt.: Budapesten, 2023. 12. 12.*

**Gero Car Business Kft.**
2053 Herceghalom, Orgona köz 2.
Adószám: HU 25179721
Cg.:12010635-01507497-00100000

..... **Castrum Trade Kft.**
*Eladó* 1024 Budapest,
Lövőház u. 9. 4/23.
Adószám: 24266204-2-41

..... *Vevő*

*Készítem és ellenjegyzem:*
*dr. Malik Dean ügyvéd*
*Dr. Malik Dean Ügyvédi Iroda*
*2072 Zsámbék, Szomori út 2.*
*Kamarai Azonosító Szám: 36072493*
*Budapest, 2023. december 12-én*

Dr. Malik Dean
2072 Zsámbék, Szomori út 2.
Ügyvédi Iroda

Dr. Malik Dean
2072 Zsámbék,
Szinnyei út 2.
Ügyvédi Iroda