

ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

dr. Babai László István (születési név: Babai László István; anyja neve: Belánszky Judit; születési hely, idő: Szekszárd, 1974.04.14.; lakcím: 1097 Budapest, Pápay István utca 5. 1. em. 107.; személyi azonosító szám: 1-740414-2617; adóazonosító jel: 8391843939; állampolgárság: magyar), mint eladó – továbbiakban: **Eladó** –

másrészről

Agro Pro Health Kft (székhely: 1015 Budapest, Ostrom u. 16. Fsz. 1.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszáma: 01-09-394775; adószáma: 27559648-2-41; statisztikai számjel: 27559648-0121-113-01.; képviseli: dr. Babai László István ügyvezető), mint **Vevő**, a továbbiakban Eladó és a Vevő együttesen: **Felek** –

között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

1. Preambulum

- 1.1. Eladó rögzíti, hogy 2024.09.11 napján adásvételi szerződést kötött Maklári-Kis Tünde Margit tulajdonossal (a továbbiakban: Tulajdonos), de szerződés a jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadta, így a 2024.09.11 napján kötött adásvételi szerződést Eladó és Tulajdonos megszüntették és 2024.10.02. napján adásvételi szerződést (a továbbiakban Szerződés) kötöttek a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által Tagyon, zártkert 721 hrsz. alatt felvett, rét és gazdasági épület művelési ágú, illetve megnevezésű mindösszesen 1047 m² alapterületű, 2,54 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan vonatkozásában. A Szerződés rögzítette, hogy a fenti ingatlan vételára 81.100.000. amely összegből a föld forgalmi értéke 1.100.000,- Ft, illetve az azon található felépítmény forgalmi értéke 80.000.000,-Ft, ültetvény forgalmi értéke 0,-Ft.
- 1.2. Felek a 2025. február 20. napján kelt 588105/4/2025 ügyiratszámú Veszprém Vármegyei Kormányhivatali határozat és a záradékolt termőföld adásvételi szerződés alapján megállapítják, hogy a Szerződés hatályosult.
- 1.3. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi előszerződés készítésekor Eladó a fenti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetősége vonatkozásában dologi jogi várományos.
- 1.4. Felek rögzítik, hogy a Vevő az 1/2024. (09.09.) sz. taggyűlési határozatába foglaltan megbízta az Eladót, hogy vásárolja meg a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által a Tagyon, zártkert 721 hrsz. alatt felvett, rét és gazdasági épület művelési ágú, illetve megnevezésű mindösszesen 1047 m² alapterületű, 2,54 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan, a tulajdonjogának bejegyzését követően emelje ki a fenti ingatlanon található épületet, majd az önálló helyrajzi számon lévő épületet adja el a Társaság részére.
- 1.5. Fentiekre tekintettel Felek megállapodnak, hogy a kiemelést követően Eladó el kívánja adni, Vevő pedig 1/1 arányban (per-, teher-, és igénymentes állapotban) meg kívánja vásárolni az épületet (a továbbiakban: Ingatlan)

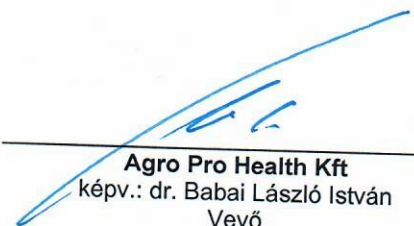
2. Adásvételi előszerződés

- 2.1. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan vonatkozásában egymással adásvételi szerződést kötnek. Az adásvételi szerződés alapján Eladó az Ingatlant eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megveszi az Ingatlant.

Felek megállapodnak, hogy a fenti adásvételi szerződést megkötésére az Ingatlan kiemelését követő 1 hónapon belül kerül sor.

- 2.2. Felek az Ingatlan vételárát **80.000.000,- Ft**, azaz **Nyolcvanmillió forint** összegben határozzák meg.
- 2.3. Az Ingatlan Felek által kölcsönösen elfogadott teljes vételára **80.000.000,- Ft**, azaz **Nyolcvanmillió forint**, amely az alábbiak szerint kerül Eladó részére megfizetésre a Vevő által:
 - 2.3.1. Vevő a jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg megfizet **40.000.000,-Ft** azaz **Negyvenmillió forint** összeget, mint első vételárelőleget.


Dr. Babai László István
Eladó


Agro Pro Health Kft
képv.: dr. Babai László István
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem (KASZ: 36072796, Budapest, 2025.03.11.):


DOKTOR
ÜGYVÉDI IRODA
1053 Budapest, Képiró u. 6. I/1.
Dr. Doktor Dávid - ügyvéd KASZ: 36072796

2.3.2. A fentiekén túl Vevő köteles a jelen szerződés aláírását követően, legkésőbb 2025.07.31. napjáig megfizetni **40.000.000,-Ft** azaz **Negyvenmillió forint** összeget, mint második vételárelőleget.

2.3.3. Az első és második vételárelőleg összege az Ingatlan teljes vételárába beleszámít

2.3.4. Felek megállapodnak, hogy Vevő jogosult a vételárelőleg megfizetéséhez teljesítési segédet/segédeket igénybe venni. Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Vevő teljesítési segédjeitől közvetlenül érkezett teljesítést a Vevő saját teljesítésének fogadja el.

2.3.5. Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződés mellékletét képező megállapodás értelmében a Vevő teljesítési segédei (West Health Kft., T & G HEALTH Kft. és New Health Kft.) a fenti vételárelőlegeket akként fizetik meg az Eladó részére, hogy azt a jelen előszerződés 1.1. pontjában írt Szerződés 7.2. pontjában rögzített bankszámlára utalják át. A Szerződés 7.2. pontjában rögzített bankszámlára történő teljesítéseket Eladó a saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.

2.4. Eladó kijelenti, hogy a vételárelőleg megfizetésének 2.3. pontban szabályozott módját kifejezetten elfogadja.

2.5. Eladó az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol, továbbá szavatol azért, hogy a Vevő által megvásárolt Ingatlan vonatkozásában harmadik személy nem rendelkezik elővásárlási, előbérleti ill. előhasználati joggal.

2.6. Eladó továbbá kifejezetten szavatol azért, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az Ingatlan kiemelésre került és az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát képes lesz átruházni a Vevőre.

2.7. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvételi szerződést a hatályos jogszabályok által előírt formában és tartalommal kötik meg egymással.

3. Vegyes rendelkezések

3.1. Felek kötelesek a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatosan egymással és harmadik személyekkel teljeskörűen együttműködni, valamint kötelesek egymást minden olyan tényről és körülményről haladéktalanul tájékoztatni, amelyek a jelen szerződés teljesítését befolyásolhatják.

3.2. Felek a fenti adásvétel további esetleges szabályait a végleges adásvételi szerződésben kívánják szabályozni. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a magyar Ptk. (2013. évi V. törvény) rendelkezéseit tekintik irányadónak, azzal, hogy az esetlegesen szerződésszegő fél teljes kártérítési felelősséggel tartozik a szerződésszegés vonatkozásában.

3.3. Felek kijelentik, hogy a jelen előszerződés, valamint a végleges adásvételi szerződés megszerkesztésével, és ellenjegyzésével, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárásban történő jogi képviseletük ellátásával megbízták és meghatalmazták **dr. Doktor Dávid ügyvédet** (Doktor Ügyvédi Iroda, 1 székhely: 1053 Budapest, Képiró u. 6. I/1., KASZ: 36072796) A jelen meghatalmazás különösen kiterjed a Vevő vagyonszerzésével kapcsolatos NAV adatlap kitöltésére és aláírására is, azonban a fizetési meghagyás átvételére nem terjed ki. Az eljáró ügyvéd jogosult helyettesítő ügyvéd igénybevételére. Az eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a fenti meghatalmazást **elfogadja**.

3.4. Jelen szerződés minden fél általi aláírásával lép hatályba.

3.5. Felek - illetve képviselőik - tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-ban** rögzítettek alapján megkeresi a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek tudomásul veszik, hogy az adat-azonosítás és okmányellenőrzés a **2017. évi LXXVIII. tv. 32. § (3) bekezdésében** foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a jelen szerződéshez kapcsolódóan a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény (Pmt.)** vonatkozó rendelkezéseiről.

Dr. Babai László István
Eladó

Agro Pro Health Kft
képv.: dr. Babai László István
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem (KASZ: 36072796, Budapest, 2025.03.11.):

DOKTOR
ÜGYVÉDI IRODA
1053 Budapest, Képiró u. 6. I/1.
Dr. Doktor Dávid - ügyvéd KASZ: 36072796

- 3.6. Felek esetleges jogvitájuk rendezése érdekében az általános szabályok alapján illetékes bírósághoz fordulnak. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására kizárólag közös megegyezéssel jogosultak. A Felek a kézbesítési vélelem vonatkozásában a 2016. évi CXXX. törvény rendelkezéseit (137. §) fogadják el irányadónak.
- 3.7. Ha bármikor a jelen szerződés valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.

Felek a jelen szerződést annak felolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2025.03.11.


Dr. Babai László István
Eladó


Agro Pro Health Kft
képv.: dr. Babai László István
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem (KASZ: 36072796, Budapest, 2025.03.11.):


DOKTOR
ÜGYVÉDI IRODA
1053 Budapest, Képiró u. 6. I/1.
Dr. Doktor Dávid - ügyvéd KASZ: 36072796