

Ingatlan-adásvételi előszerződés vételi ajánlattal egybefoglalt vegyes megállapodása

amely létrejött egyrészről **Tomis Ákos Balázs** született (szül. hely és idő:)
édesanyja születéskori leányneve: , személyi azonosítója: -
adósazonosító jele: , szem. az. ig. száma: , állandó lakóhelye: :
, állampolgársága: magyar) a továbbiakban: „**Leendő Eladó**”,
valamint másrésztől **Laczkó István** született (szül. hely és idő:)
édesanyja születéskori leányneve: , személyi azonosítója: , adósazonosító jele:
, szem. az. ig. száma: , állandó lakóhelye: ,
állampolgársága: magyar) a továbbiakban: „**Leendő Vevő**” – együttesen **Felek között** – alulírott napon
és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Az Előszerződés tárgya

1.1. A Felek rögzítik, hogy a jövőben egymással ingatlan-adásvételi szerződést („Végleges Szerződés”) kívánnak kötni a **Leendő Eladó** a NVKH FFO. FO.4. (2651 Rétság, Rákóczi út 20.) ingatlan-nyilvántartása szerinti a **Bánk** belterület, **111.** hrsz. alatt nyilvántartott, összesen **1621 m2** telekterületű, lakás-udvar-garázs megnevezésű, természetben **2653 Bánk Petőfi út 79. szám** alatti ingatlan (továbbiakban ingatlan) **3/10-ed** tulajdoni illetőségére. Az ingatlan a **Leendő eladó és Móczár Márton** (az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető személyes adatok szerint . évben született, édesanyja születéskori leányneve .) a . szám alatti lakos osztatlan tulajdonát képezi a tulajdonostársak egymás között **Leendő eladó** javára **3/10-ed**, míg **Móczár Márton** javára **7/10-ed** tulajdoni hányadban.

1.2. Felek megállapítják, hogy az ingatlant egészét terheli az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 3. sorszám alatti **31742/2003.04.30.** bejegyzőhatározat tanúsága szerint a **Bánk Község Önkormányzat** (2654 Bánk, Hősök tere 11., törzsszám: 15452362) javára jogszabályon alapuló elővásárlási joga, továbbá az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 7. sorszám alatti a **32169/2012.08.26.** bejegyzőhatározat tanúsága szerint a **VMM-172/2012** engedély számú (20478) **Bánk 0,4 kV-os 1. sz. fennálló vezeték** javára a vázrajz szerinti az ingatlan **19 m2** telekterületére vezetékjog az **ÉMÁSZ Hálózati Korlátolt Felelősségű társaság** (3525 Miskolc, Dózsa György utca 13., törzsszám: 13804495) jogosult javára.

1.3. **Leendő Eladó** tájékoztatja **Leendő Vevőt**, hogy **Móczár Márton** tulajdonostársat a jelen jogügylet vonatkozásában a jelen szerződés tárgyára az ingatlan **3/10-ed** tulajdoni illetőségére a **Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény** (továbbiakban Ptk.) **5:73. §-sa** szerint az osztatlan közös tulajdonú ingatlan társtulajdonosát a Ptk. **5:81. § (1).** bekezdésben foglalt törvényen alapuló elővásárlási jog illeti meg, amely törvényen alapuló elővásárlási jogot megelőzi a Ptk. **5:81. § (4).** bekezdése szerint az **1.2. pontban** megnevezett **Bánk Község Önkormányzat** jogszabályon alapuló elővásárlási joga.

1.4. **Leendő Eladó** a fentiekre tekintettel tájékoztatja a **Leendő Vevőt**, aki a tájékoztatást tudomásul veszi, hogy az ingatlan **3/10-ed** tulajdoni illetőségére a jelen szerződésben foglalt alább részletezett a Ptk. **6:64. §** szerinti vevői ajánlatot a Ptk. **6:66. §** alapján tulajdonos eladóként a Ptk. **6:222. § (1).** bekezdés értelmében teljes terjedelmében kizárólag abban az esetben jogosult elfogadni, ha azt az elfogadást megelőzően a Ptk. **6:222. § (2).** bekezdés szerint tulajdonosként eladói árajánlatként közli **Móczár Márton** társtulajdonossal és **Bánk Község Önkormányzatával**, mint elővásárlásra jogosult személyekkel.

dr. Szengőszky Richárd ügyvéd Tomis Ákos Balázs leendő eladó

Laczkó István leendő vevő

KASZ:36069433

A Leendő Eladó ezért az alábbi a 2. pontban foglalt ajánlatot tartalmazó Előszerződést köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni és ezért postai vagy elektronikus úton azt részükre megküldeni az elővásárlási joggyakorlásra szóló írásbeli felhívásával és az elővásárlási jogra jogosultak nyilatkozattervezetével ellátottan együtt. Az elővásárlásra jogosultak pedig kötelesek saját maguk elővásárlási joggyakorlási jognyilatkozataikat kitölteni és azt kézjegyükkel/aláírásukkal ellátni. Abban az esetben, ha bármelyik elővásárlásra jogosult az alábbi 2. pontban foglalt ajánlatot, mint a Leendő Eladó tulajdonos eladói ajánlatát elfogadja azt kizárólag az abban írtak szerint teheti meg, az ajánlatban foglalt valamennyi fizetési feltétel egyidejű teljesítésével, amely alapján az ingatlan adásvételi szerződése (Végleges Szerződés) a Ptk. 6:222. § (4). bekezdés rendelkezései szerint az ingatlan 3/10-ed tulajdoni illetőségének adásvételére az elővásárlási jog jogosultja és a Leendő Eladó között jön létre érvényesen. A Végleges Szerződést az elővásárlási jogosult ebben az esetben elfogadó nyilatkozatának keltét követő két napon belül köteles a Leendő Eladóval megkötni, de amely hatánap nem érinti az alábbi tulajdonos eladói ajánlatban szerepeltetett fizetési kötelezettségek teljesítését az ajánlat elfogadója, az elővásárlási jog jogosultja részéről.

1.5. Ha az elővásárlási jogra jogosultak közül egyik sem kíván élni elővásárlási jogával és így nem kívánja az alábbi 2. pontban foglalt tulajdonos eladói ajánlatot elfogadni a Ptk. 6:222. § (3). bekezdés rendelkezése szerint, úgy ebben az esetben joglemondó nyilatkozatukat írásban kötelesek Leendő Eladó részér megküldeni, és ebben az esetben a Végleges Szerződés a Leendő Eladó és a Leendő Vevő között jön létre érvényesen. Abban az esetben is a Leendő Eladó és a Leendő Vevő között jön létre a Végleges Szerződés érvényesen, ha az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Kormányrendelet 43. § (2). bekezdése értelmében az 1.4. pontban írt tulajdonos eladói ajánlatára az elővásárlási joggyakorlásra jogosultak részéről a megküldött felhívásban tűzött határidőn belül nem tesznek írásban nyilatkozatot.

1.6. Felek az 1.5. pontban írt esetekben már most a jelen Előszerződésre a Ptk. 6:73. § körében kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Végleges Szerződést kötnék egymással az ingatlan 3/10-ed tulajdoni illetőségére az alábbi 2. pontban részletezésre kerülő vevői ajánlatban foglaltak szerint. A Végleges Szerződés megkötésének hatánapjául a Felek az elővásárlási joggal rendelkezők a Ptk. 6:222. § (3). bekezdése szerint visszaküldött elővásárlási joglemondó nyilatkozatok közül a legutolsó joglemondó írásos nyilatkozat a jelen okiratszerkesztő ügyvéd kézhezvételét követő legkésőbb második napját tűzik ki, vagy írásos jognyilatkozat hiányában az adott elővásárlási jogosult számára megküldött felhívásban az elővásárlási joggyakorlásra megállapított határidőt követő legkésőbb nyolcadik munkanapot tűzik ki. Leendő Vevő az ingatlan 3/10-ed tulajdoni hányadát a jelenlegi megtekintett állapotban vásárolja meg a Végleges Szerződésben Leendő Eladótól, aki szavatosságot vállal az ingatlan 3/10-ed tulajdoni hányada tekintetében annak az 1.1. – 1.3. pontjaiban foglaltakon felüli per-, teher és igénymentességéért és azért, hogy tulajdoni illetőségét a Végleges Szerződésben is per-, teher- és igénymentesen köteles eladni a Leendő Vevő részére.

2. Leendő Vevő vevői vételi ajánlata az Ingatlan 3/10-ed tulajdoni illetőségének vételára vonatkozólag

2.1. A Felek rögzítik, hogy az ingatlan 3/10-ed tulajdoni hányadának vevő által megajánlott vételára **19.000.000,- Ft**, azaz tizenkilencmillió forint lesz, amelyet Leendő Eladó tulajdonos eladóként a Ptk. 6:66. § szerint az alábbi vevői vételármegfizetéssel együtt fogad el.

dr. Szengőfiszky Richárd ügyvéd
KASZ:36069433

Tomis Ákos Balázs leendő eladó

Laczkó István leendő vevő

2.2. A Leendő Vevő a jelen Előszerveződésben foglalt vevői kötelezettségei megerősítéseként, a mai napon vételi biztosítéki összegként átad készpénzben a Leendő Eladónak 3.800.000,- Ft, azaz hárommillió nyolcszázézer forint összeget, amely összeg hiánytalan átvételének tényét Leendő Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismerőleg nyugtázza azzal, hogy Felek már most megállapodnak a vételi ajánlat biztosítékának teljes összege tekintetében, hogy azt a Végleges Szerződés szerinti vételárba Leendő Eladó köteles lesz beszámítani a Leendő Vevő által a vételárba betudóan készpénzben már megfizetett 1.900.000,- Ft., azaz egymillió kilencszázézer forint összegű foglaló és szintén 1.900.000,- Ft., azaz egymillió kilencszázézer forint összegű vételárrészlet összegeiként.

2.3. Felek a 2.2. pont vonatkozásában kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, de abban az esetben, ha a Végleges Szerződés megkötése a Ptk. 6:222. § (4). bekezdésében szabályozott ok miatt hiúsulna meg, amelyért egyik fél sem felelős, úgy Leendő Eladó az elővásárlásra jogosultak közül az elővásárlási joggyakorló személyétől a most részletezett módon foglaló és vételárrészlet jogcímén készpénzben megfizetett teljes összegeket egy napon belül köteles a Leendő Vevő részére visszafizetni, amely visszafizetésre Leendő Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg teljes vagyonával vállal felelősséget. A vételi ajánlat biztosítéki teljes összegének hiánytalan visszafizetésének tényéről Leendő Vevő a visszafizetéssel egyidejűleg átvételi elismervényt köteles Leendő Eladó részére kiállítani.

2.4. A vételár foglalón és vételárrészleten felüli 15.200.000,- Ft., azaz tizenötmillió kettőszázézer forint összegének kiegyenlítésére a Végleges Szerződésben Leendő Vevő már most előre kötelezettséget vállal, hogy azt a Végleges Szerződés aláírásával egyidejűleg a Leendő Eladó részére annak az UniCredit Bank Zrt-nél vezetett számú lakossági bankszámlájára „a 111. hrsz ingatlan 3/10-ed tulajdoni illetőség vételárhátralék” Közlemény feltüntetésével köteles átutalással megfizetni. E körben a Leendő Vevő átadja a jelen okirat aláírásával a Leendő Eladó részére azt a banki igazolást, amely átvétel tényét Leendő Eladó a jelen okirat aláírásával elismer, hogy a most a Végleges Szerződés rendelkezései szerinti vételárhátralék teljes összegével a Leendő Vevő rendelkezik, ezen összeg az OTP Bank Nyrt-nél vezetett számú lakossági bankszámláján rendelkezésre áll.

2.5. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Leendő Vevő a 2.4. pontban a Végleges szerződés megkötésében vállalt vételárhátralék összegének megfizetésében fizetési kötelezettségét nem teljesíti, úgy Leendő Eladót megilleti a Végleges szerződéstől való azonnali egyoldalú elállás joga, amely eladói elállás joggyakorlásának jogszerűségéhez és érvényességéhez nem kell a Leendő Vevő jogszabályban előírt egyetértési joga. Leendő Eladó egyoldalú elállási joggyakorlásával megszünteti a szerződést a Felek között a Leendő Vevő hozzájárulása nélkül, de a Leendő Eladó elállási joggyakorlása abban az esetben jogszerű joggyakorlás a részéről, ha ezzel egyidejűleg a fenti foglaló teljes összegének megtartásával a fentebb meghatározott vételárrészlet teljes összegét a Leendő Vevő 2.4. pontban írt bankszámlájára visszautalja. Felek a Leendő Eladó eladói elállási joggyakorlásán kívül a vevői elállást és a szerződés felmondását a jövőre nézve kölcsönösen kizárják.

3. Vegyes rendelkezések

3.1. A Felek rögzítik, hogy mindketten jog-, és cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan-elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

3.2. A jelen Előszerveződésben foglalt vevői ajánlathoz a Leendő Vevő a Végleges szerződés megkötésig, de legfeljebb bármely fentebb írt elővásárlási jogosult elfogadó jognyilatkozatáig kötve van. A jelen Előszerveződésben foglalt rendelkezések a jelen okirat aláírásával lépnek hatályba a Felek között.

dr. Szengőszky Richárd ügyvéd

Tomis Ákos Balázs leendő eladó

Laczkó István leendő vevő

KASZ:36069433

3.3. Felek közül a Leendő Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg a Ptk. 6:15. § (1) bekezdése, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdés és a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 64. § (1) bekezdése, a 65. § a.) pontja és 67. § (1). és (2). bekezdései alapján meghatalmazza a Dr. Szengöfszky Richárd Ügyvédi Irodát (székhely: 1031 Budapest, Rozália u. 76-78. 1/20., fiókirodák: 2600 Vác, Rádi út 1-3.; 2651 Rétság, Rákóczi út 22, BÜK lajstromszám: 1912, cégkapu: #18119622, e-mail: sengoiur@hotmail.com, tel: 06702342024) és személyesen dr. Szengöfszky Richárd ügyintéző ügyvédet (ügyv. ig. szám: Ü-111164, KASZ: 36069433), hogy teljes jogkörrel képviselje eladó tulajdonosi személyét az 1.4. pontban írtak szerinti elővásárlási joggyakorlásra történő felhívási eljárásban az 1.1. és 1.2. pontokban megnevezett elővásárlásra jogosultak személyeivel szemben, amely meghatalmazást az ügyvédi iroda és saját nevében az ügyintéző ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogad.

A Felek a jelen Előszerződést annak átolvasását és kölcsönös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Kelt: Rétság, 2025. április 9. napján

.....
Tomis Ákos Balázs
Leendő Eladó

.....
Laczkó István
Leendő Vevő

Ellenjegyzem Rétságon 2025. április hó 09. napján

dr. Szengöfszky Richárd ügyvéd
KASZ: 26069433

Dr. Szengöfszky Richárd
Ügyvédi Iroda
Rozália u. 76-78. 1/20.
1031 Budapest