

## TELEK ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **GAIA Ökológiai és Természetgyógyász Alapítvány** [bíróági nyilvántartási száma: 775; székhelye: 2193 Galgahévíz, Fő út 83.; statisztikai számjele: 19636656-8329-338-13; képviseli: **Varga Géza** ügyvezető igazgató (szig.száma: 976752HA)], mint eladó [továbbiakban: Eladó],

másrészről ..... [szül.: .....; a.n.: .....; személyi száma: .....; szig. száma: .....; adószáma: .....; lakcíme: .....] mint vevő és

..... [születési neve: ..... szül.: .....; a.n.: .....; személyi száma: .....; szig. száma: .....; adószáma: .....; lakcíme: .....] mint vevő [továbbiakban: Vevők]

- 1.) Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **GALGAHÉVÍZ belterület .... rsz.** alatt nyilvántartott, ... m<sup>2</sup> területű „kivett, beépítetlen terület” minősítésű ingatlan. Eladó a tulajdonjogát harminc napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta.
- 2.) Eladó eladja, Vevők pedig egymást között egyenlő [1/2-1/2] arányban megveszik az 1.) pontban meghatározott ingatlant a kölcsönösen kialakított ..... Ft + ÁFA, [..... forint + ÁFA] azaz **bruttó .....,- Ft** [..... forint] vételárért. Eladó kijelenti, hogy az ezen pontban meghatározott vételár a meghirdetett vételárhoz képest 20%-kal alacsonyabb kedvezményes ár, tekintettel arra, hogy az Eladó népszerűsíteni kívánja a területen megvalósítandó településmodellt.
- 3.) Vevők kijelentik, hogy a Gaia Alapítvány honlapján található információkat, valamint „A Galgahévíz ökofalusi élet szellemisége” elnevezésű dokumentumot megismerték és azt magukra nézve kötelezőnek elfogadják. Felek jelen szerződés aláírásával az Eladó javára, határozatlan időre a Ptk. 373.§-a szerinti elővásárlási jogot alapítanak a szerződés tárgyát képező ingatlanra, azzal, hogy a Felek nem kéri az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Vevők – amennyiben az 1.) pontban körülírt ingatlant bármikor értékesíteni kívánják – kötelesek az elővásárlásra jogosultat a vételi ajánlatról tájékoztatni, hogy az az új vevőt az ökofaluban lévő ingatlan használatával kapcsolatos kötelezettségeiről tájékoztathassa, vele a „A Galgahévíz ökofalusi élet szellemisége” elnevezésű dokumentumot aláíratassa, mely az elővásárlási jogról történő lemondás feltétele. Amennyiben a vevők ajándékozás vagy csere útján kívánják az ingatlan tulajdonjogát átruházni, a tulajdonjogot megszerzőt kötelesek a helyi építési szabályzat rendelkezéseiről tájékoztatni, ill. a „A Galgahévíz ökofalusi élet szellemisége” elnevezésű dokumentumot elfogadtatni és aláíratni, mely az ügylet jogszerű lebonyolításának feltétele.
- 4.) Eladó kiköti továbbá, Vevők pedig vállalják, hogy a Vevőknek jelen szerződés aláírásától számított 1 éven belül jogerős építési engedéllyel, majd azt követő 2 éven belül használatbavételi engedéllyel kell rendelkezniük az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan, mely dokumentumokat a kézhez vételtől számított 8 napon belül kötelesek az Eladónak bemutatni. Amennyiben Vevők e kötelezettségüknek az egy, illetve a két éves határidőn belül nem tesznek eleget, Eladó részére kötbér jogcímén kötelesek a 2.) pontban meghatározott bruttó vételár 20%-át azaz, ..... Ft-ot [..... forintot] az erre való felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül megfizetni.
- 5.) Eladó egyéb szolgáltatói kötelezettségei mellett vállalja, hogy az Ökofalu személygépkocsi forgalomra méretezett zúzottkő úthálózatát az elvárható gondossággal folyamatosan karban tartja. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az úthálózatot saját építkezésükkel kapcsolatos kamion, munkagép vagy nehéz tehergépkocsi forgalom elkerülhetetlenül megrongálná, úgy azt saját költségükön haladéktalanul helyreállítják. Különösen az esőben vagy közvetlen eső utáni ilyen szállítást kerülik, mert ez jelent a legnagyobb veszélyt az utak állapotára.
- 6.) A Vevők az ingatlant megtekintették, és azt abban az állapotában vásárolják meg, ahogy az a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésének a napján áll. Vevők kijelentik, hogy az 1.) pontban meghatározott ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzatról [HÉSZ] részletes tájékoztatást kaptak Eladótól, és az építési szabályzat rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

Vevők tudomásul veszik, hogy a HÉSZ előírásainak maximális betartása - és a „falugyűléssel” történő folyamatos konzultáció mellett - elkészült lakóház engedélyezési tervét az I. fokú műszaki hatósághoz történő benyújtás előtt a falugyűlésnek „zsűrizés” céljából bemutatják és ott a demokratikus folyamatok során felmerült módosító javaslatokat figyelembe veszik, és amennyiben ott valamely javaslat a falugyűlés egyhangú támogatását bírja, úgy azt magukra nézve kötelezőnek elfogadják. Erre azért van szükség, mert a HÉSZ bármennyire a részletesség igényével készült is, minden előre nem látható elemre nem terjedhet ki. Cél, hogy ne csak az egyes házak feleljenek meg önmagukban az előírásoknak, hanem a minden ott lakó „közös tulajdonát” jelentő falukép is szép legyen, és harmonikusan illeszkedjék a tájba is.

- 7.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant saját költségén közművesíti [ezen belül kiépíti legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedéséig a víz- és a villany rákötési lehetőséget; valamint

legkésőbb a használatba vételi engedély jogerőre emelkedéséig a távhő-szolgáltatást és az előtisztított szennyvízelvezetést].

#### Fizetési feltételek és egyéb rendelkezések

- 8.) Felek egyezően kijelentik, hogy Vevők 2009. .... napján Eladó pénztárába befizettek bruttó ..... Ft, azaz ..... forint foglalt, amelynek hiánytalan átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. Felek egyezően kijelentik továbbá, hogy Vevők a vételár fennmaradó **bruttó ..... Ft** [.....forint] összegű részét az eladó GAIA Alapítvány részére, annak **10403538-35314277-00000000** bankszámlaszámú bankszámlájára elutalták, és az összeg az Eladó nevezett bankszámláján 2009. .... napján jóváírásra került.
- 9.) Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan **hozzájárulását** [engedélyét] adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban GALGAHÉVÍZ, belterület .... helyrajzi számú, természetben 2193 Galgahévíz, Ökofaluban található .... m<sup>2</sup> alapterületű építési telek megnevezésű ingatlan vonatkozásában ..... és ..... vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 10.) A Vevők a jelen szerződés aláírása napján lépnek az ingatlan birtokába. A Vevők a birtokba lépéstől kezdve jogosultak az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és kötelesek viselni a kárveszélyt, valamint az ingatlannal kapcsolatos terheket is.
- 11.) Eladó kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett alapítvány és az 1.) pontban körülírt ingatlan feletti rendelkezési joga korlátozás alatt nem áll. Vevők kijelentik, hogy devizabelföldi magyar állampolgárok és ingatlanszerzési joguk nincs korlátozva.
- 12.) Az Eladó szavatol azért, hogy a Vevők az ingatlant per-, teher-, igény- és korlátozásmentes állapotban szerzik meg, szavatol továbbá azért, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését, illetve megszerzését, valamint birtokba lépését akadályozná vagy meggátolná. Ha a Vevőknek jelen pont alapján bármilyen jogszavatossági igénye merül fel, és a hibát az Eladó annak felmerülésétől számított 60 napon belül nem hárítja el, a Vevők jogosultak a szerződéstől érdekmúlás külön bizonyítása nélkül írásbeli nyilatkozattal elállni.
- 13.) A jelen szerződés megkötésével, a változásoknak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a bejegyzési és vagyonszerzési illeték a Vevőket terhelik.
- 14.) Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **Dr. .... ügyvédet** [.....], hogy őket a jelen szerződésükkel kapcsolatos földhivatali eljárásban az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörrel képviselje.
- 15.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Jelen szerződés 7 egymással szó szerint megegyező tartalmú, eredeti példányban készült. Jelen szerződés egyúttal az ügyvédi megbízás tényvázlatként is szolgál.

Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést – ügyvédi felhívást, és a jogügylet lényegéről és jogkövetkezményeiről szóló ügyvédi tájékoztatást követően - elolvasták, együttesen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Kelt: ....., 2010. ....

.....  
Varga Géza ügyvezető igazgató  
**GAIA ALAPÍTVÁNY** eladó

.....  
.....  
vevő

.....  
.....  
vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: 2010. ....

**Dr. .... ügyvéd**

Dr. .... Ügyvédi Iroda