



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmaster@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy 6300 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett elővásárlási joggal kapcsolatos kérelemről

A Biatorbágy, Peca-tó 6300 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan dr. Bolla Szabolcs ügyvéd adás-vételi szerződést kötött Beck Gabriella Éva eladó és Meixner István vevő között.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén található bejegyzés alapján Biatorbágy Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

Fentiek alapján eljáró ügyvéd kérelmezi a tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön kíván-e élni elővásárlási jogával.

Biatorbágy, 2019. június 20.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Összeállította: dr. Szabó Ferenc aljegyző

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Képviselő-testületének .../2019. (VI. 27.) határozata

Biatorbágy 6300 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett elővásárlási joggal kapcsolatos kérelemről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete:

1. a Biatorbágy 6300 hrsz-ú ingatlan, 2019. június 7-én kelt adás-vételi szerződésével kapcsolatban elővásárlási jogával nem kíván élni,
2. az „elővásárlási jog” törléséhez nem járul hozzá.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Szervezés



Dr. Bolla Szabolcs Ügyvédi Iroda

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezési szám: 11495
Küldési idő: 2019 JÚN 18.
Jelölés: 6/335-1/2019
Ügyintéző:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal jegyző
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Tisztelt dr. Kovács András jegyző!

Beck Gabriella Éva

a mellékelt szerződésnek megfelelően, Meixner István

() részére kívánja eladni az ingatlan-nyilvántartásban 6300 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 2051 Biatorbágy Kankalin utca 18. szám alatt lévő, 700 m² alapterületű kivett hétvégi ház, udvar, gazdasági épület, megnevezésű ingatlanát, amennyiben a Biatorbágy Nagyközségi Közös Tanács VB. jogutódjaként, nem kíván élni elővásárlási jogával, amely a csatolt tulajdoni lap III/1. szám alatt van bejegyezve.

Kérem szíves nyilatkozatát arról, hogy a csatolt szerződésben foglalt vételárért az abban foglalt határidőn belüli fizetés szerint, meg kívánja-e venni a fent hivatkozott ingatlant.

Nyilatkozatát a Dr. Bolla Szabolcs Ügyvédi Iroda, 1171 Budapest, Tanár u. 101/D, vagy a drbollasz@gmail.com címre szíveskedjen megküldeni, jelen irat kézhezvételét követő 15 napon belül.

Amennyiben a döntéshez testületi döntés szükséges, kérem szíves tájékoztatását, hogy erre vonatkozó napirendet mikor tudják megtárgyalni, mivel annak időpontját követő 8 napon belül kérem, hogy döntésükről tájékoztasson.

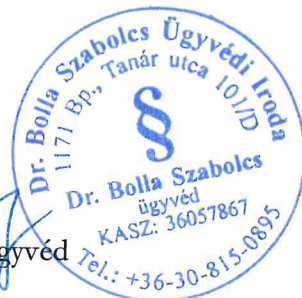
Amennyiben a testületi döntés szükségességéről tájékoztató irata, jelen irat kézhezvételét követő 15 nap után számolt postai érkeztetési időn belül sem érkezik meg, az adásvételi szerződés hatályba lép és nem lesz akadálya a Vevő tulajdonjog szerzésének és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének.

Meghatalmazásomat az Ingatlan adásvételi szerződés 13.1.) pontja tartalmazza.

Budapest, 2019.06.14. nap

Tisztelettel:

Dr. Bolla Szabolcs ügyvéd



Melléklet: szerződés eredetben, tulajdoni lap



Ingatlan adásvételi szerződés

(továbbiakban: Szerződés)

amely létrejött egyrészt

családi és utónév: Beck Gabriella Éva,

(továbbiakban Eladó) másrészt,

Meixner István

Meixner István

Meghatalmazott) a továbbiakban Eladó és Vevő együtt: **Szerződő Felek**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) A szerződés tárgya:

Eladónak **1/1 arányú tulajdona** az ingatlan-nyilvántartásban **6300** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **2051 Biatorbágy Kankalin utca 18.** szám alatt lévő, 700 m² alapterületű kivett hétvégi ház, udvar, gazdasági épület, megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

2.) Terhek: A tulajdoni lap harmadik, teherlap része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

- a) Elővásárlási jog (Jogosult: Biatorbágy Nagyközségi Közös Tanács VB.)
- b) Haszonélvezeti jog holtig tartó (Jogosult: Dr. Beck György)
- c) Haszonélvezeti jog holtig tartó (Jogosult: Dr. Beck Györgyné)

2.1) Eladó a szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül átadja a 2.) pont a) b) foglalt terhek törléséhez szükséges halotti anyakönyvi kivonat közjegyzői hiteles másolatát, és kéri a tisztelt Hivatalt, hogy a haszonélvezeti jogokat törölje.

3.) Energetikai tanúsítvány: Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet értelmében kötelező **energetikai tanúsítványt** készíttetni. Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy eljáró és okiratszerkesztő ügyvédtől teljes körű felvilágosítást kaptak az energetikai tanúsítvány – mind anyagi, mind pedig eljárásjogi szabályairól – melyet megértettek, tudomásul vettek. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Eladó átadta – a Szerződés aláírásával egyidejűleg – Vevőnek a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése szerinti energetikai minőségtanúsítvány eredeti példányát.

4.) A szerződés tartalma: Eladó eladja, a Vevő pedig a megtekintett állapotban, **1/1** arányban megveszi az 1.) pontban foglalt Ingatlant.

5.) **Jelen szerződés akkor lép hatályba, ha az elővásárlásra jogosult nem él elővásárlási jogával.**

Vételár meghatározása és esedékessége: Szerződő Felek megtekintés és részletes műszaki és használati ismeretek birtokában, különös tekintettel az 1.) pontban foglalt Ingatlan állapotára a **vételárat 8.000.000,- azaz nyolcmillió** forintban határozzák meg, melyet Vevő az alábbiak szerint fizet meg:

6.1) Vevő foglalo jogcímén a Szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár 15 %-át, 1.200.000,- azaz egymillió-kétszázezer forintot utal az eljáró ügyvéd **Gránit Banknál** lévő, **12100011-10150508** számú bankszámlájára.

6.2) A szerződés hatályba lépése esetén az eljáró ügyvéd ennek tényéről tájékoztatja a Szerződő felek és a letétbe tett foglalt, azaz **1.200.000,-** azaz egymillió-kétszázezer forintot, míg a Vevő fennmaradó vételár részletet, **6.800.000,-** azaz hatmillió-nyolcszázezer forintot utal az ügyvédi értesítést követő 3 banki napon belül, de legkésőbb **2019.08.01-ig, 1/2-1/2** arányban, az Eladó tulajdonában lévő OTP Bank Nyrt-nél **11773016-03717293** számlaszámon és a **CIB 10700024-52686348-51100005** Banknál számon vezetett bankszámlájára, melyet az eladó saját kezéhez fizetett vételárnak fogad el.

Eladó 2 munkanapon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban köteles értesíteni az eljáró ügyvédet, ennek hiányában az Eladó jogosult megtenni az értesítést arról, hogy az átutalás illetve a jóváírás megtörtént.

6.3) Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetét és lehetséges jogkövetkezményeit ismerik, azaz tisztában vannak azon jogszabályi körülménnyel, hogy a szerződés megkötése esetén – a felróhatóságtól függően – az adott foglalo elvész, a kapott foglalt pedig kétszeres összegben kell visszafizetni.

Amennyiben az adásvételi ügylet egyik félnek sem, vagy mindkét félnek felróhatóan hiúsul meg, úgy a felek az eredeti állapotot visszaállítják a foglalo összegének visszafizetése mellett.

A szerződés teljesülése esetén az adott foglalo a vételárba beszámít.

7.) Felelősség az adásvétel tárgyáért:

Eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy a teljes vételár kifizetését követően az ingatlant Vevő hozzájárulása nélkül senki nem használja, valamint harmadik személynek nincs olyan joga az ingatlanon, mely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná.

Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása arról, hogy az ingatlannak általa is ismerhető rejtett hibája lenne.

Eladó nyilatkozik arról is, hogy az ingatlant adó, vagy adó módjára behajtható tartozás nem terheli, nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra magánszemélytől kölcsönt nem vettek fel.

Eladó szavatol azért, hogy a tulajdon átruházásáig, illetve a birtokbaadásig az ingatlant semmilyen módon nem terheli meg, illetve azt jelenlegi (Vevő által megtekintett) állapotában fenntartja.

Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlanon közüzemi, egyéb költség-, adótartozás kifizetését, a lakásba bejelentett személyek igazgatásrendészeti kijelentését.

Eladó szavatolja, hogy az ingatlan nem bejelentett székhelye, telephelye, fióktelepe egyetlen gazdasági vállalkozásnak vagy társaságnak sem, erre vonatkozóan felhatalmazást nem adott.

8.) Birtokátruházás:

Eladó a teljes vételárnak az általa megadott számlán történt jóváírásával egy időben legkésőbb **2019.08.01. napig**, köteles Vevő birtokába bocsátani az adásvétel tárgyát képező ingatlant, a helyiségekbe lévő bútorzat egy részének kivételével kiürítve, kitakarítva, annak valamennyi kulcsával együtt.

Amennyiben Eladó jelen pontban foglalt birtokbaadási kötelezettségének, nem tesz eleget, úgy a késedelem időtartamára kötbért köteles fizetni, amelynek mértékét a felek **napi 10.000.- Ft**, azaz tízezer forintban állapítják meg.

Vevő a birtokbaadás időpontjától élvezzi az ingatlan hasznait, viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadás napján rögzítik a közüzemi mérőórák állásait, melyről jegyzőkönyvet készítenek. A közüzemi díjak elszámolásakor, valamint a közüzemi jogviszonyok rendezésekor a Felek az illetékes szolgáltatók előírásait figyelembe véve járnak el.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely okból nem történne meg az Eladó által nullás igazolás beszerzése, Eladó akkor is köteles a birtokbaadás napjáig fennálló esetleges közüzemi és egyéb tartozásokat viselni. Ezekért Vevő még mögöttes helytállási kötelezettséget sem vállal. Eladó felhatalmazza Vevőt arra, hogy a teljes vételár megfizetését követően saját nevére átírassa a mérőórákat (a birtokbaadási jegyzőkönyv óraállásai szerint), s az esetleges, még Eladót terhelő közüzemi- és egyéb tartozásra vonatkozó végszámlát Eladónak kéri megküldeni.

A birtokbaadás napja után esetlegesen érkező azon számlák ellenértékét, amelyek a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan tartalmazzak fizetési kötelezettségeket – így különösen, de nem kizárólagosan közüzemi díjak, adók stb. – az Eladó – a számlák érkezéséről szóló, a Vevő által küldött értesítés vételét követően haladéktalanul – köteles megfizetni.

Vevő kötelezi magát, hogy a birtokbaadást követő 15 (tizenöt) napon belül a saját nevére átíratja a mérőórákat a közüzemi szolgáltatók előtt.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amikor az Eladó az ingatlan birtokát – a jelen szerződés aláírásának időpontjában fennálló és a Vevő által megtekintett állapotban – a Vevőre átruházza, jegyzőkönyvet készítenek. Szerződő Felek a birtokátruházás során az ingatlant minden tőlük elvárható körülményre kiterjedően átvizsgálják, és az esetleges észrevételeket a birtok-átruházási jegyzőkönyvben rögzítik, továbbá fényképfelvételeket készítenek. A birtok átruházásakor felek a fogyasztásmérők záró-pecségeinek épségét közösen ellenőrzik, és arról jegyzőkönyvet vesznek fel a záró-pecsétek számának feltüntetésével.

9.) Eladó külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és kéri, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra az illetékes Földhivatal adásvétel jogcímén a Vevő javára a tulajdonjogot 1/1 arányban – Eladó tulajdonjogának és a Haszonélvezők haszonélvezeti jogának

lásával egyidejűleg – bejegyezze akkor, amikor Eladó részére a teljes vételár hiánytalanul megfizetésre kerül.

Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a tulajdonjog átszállásra vonatkozó, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájáruló nyilatkozatokat – az Eladó letevői minőségében – már a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg 8 (nyolc) eredeti példányban aláírják, és azok okirati letétben maradnak az okiratszerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél.

Okiratszerkesztő ügyvéd az Eladói nyilatkozat letétbe vételét jelen szerződés aláírásával illetve a foglaló jóváírásakor igazolja, ezért **jelen Szerződés egyben letéti igazolás is**, melynek egy példányát Szerződő felek az ellenjegyzést követően átvesznek.

Az Eladói nyilatkozatot a letéteményes látja el dátummal, amely dátum megegyezik a letétből való kiadás napjával, és a nyilatkozatokat a letéteményes jogi képviselő ezzel a dátummal ellenjegyzi.

Eladónak a **tulajdonjog átszállásra vonatkozó hozzájáruló nyilatkozata benyújtásáig**, – de legkésőbb a bejegyzési engedély megadására meghatározott, azaz a jelen okirat földhivatali benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig – a **Szerződő Felek közösen kérik az illetékes Földhivataltól, hogy Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján vegye nyilvántartásba és tartsa függőben. Eladó a vételár teljes megfizetése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vevő tulajdonjogának, vétel jogcímen az Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.**

10.) Jogképesség: Eladó és Vevő kijelentik, hogy magyarul beszélő, magyar állampolgárok, ingatlanszerzési- és elidegenítési képességük korlátozva nincsenek.

11.) Adó és illetékszabályok: Szerződő Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen szerződéskötéssel kapcsolatos adó- és illetékszabályokra vonatkozó tájékoztatását tudomásul vették.

12.) Költségviselés: A jelen szerződéssel összefüggésben a tulajdonjog bejegyzéshez kapcsolódó költségeket, a visszatérő vagyónátruházási illetéket és a szerződést készítő jogi képviselő munkadíját a Vevő viseli.

13.) Meghatalmazás:

13.1) Szerződő Felek jelen Szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és képviselőikre (beleértve a földhivatali eljárást is) a Dr. Bolla Szabolcs Ügyvédi Iroda (1171 Budapest, Tanár utca 101/D. képviselő: dr. Bolla Szabolcs ügyvéd, kasz: 36057867) részére adnak megbízást. Szerződő Felek meghatalmazzák az ellenjegyző ügyvédet, hogy jelen jogügylethez kapcsolódó valamennyi okiratba betekintszen, szükség esetén másolatot kérjen. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja, a megbízást elvállalja.

13.2) A Felek jelen Szerződés aláírásával egyben azt is kijelentik, hogy elismerik és hozzájárulnak, hogy részükre a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta.

3) Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoztak, hogy ennek megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, a szerződés harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem irányul, bűncselekmény – így különösen pénzmosás – törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik.

13.4) Felek ellenőrizték az okiratban szereplő valamennyi adatot és hozzájárultak ahhoz, hogy a jelen Szerződést készítő ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és az adataikat rögzítse, azokat ügyfél-azonosítás céljából kezelje.

13.5) Alulírottak tudomásul veszik, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az Ügyvédnek haladéktalanul bejelentik.

13.6) Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

13.7) Jelen szerződést Szerződő Felek csakis közös megegyezéssel és csakis írásban módosíthatják, a nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Ptk. adásvételre vonatkozó hatályos szabályai az irányadók.

14.) Záró rendelkezések:

14.1) Alulírott Szerződő Felek jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták azzal, hogy ezen kívül mást nem kívántak e Szerződésben szabályozni.

14.2) Szerződő Felek aláírásukkal igazolják, hogy jelen okirat 1-1 eredeti aláírt példányát átvették.

Kelt: Budapest, 2019.06.07. nap

.....
Beck Gabriella Éva / eladó

.....
Meixner István / vevő

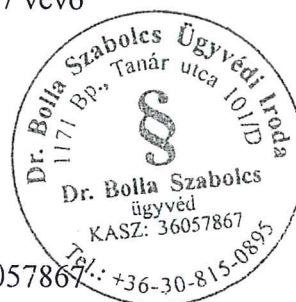
Ellenjegyzem:

Budapest, 2019.06.07. nap

Dr. Bolla Szabolcs ügyvéd,

Dr. Bolla Szabolcs Ügyvédi Iroda, 1171 Budapest, Tanár utca 101/D., KASZ: 36057867

.....
Dr. Bolla Szabolcs



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 493404/4/2019

2019.06.06

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Zártkert 6300 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Kankalin utca 18. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalorészlet
teradat
kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett hétfélig ház, udvar, gazdasági épület

0

700

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 60939/1993.12.22

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Beck Gabriella

Nem hiteles tulajdoni lap

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1714/1972.02.10

Elővásárlási jog

jogosult:

név: BIATORBÁGY NAGYKÖZSÉGI KÖZÖS TANÁCS VB.

cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 60939/1993.12.22

Haszonélvezeti jog holtig tartó

utalás: II /3.

jogosult:

név : Dr. Beck György

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 60939/1993.12.22

Haszonélvezeti jog holtig tartó

utalás: II /3.

jogosult:

név : Dr. Beck Györgyné

Nem hiteles tulajdoni lap

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32183/2012.01.18

Vezetékjog

VMB-236/2011 engedély számú, (20489) Biatorbágy 4.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó
vezetékjog a vázrajz szerint 17 m2-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap