

KIVONAT ELŐSZERZŐDÉSRŐL

A. n. melléklet
A

1

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS (az „Előszerződés”)

AMELY LÉTREJÖTT EGYRÉSZRŐL

Dr. Horváth Mihály (születési neve: Horváth Mihály, született: Kőszeg, 1952. június 25., anyja neve: Krötl Erzsébet, állampolgársága: magyar, személyazonosító igazolvány száma: 870749MA, személyi száma: 1-520625-2978, adóazonosító jele: 8312212981, állandó lakóhelye: 1181 Budapest, Dobozí utca 45.) mint eladó (a továbbiakban az "**Eladó1**").

ÉS MÁSRÉSZRŐL

DRHM Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (a magyar jog szerint bejegyzett és működő gazdasági társaság, székhelye: 1181 Budapest, Vasvári Pál utca 25., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-375636, adószám: 28826453-2-43, statisztikai számjele: 28826453-6810-113-01, képviseli: Dr. Horváth Mihály, ügyvezető), mint eladó (a továbbiakban az "**Eladó2**").

(Az Eladó1 és az Eladó2 a továbbiakban együttesen az "**Eladók**")

ÉS HARMADRÉSZRŐL

TERRA Vagyonkezelő és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (a magyar jog szerint bejegyzett és működő gazdasági társaság, székhelye: 2310 Szigetszentmiklós, Leshegy utca 17., cégjegyzékszám: Cg. 13-09-108907, adószám: 12528950-2-13, statisztikai számjele: 12528950-6810-113-13, képviseli: Varga Ákos, ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban a "**Vevő**").

KÖZÖTT AZ ALULÍROTT NAPON, AZ ALÁBBI FELTÉTELEKKEL:

Az Eladó1, az Eladó2 és a Vevő a továbbiakban külön-külön mint a "**Fél**", illetve együttesen mint a "**Felek**" szerepelnek.

I. AZ ELŐSZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Az Eladó1 kijelenti, hogy 1/1 arányban kizárólagos tulajdonosa a jelen 1.1. pont alábbi (i) – (viii) alpontjaiban részletezett ingatlanoknak (a továbbiakban együttesen: az "**Ingatlanok**") az Ingatlanok 2020. november 5. napján kelt tulajdoni lap másolataiban foglaltaknak megfelelően (a továbbiakban együttesen: a "**Tulajdoni Lapok**") és a térképmásolat szerint:

- (i) a Budapest XX. ker. külterület 0195046/41 hrsz. alatt nyilvántartott, rét művelési ágú, 5697 m² alapterületű ingatlan,
- (ii) a Budapest XX. ker. külterület 0195046/44 hrsz. alatt nyilvántartott, rét művelési ágú, 3175 m² alapterületű ingatlan,
- (iii) a Budapest XX. ker. külterület 0195046/47 hrsz. alatt nyilvántartott, rét művelési ágú, 3651 m² alapterületű ingatlan,
- (iv) a Budapest XX. ker. külterület 0195046/49 hrsz. alatt nyilvántartott, rét művelési ágú, 1482 m² alapterületű ingatlan.
(a fenti (i) – (iv) alpont szerinti rét művelési ágú ingatlanok a továbbiakban együttesen: az "**Ingatlanok1**")
- (v) a Budapest XX. ker. belterület 195046/53 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett út megjelölésű, 503 m² alapterületű ingatlan,
- (vi) a Budapest XX. ker. belterület 195046/54 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett út megjelölésű, 345 m² alapterületű ingatlan,

KIVONAT ELŐSZERZŐDÉSRŐL

2

- (vii) a Budapest XX. ker. belterület 195046/58 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett út megjelölésű, 916 m² alapterületű ingatlan.
(a fenti (v) – (vii) alpont szerinti kivett út megjelölésű ingatlanok a továbbiakban együttesen: az "**Út Ingatlanok**")
- (viii) a Budapest XX. ker. külterület 0195032/3 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, 494 m² alapterületű ingatlan
(a fenti (viii) alpont szerinti szántó művelési ágú ingatlan a továbbiakban: a "**Szántó Ingatlan**").
- 1.2. A Felek rögzítik, hogy a Tulajdoni Lapokon széljegy nem található, a Tulajdoni Lapok III. részében az Ingatlanokhoz kapcsolódóan csak az alábbi terhek (a továbbiakban együttesen: a "**Terhek**") kerültek be(fel)jegyzésre:
- a Budapest XX. ker. külterület 0195046/47 hrsz-ú ingatlan tekintetében vezetékjog 4 m² területre a Magyar Távközlési Rt részére, illetve vezetékjog 996 m² területre az ELMŰ Hálózati Kft részére;
 - a Budapest XX. ker. külterület 0195046/49 hrsz-ú ingatlan tekintetében vezetékjog 106 m² területre a Magyar Távközlési Rt részére.
 - a Budapest XX. ker. belterület 195046/54 hrsz-ú ingatlan tekintetében vezetékjog 21 m² területre az ELMŰ Hálózati Kft részére;
 - a Budapest XX. ker. belterület 195046/58 hrsz-ú ingatlan tekintetében vezetékjog 132 m² területre az ELMŰ Hálózati Kft részére.
- 1.3. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok I-ből az Előfeltételek teljesülése esetén kialakuló egy hrsz-on bejegyzett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, belterületi önálló ingatlanok (a továbbiakban: az "**Ingatlan1**"), a Szántó Ingatlanból az Előfeltételek teljesülése esetén kialakuló egy hrsz-on bejegyzett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, belterületi önálló ingatlanok (a továbbiakban: az "**Ingatlan2**"), valamint az Út Ingatlanoknak Eladó2 által történő eladása és Vevő által történő megvásárlása tárgyában a jelen 1.3. pont alábbi (i) – (v) alpontjaiban részletezett előfeltételek (a továbbiakban együttesen: az "**Előfeltételek**") maradéktalan és együttes teljesülése és Eladók általi igazolása esetén a jelen Előszerveződésben meghatározott feltételekkel végleges adásvételi szerződést (a továbbiakban: "**Adásvételi Szerződés**") kötnék egymással az Előfeltételek közül utolsóként teljesülő előfeltétel Eladók általi igazolását követően a Vevő által írásban megjelölt napon, időpontban és budapesti helyszínen:
- (i) Eladó1 az Ingatlanok I-et a művelés alól kivonja, belterületbe vonja oly módon, hogy az Ingatlanok I-ből azonos alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű, belterületi önálló ingatlanok lesznek (a továbbiakban: a "**Belterületi Ingatlanok1**") és egyúttal a földhasználati nyilvántartásból törölteti az Ingatlanok I földhasználójára vonatkozó bejegyzést.
 - (ii) Eladó1 a Szántó Ingatlan a művelés alól kivonja, belterületbe vonja oly módon, hogy a Szántó Ingatlanból egy hrsz alatt bejegyzett, azonos alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű belterületi önálló ingatlan lesz és egyúttal a földhasználati nyilvántartásból törölteti a Szántó Ingatlan földhasználójára vonatkozó bejegyzést.
 - (iii) Eladó1 a Belterületi Ingatlanok I-et, az Ingatlan2-öt és az Út Ingatlanokat nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként törzstőkeemelés során az Eladó2 rendelkezésére boesátja, amelynek eredményeként a Belterületi Ingatlanok I, az Ingatlan2 és az Út Ingatlanok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kizárólagos tulajdonosa az Eladó2 lesz.
 - (iv) Eladó2 a Belterületi Ingatlanok I-et telekalakítás során egybevonja oly módon, hogy a Belterületi Ingatlanok I-ből egy hrsz alatt bejegyzett (a Belterületi Ingatlanok I összesített alapterületével megegyező) kivett beépítetlen terület megjelölésű, belterületi önálló ingatlan lesz.
 - (v) az Eladó2 kizárólagos (1/1) tulajdonosa az Ingatlan1-nek, az Ingatlan2-nek és az Út Ingatlanoknak, amelyek per, teher – és igénymentesek (legfeljebb a Terhek terhelik a fenti 1.2. pont szerint).
- (Az Ingatlan1, az Ingatlan2 és az Út Ingatlanok a továbbiakban együttesen a "**Belterületi Ingatlanok**").
- 1.4. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy az Előfeltételeket saját költségükre legkésőbb 2021. október 31-ig maradéktalanul teljesítik és azt hiteles módon igazolják Vevő részére. Az Előfeltételek teljesülésének igazolási módja a Belterületi Ingatlanok tulajdoni lapja, illetve a jogerős hatósági határozatok és vázrajzok.

dy W

KIVONAT ELŐSZERZŐDÉSRŐL

7

- 7.2. A jelen Előszerződésben foglaltak a Felek jogutódjára is kötelező, jogutódlás esetén a szerződéses rendelkezéseket a Felek jogutódjaikkal is megismertetik. A Felek a szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek átruházását is jogutódlásnak tekintik a jelen pont szempontjából.
- 7.3. A jelen Előszerződés bármely módosítása vagy megszüntetése csak írásban érvényes. Abban az esetben, ha a jelen Előszerződésben foglalt egy vagy több rendelkezés jogellenessé vagy bármely más okból érvénytelenné válik, az a jelen Előszerződés fennmaradó rendelkezéseinek érvényességét nem érinti. Ilyen esetben, amennyiben ez a Felek eredeti szándékával nem ellentétes, az érvénytelenné vált rendelkezéseket oly módon kötelesek módosítani, amely a Felek eredeti szándékát, az elérni kívánt gazdasági és jogi célok megvalósítását a legteljesebb mértékben lehetővé teszi.
- 7.4. A Felek ezennel kizárják a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását és kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Előszerződés aláírásával a közöttük a jelen Előszerződés tárgyában korábban fennállt bármely szóbeli vagy írásbeli megállapodás, vagy az egymás közötti kapcsolatukban kialakult bármely szokás vagy gyakorlat, továbbá az iparágban széles körben ismert és/vagy rendszeresen alkalmazott szokás a Felek viszonylatában nem alkalmazandó és nem válik a jelen Előszerződés tartalmává. A jelen Előszerződés a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, és a közöttük a jelen Előszerződés tárgyában korábban létrejött, a jelen Szerződésbe nem foglalt bármilyen megállapodások hatályukat veszítik a Ptk. 6:87. §-a szerint.
- 7.5. Bármely a jelen Előszerződés szerint szükséges vagy azzal kapcsolatos értesítést vagy más nyilatkozatot a Felek között írásban kell közölni és a jelen Előszerződésben rögzített lakóhelyükre vagy székhelyükre kell megküldeni (i) személyes kézbesítéssel, vagy (ii) postai ajánlott, tértivevényes elsőbbségi levél útján, mely esetben az értesítést vagy más nyilatkozatot (i) személyes átvétel esetén az átvétel napján, (ii) postai ajánlott, tértivevényes elsőbbségi levél esetében – ha az átvételre korábban nem kerül sor - legkésőbb a feladást követő 5. munkanapon mindenképpen kézbesítettnek kell tekinteni, illetve akkor is, ha az esetlegesen „nem kereste”, „nem vette át”, „címezett ismeretlen” vagy egyéb hasonló jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. Felek kötelesek az adataikban, így különösen levelezési címükben beállott változást a másik Féllel tértivevényes ajánlott levél útján a változás bekövetkeztét követő öt napon belül közölni. Az Eladók bármelyike által átvett értesítést vagy nyilatkozatot az Eladókkal közöltnek kell tekinteni.
- 7.6. A Felek kijelentik, hogy a PTK 6:73.§-ában („előszerződés”) foglaltakat ismerik, az előszerződés jogi természetével tisztában vannak. A Felek a jelen Előszerződésben az Előszerződés alapján megkötendő Adásvételi Szerződés lényeges szerződés feltételeit állapítják meg. A jelen Előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai az irányadók. A jelen Előszerződésből eredő vagy azzal összefüggésben keletkező vitás ügyekben az illetékes magyar bíróság jár el.
- 7.7. A jelen Előszerződést a felek három eredeti példányban írták alá magyar nyelven.

A jelen Előszerződést a Felek, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá az alábbi napon és helyen.

Kelt Budapesten, 2020. november 5.

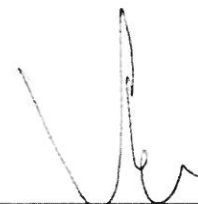


Dr. Horváth Mihály
Eladó1



**DRHM Ingatlan Korlátolt Felelősségű
Társaság**
Eladó2

képviseli: Dr. Horváth Mihály, ügyvezető



**TERRA Vagyonkezelő és
Ingatlanforgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság**
Vevő

képviseli: Varga Ákos, ügyvezető

