

14. 14.
10. 03.
14. 14.

XI. XI - 0

Felhívás elővásárlási jog gyakorlására

Tárgy: Felhívás nyilatkozattételre elővásárlási jog gyakorlásáról
Ajánlott, tértivevényes levélként

XI. ker Önkormányzat
1112 Budapest, Bocskai út 39-41.
részére

*S. Leendő
2020.01.03y.*

| | | |
|--|-------------|---------|
| Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Központi iktató 2 | | |
| iktatószám | XI-1 | 2020 |
| 2020 JAN 02. | | |
| előszám | ma. ér. sz. | Leendő |
| | | 52-L.GY |

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Rétháti István** Budapest XI., belterület **779 hrsz-ú ingatlan 240/6664 tulajdoni hányadban**, mely kivett lakóház, udvar, hétvégi ház, gazdasági épület, természetben 1110, Budapest, Őrmezei út 779 hrsz tulajdonosa és eladó, („Eladó”), jogi képviselőnk, dr. Kasza Zsuzsanna ügyvéd (1119 Budapest, Etele út 32/c.) útján az alábbiakkal fordulok Önhez:


Az Budapest XI., belterület **779 hrsz-ú ingatlan 240/6664 tulajdoni hányadomra**, mely kivett lakóház, udvar, hétvégi ház, gazdasági épület, természetben 1110, Budapest, Őrmezei út 779 hrsz („Eladó Ingatlanrészek”) vételi ajánlatot kaptam dr. Magyar Márton Balázs („Leendő Vevő”). Az Ingatlan osztatlan közös tulajdon, így az önkormányzat részére elővásárlási jogot biztosít a törvény az Eladó Ingatlanrész tekintetében.

Fentiekre tekintettel csatolom a Leendő Vevő ajánlata szerint megkötendő adásvételi szerződés („Szerződés”) szövegét teljes terjedelemben.

Mindezek alapján kérem, hogy a jelen levél kézhezvételétől számított 8 napon belül szíveskedjék jogi képviselőm, dr. Kasza Zsuzsanna ügyvéd(1119 Budapest, Etele út 32/c.) felé írásban nyilatkozni arról, hogy az Önt megillető elővásárlási jogot kívánja-e gyakorolni a vételár egyidejű megfizetése mellett a csatolt vételi ajánlat szerint Amennyiben ezen időtartamon belül Ön nem nyilatkozik, az úgy tekintendő, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni. Tájékoztatom, hogy elővásárlási jogát kizárólag akként gyakorolhatja, hogy a csatolt Szerződést teljes terjedelmében, változtatás nélkül elfogadja.

Budapest, 2019. december 19.

Tisztelettel:



Rétháti István
képviselőnk: dr. Kasza Zsuzsanna ügyvéd

| | |
|--|--------------|
| Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Központi iktató 2 | |
| ÉRKEZETI: | 2019 DEC. 31 |
| | 87091/19 |

Nyilatkozat elővásárlási jogról való lemondásról
Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat

Alulírott

Név:
születési hely és idő:
állandó lakcíme: 1.
anyja neve:

Kijelentem,

hogy a **Rétháti István** mint eladó, másrésztől **dr. Magyar Márton Balázs** mint vevő – között Budapest XI., belterület **779 hrsz-ú ingatlan 240/6664 tulajdoni hányadban**, mely kivett lakóház, udvar, hétvégi ház, gazdasági épület, természetben 1110, Budapest, Őrmezei út 779 hrsz” felülvizsgálat alatt vonatkozásában a vevő vételi ajánlatát és az eladó és a vevő között megkötendő ingatlan-adásvételi szerződés valamennyi egyéb feltételét teljes körűen megismertem, és elővásárlási jogommal nem kívánok élni, arról lemondok.

Kelt: 2019. december

.....

elővásárlásra jogosult

elővásárlásra jogosult

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú aláírása:..... Tanú aláírása:.....

Tanú neve:..... Tanú neve:.....

Anyja neve:..... Anyja neve:.....

Lakcíme:..... Lakcíme:.....

Ingtalan adás-vételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Rétháti István

()

mint eladó, továbbiakban: **eladó**

másrészről

dr. Magyar Márton Balázs

()

mint vevő, továbbiakban: **vevő**

között az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

A szerződés tárgya

- 1.) Az eladó osztatlan közös tulajdonát képezi a Budapest XI., belterület 779 hrsz-ú ingatlan **240/6664 tulajdoni hányadban**, mely kivett lakóház, udvar, hétvégi ház, gazdasági épület, védőterület természetben 1110, Budapest, Őrmezei út 779 hrsz” felülvizsgálat alatt”, a mellékelt megosztási vázrajz szerinti terület, kert, mely természetben lekerített. Az Eladó tulajdonjogát jelen szerződést szerkesztő ügyvéd számítógépén 2019. december 18-án lekért e- tulajdoni lap igazolja.
- 2.) A Vevő kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatos jogi helyzetet és a jelen szerződésben részletezett körülményeket megismerte és megértette. Eladó eladja a vevő pedig megveszi eladó 240/6664 tulajdoni hányadát az 1. pontban meghatározott ingatlant megtekintett és megismert állapotban vétel jogcímen.
- 3.) Az 1.) meghatározott ingatlan 240/6664 tulajdoni hányadának kölcsönösen elfogadott vételára **16.500.000,- Ft**, azaz Tizenhatmillió-ötszázezer forint vételár.
- 4.) Vevő jelen adásvételi szerződést az Eladó által rendelkezésre bocsátott megosztási vázrajz ismeretében köti meg, melyet áttanulmányozott és az abban foglaltakat elfogadja.
- 5.) Eladó tájékoztatja vevőt, hogy mivel az ingatlan osztatlan közös tulajdon, így az adásvételt tárgyát képező 240/6664 tulajdoni hányadra tulajdonostársakat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a jelen szerződés egy példányát személyesen elővásárlásra jogosult tulajdonostársaknak nyilatkozattétel céljából megküldte azzal, hogy legkésőbb 8 napon belül a vételár egyidejű megfizetése mellett nyilatkozzanak az elővásárlási jog gyakorlásáról. Eladó köteles felhívni a tulajdonostársak figyelmét arra, hogy a nyilatkozattételi határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. Vevőnek tudomása van arról, hogy az elővásárlásra jogosult egyoldalú jognyilatkozattal a szerződésbe beléphet. Az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok, illetve a megadott nyilatkozattételi határidő elteltével a felhívások jelen szerződés mellékletét képezik.
- 6.) Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan 240/6664 tulajdoni hányadát
 - a) zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés üsz: 11010/1171/2012, jogosult Tatabányai Rendőrkapitányság(2800 Tatabánya, Kós Károly u. 26-28.)
 - b) bünygyi zárlat 5.847.876,-Ft erejéig üsz: 1200-24MV1799/2012, jogosult Digi Távközlési és Szolgáltató Kft. (1134 Budapest, Váci út 35.)
 - c) végrehajtási jog 5.847.876,-Ft erejéig vh üsz:436.V0113/2014/32Nagy Erika végrehajtó kártérítés jogcímen,, jogosult Digi Távközlési és Szolgáltató Kft. (1134 Budapest, Váci út 35.) terheli.
 - d) végrehajtási jog 153.653,-Ft főkövetelés és járulékai erejéig vh üsz:139V1459/2018/35 Varga Tibor végrehajtó kölcsönösszeg jogcímen,, jogosult REG-Finance Zrt . (1044 Budapest, Óradna út 5.) terheli
 - e) valamint Réthéti Istvánné (szül: Kusnyár Mária, an: Sonkoly Zsuzsanna, lakcím: 2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 107) özvegyi joga terheli, melynek törlése érdekében eladó eljár.

- 7.) A 6./a pontban meghatározott teher törlése érdekében a Tatabányai Rendőrkapitányság és a Tatabányai Járásbíróság tájékoztatása szerint a Járásbíróságnál kell eljárni a 14.B.645/2012 ügyszámra hivatkozva. A 6/b és c pontban meghatározott terhek törlése érdekében Nagy Erika végrehajtó tájékoztatása szerint a végrehajtást kérő bejelentése alapján 3.300.000,-Ft, és 426.512,-Ft kari díj ,végrehajtót megillető összeg összesen 3.726.512,-Ft összeg végrehajtói letéti számlára történő befizetéssel az eljárás befejeződik és intézkedik a végrehajtási jog törléséről. Eladó vállalja, hogy a törlések érdekében eljár.

Fizetési feltételek

- 8.) Fizetési feltételek: Vevő az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok/tértivevények 5. pontban meghatározott lejártát, amennyiben egyetlen elővásárlásra jogosult nem élt elővásárlási jogával, követő 3 napon belül megfizetett végrehajtói letéti számlára **3.726.512,-Ft**, azaz Hárommillió-hétszázhuszonhatezer-ötszázötvenkettő forintot átutalással, valamint a **153.653,-Ft** főkövetelés és járulékaik aktuális összegét kb 200.000,-Ft.
Vevő a 6. pontban meghatározott terhek törlési engedélyének földhivatali benyújtását követ 2 napon belül megfizeti **eladó részére a fennmaradó vételár részét**, eladónak átutalással eladó bankszámlájára/kézpénzben. Eladó a bankszámlára történő teljesítést saját kezébe történő teljesítésnek ismer el. Felek megállapodnak, hogy az esedékes vételár részletek akkor minősülnek megfizetettnek, amikor az Eladó bankszámláján jóváírásra kerülnek. Amennyiben kézpénzben kerül megfizetésre, a vételár rész át vételéről elismervényt ad eladó.
- 9.) Felek kijelentik, hogy a 7. és 8. pontban meghatározott összeg átutalását követően egyik fél sem állhat el a szerződéstől, amennyiben eladó mégis elállna, úgy a 6., 7. és 8. pontban meghatározott összeg kétszeresét kell megfizetni, amennyiben vevő, úgy elveszíti a megfizetett összeget.
- 10.) Amennyiben eladó bármely törlési engedély beszerzési kötelezettségének nem tesz eleget 2020. január 30-ig úgy a 6., 7. és 8. pontban meghatározott összeg kétszeresét kell megfizetnie.
- 11.) Amennyiben Vevő a vételár teljes összegét 8., pontoknak megfelelően nem fizeti meg vevőnek felróhatóan, további 15 naptári nap áll rendelkezésére, a vételár megfizetésére. E határidő eredménytelen eltelte után jelen szerződés megszűnik.
- 12.) Amennyiben a Vevő vételár megfizetésével késedelembe esik, úgy a Ptk-ban megszabott, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat kétszeres mértékű késedelmi kötelesek Eladónak megfizetnie a késedelmesen teljesített vételár rész tekintetében.
- 13.) Vevő 15 napon túli bármely fizetési késedelme után Eladó jogosult jelen szerződéstől azonnali hatállyal elállni a Vevőhöz eljuttatott egyoldalú indokolt jognyilatkozatával.
- 14.) Amennyiben Vevő késedelme esetén Eladó nem él elállási jogával, Eladó kizárólag akkor adja az inatlant Vevő birtokába, amikor Vevő a teljes Vételárat és a késedelmi kamatot teljes mértékben Eladónak megfizette. Eladó késedelem esetén a Vevő által teljesített összegeket először a kamatokra, majd a Vételár tőketartozásra számolja el.
- 15.) Felek előteljesítést kölcsönösen elfogadnak.
- 16.) Eladó a szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. Felek kéri az eljáró illetékes körzeti földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A § (1) bekezdésének b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben, hozzájárul és kéri a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás függőben tartással történő eladás tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt), melyben elismeri a vételár megfizetését, feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja a tulajdonjog iránti eljárás függőben tartás feljegyzésének törléséhez, valamint ahhoz, hogy a 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga a Vevő javára adás-vétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban bejegyeztesse, , legkésőbb a kölcsön folyósításával egy időben a Hitelező rendelkezésére bocsátják ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, külön nyilatkozatban
- 17.) Eladó a teljes vételár kifizetéséig a tulajdoni hányadát nem idegenítheti el és nem terhelheti meg.

Használat és birtokbaadás

- 18.) Birtokbaadás: A teljes vételár megfizetésének napja. Vevő ezen naptól viseli az ingatlan terheit, szedi hasznait. Eladók kötelesek az ingatlant kiürítve Vevő rendelkezésére bocsátani. Eladó a birtokbaadás napján hitelt érdemlően igazolja, hogy köztartozás nem terheli. Eladó, illetve az oda bejelentett személyek kötelesek a ingatlanból kijelentkezni.
- 19.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtoka jelen szerződés aláírásakor és a teljes vételár kifizetésével minden további akaratnyilvánítás nélkül – akkor is Vevőt illeti (rá átszáll), amennyiben Eladó az ingatlant ezen időpontig nem üríti ki. Ebben az esetben Vevőt ezen időponttól Eladókkal, mint rosszhiszemű, jogcím nélküli használókkal szemben a hatályos jogszabályok szerinti birtokvédelem illeti meg. Ezen túlmenően Vevő – választása szerint – az ingatlanban fellelhető, Eladót illető ingóságokat a felelős őrzés szabályai szerint tarthatja magánál, vagy azokat Eladó költségére és kárveszélyére az ingatlanból eltávolíthatja.
- 20.) Eladó késedelmes birtokbaadása esetén kötbér fizetésére kötelezett a Vevő részére, melynek mértéke napi 5.000,-Ft, azaz Ötezer forint naponta.
- 21.) 15 napot meghaladó késedelem esetén a másik fél, akinek a késedelme nem róható fel, egyoldalú jognyilatkozattal jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni.

Vegyes rendelkezések

- 22.) Az eladó az 6. pontban meghatározott terhen kívül teljes körűen szavatol az ingatlan **240/6664** hányadának per-, igény- és tehermentességéért, és kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában, sem jogi, sem természetes személynek semmilyen jogcímen követelése nincs, tudomásuk szerint jogi személy, gazdasági társaság székhelyként, telephelyként, fióktelepeként az ingatlan bejegyzve nincs, valamint nem terheli olyan teher sem, amely az ingatlan-nyilvántartásában nem került feltüntetésre, amely összhangban van a 2019. december 18-án jelen szerződést szerkesztő ügyvéd saját eszközén kiváltott e- tulajdoni lap másolatában szereplő ingatlan-nyilvántartási adatokkal.
- 23.) Eladó a Ptk. 6:62. §-a szerinti együttműködési kötelezettségére, valamint a kellékszavatosságra (Ptk. 6:159-167. §) és a jogszavatosságra Ptk. 6:175-176. §) vonatkozó rendelkezésekre tekintettel kijelentik, hogy semmi olyan körülményről nincs tudomásuk, ami az Ingatlan állagát, vagy használatát akár jogilag, akár műszakilag akadályozza, vagy veszélyezteti.
- 24.) Vevő tájékoztatást kapott arról, hogy a tulajdonszerzés illetékfizetési kötelezettséget von maga után, eladó részéről szja fizetést nem von maga után.
- 25.) A jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi és földhivatali költségeket Vevő viseli, ugyanígy az ingatlan tulajdoni illetőség megszerzéséhez kapcsolódó illetékfizetési költségeket.
- 26.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés kapcsán NAV adatlap kitöltésére kötelezettek, melyet az adásvételi szerződéssel együtt a Földhivatalhoz kell benyújtani.
- 27.) Szerződő felek kijelentik, hogy mindnyájan magyar állampolgárok, a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs, sem tulajdon-elidegenítési, sem tulajdon-szerzési jogaikban korlátozva nincsenek.
- 28.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Kasza Zsuzsanna ügyvédet (1119 Budapest, Etele út 32/c. Bük azonosító száma 15206, KASZ 36062704), hogy jelen szerződést elkészítse 8 eredeti, szó szerint megegyező példányban, képviselőjükben az illetékes földhivatal előtt eljárjon, a NAV adatlapot kitöltse, aki a meghatalmazást elfogadja. Felek jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, mert az okirat akaratukat tartalmazza.
- 29.) Jelen szerződés alapján az Ügyvéd a súlyosan gondatlan vagy szándékos károkozásért tartozik felelősséggel, minden más felelősséget a Felek közös akaratukkal kizárnak. Felek rögzítik, hogy az Ügyvéd – a szándékos bűncselekménnyel okozott károk kivételével – bármilyen jogcímen vele szemben támasztott anyagi igények tekintetében kizárólag az ügyvédi munkadíj erejéig felel.
- 30.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben, illetve a szerződést készítő ügyvédnek bemutatott okiratokban szereplő adatok a valóságnak megfelelnek.
- 31.) Szerződő felek elismerik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatást kaptak a fenti jogügylettel kapcsolatosan. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy 2012. január 1-től a 176/2008. (VI.30.) Korm.r. alapján az ingatlan energetikai jellemezőit tanúsítani kell, száma:.

- 32.) Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról dr. Kasza Zsuzsanna ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló. 2011. évi CXII.. törvény értelmében dr. Kasza Zsuzsanna ügyvéd adatkezelőnek minősül. dr. Kasza Zsuzsanna Ügyvéd vállalja, hogy a részére átadott személyes adatokat bizalmasan kezeli, kizárólag a szükséges mértékben, a feladat ellátásának céljából használja fel. dr. Kasza Zsuzsanna ügyvéd a felek hozzájárulása nélkül nem hoz nyilvánosságra, vagy tesz hozzáférhetővé személyes adatokat
- 33.) Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 18-19.§ szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
- 34.) Hozzájárulnak továbbá, hogy dr. Kasza Zsuzsanna Ügyvéd elvégezze a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LII.. törvény előírásai szerinti ügyfél-átvilágítást.
- 35.) Továbbá a személyazonosító adatok dr. Kasza Zsuzsanna ügyvéd által Ügyfélkapun történő lekéréséhez hozzájárulnak
- 36.) Szerződő felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, a lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint az adó igazolvány alapján történt, amelyekről az eljáró ügyvéd a felek hozzájárulásával fénymásolatot készített. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy adataikat az eljáró ügyvéd a megbízás keretében kezelje.
- 37.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk, és az Ingatlan-nyilvántartási jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadóak.

A felek a jelen szerződést elolvasván mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírásukkal látják el.

Budapest, 2019. december 18.

Rétháti István
eladó

dr. Magyar Márton Balázs
vevő

Ellenjegyzem Budapesten 2019. decembet 18 -án:

dr. Kasza Zsuzsanna
ügyvéd KASZ 36062704



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTf. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!

Egyéb információ

11/2017. (V.3.) XI-ÖK



Lk-2-XI-04
1000-SZ-25-35-ém:3,0-7,5-1,0-55

Ln-T-XI-FU1-02
K-K-20-25-ém:14,3-3,0-0,99-2,45

LK-2-XI-05
1000-9-2025-ém:X-9,0-10-65

LK-2-XI-04
1000-7-253-ém:9,0-7,5-1,0-55

Lk-2-XI-06
3500-SZ-30-45-ém:X-12,5-1,75-45

CI-01