BIATORBÁGY
Város Polgármestere
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu •

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy 2756 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jogról

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Tóth József (1118 Budapest, Rétköz u. 71. fsz. 1.) azzal a kéréssel fordult a T. Képviselő-testülethez, hogy a Biatorbágy (Katalin-hegy), Ida u. 8., 2756 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapján Biatorbágy Város Önkormányzata javára bejegyzett elővásárlási joggal kapcsolatosan hozzon döntést, miszerint az ingatlan eladása során elővételi jogával élni kíván-e.

Az elővásárlási jog 1973-ben került az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre.

Amennyiben az Önkormányzat nem kívánja az ingatlant megvásárolni, döntsön arról, hogy elővásárlási jogával ennél az adásvételnél nem kíván élni.

Kérelmező adásvételi szerződést csatolt a kérelméhez.

Biatorbágy, 2018. 04. 10.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Összeállította: Bolfán Istvánné Simon Ágnes műszaki ügyintéző
Mellékletek:
- *Kérelem,*
- *Tulajdoni lap másolat*

HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/2018. (IV. 26.) határozata

Biatorbágy 2756 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos elővásárlás jogról

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Biatorbágy, Katalin-hegy 2756 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatban, a 2018. április 4-én kelt adásvételi szerződés ismeretében, az elővásárlási jogával nem él.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felel: Műszak

BIATORBÁGYI VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 16030 2017 NOV 23.
Iktatás ideje:
Iktatószám: V - 1199/1/2017
Ügyintéző:

Bíz. nappsáka fetv
BeV
TB
Ut.

Kérelem.

Alulírott Dr Tóth József (1942.01.04) kérem a Biatorbágy 2756 helyrajni számon ingatlanra Biatorbágy Város Önkormánynata javára bejegynett elővásárlási jog törlését. /1244/1973

Budapest. 2017. nov. 24

Dr Tóth József
Bp. 1118. Rétkön u 71
fm. 1.

DR. CS. KOVÁCS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna ügyvéd
1034 Budapest Dévai Bíró Mátyás tér 25.V.2
ALIRODA-ÜGYFÉLFOGADÁS
1024 Budapest, Margit krt.13. fszt.1.
Tel:336-0676 *Mobil:06-20-962-8544*
Fax:336-0677 *E-mail:cs.kovacs@t-online.hu*

Biatorbágy Város Önkormányzata
Tarjáni István Polgármester részére
2051 Biatorbágy,
Baross Gábor u. 2/a.

Ügyiratszám: 3312/2018.

Tisztelt Polgármester Úr!

Dr. Tóth Árpád József Eladó megbízásából eljárva tájékoztatom a T. Polgármester Urat arról, hogy a mellékletként másolatban csatolt szerződés alapján és az abban foglalt feltételek szerint az ott megjelölt Vevővel ingatlan adásvételi szerződés jött létre a **Biatorbágy zártkerti 2756.** helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan, 1.200.000,- Ft vételár megfizetése ellenében.

Az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az ingatlanra vonatkozóan a T. Önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn.

Egyidejűleg ingatlan adásvételi szerződés jött létre az elővásárlási joggal érintett ingatlannal közvetlenül szomszédos Biatorbágy zártkerti 2757. szám alatti ingatlanra vonatkozóan is, akként, hogy a két ingatlanra egyazon vevő tett vételi ajánlatot, illetve a **csatolt adásvételi szerződések vevőjének vételi szándéka kizárólag a két ingatlan együttes megvásárlására irányul** (a 2757. helyrajzi számú ingatlan eladója az adásvételi szerződés aláírásával kötelezte magát arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén maga is megköti a T. Önkormányzattal az ingatlan adásvételi szerződést).

Kérem a T. Polgármesteri Urat arra, hogy szíveskedjék az eladói ajánlatot tartalmazó adásvételi szerződéseket együttesen az Önkormányzatnál döntésre jogosult szerv elé terjeszteni, és a testület döntéséről engem, mint a felek által meghatalmazott jogi képviselőt a jelen felhívásom kézhezvételétől számított 15 napon belül értesíteni, azzal, hogy amennyiben a fenti határidő alatt az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan Önök érdemi nyilatkozatot nem tesznek, úgy tekintjük, hogy a T. Önkormányzat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetve a 2757. helyrajzi számú ingatlan tekintetében az eladó által önkéntesen biztosított elővásárlási jogával nem kíván élni.

A jelen felhívásomat a mellékletekkel együtt e-mail útján és elsőbbségi küldeményként postai úton is megküldöm az Önök részére, azzal, hogy a felhívás joghatályos kézbesítésének az a nap minősül, amelyen a levélpostai küldeményt a postai szolgáltatótól a tértivevénnyel igazolt módon átveszik.

Nyilatkozatukat várva;

Budapest, 2018. április 3.

Tisztelettel:

DR. CS. KOVÁCS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Cs. Kovács Zsuzsanna
ügyvéd
1034 Bp., Dévai Bíró M. tér 25.
tel.: 336-0676 • fax: 336-0677
mob.: 06-20-9628544

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Dr. Tóth József** [redacted], mint eladó (a továbbiakban, mint **Eladó**)

másrészről **Juhász Péterné** [redacted] mint vevő (a továbbiakban, mint **Vevő**) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos, 1/1-ed tulajdoni hányadú tulajdonát képezi a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által a **Biatorbágy zártkerti 2756. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Biatorbágyon, az Ida u. 8.** alatt fekvő, művelés alól kivett, „hétvégi ház, udvar" rendeltetésű, 710 m^2 alapterületű ingatlan.

Eladó a tulajdonjogát az okiratszerkesztő ügyvéd által 2018. március 26.-án beszerzett 359270/6/2018. megrendelőkönyv számú, e-hiteles, és az adásvételi szerződés megkötésének napján beszerzett 388731/6/2018. megrendelőkönyv számú, nem hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta.

Szerződő felek a tulajdoni lap adataiból megállapítják, hogy az Eladó tulajdonjoga az ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan öröklés jogcímén 3.-as sorszám alatt a 43320/2003.05.22. számú bejegyző határozattal lett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, míg az ingatlan további ½-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan – szintén öröklés jogcímén – a 44571/2010.05.21. számú határozat alapján.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának a III. részén a Biatorbágy Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.) javára a 1244/1973.02.01. számú bejegyző határozat alapján elővásárlási jog van bejegyezve.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. része egyéb bejegyzést nem tartalmaz, így az adásvételi szerződés megkötésének törvényes akadálya nincs.

2./ Eladó eladja, Vevő megveszi a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlant **1.200.000,- Ft – azaz Egymillió-kettőszázezer forint** – vételár megfizetése ellenében, mely **vételárból 400.000,- Ft-ot – azaz Négyszázezer forintot** – a Vevő az Eladó által kiadandó felhívás alapján az elővásárlási jog jogosultjának az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nemleges nyilatkozatának kézhezvételét, vagy a nyilatkozattételre nyitvaálló határidő eredménytelen elteltét követő 10 naptári napon belül fizet meg készpénzben az Eladó részére, aki a vételár hiánytalan átvételét külön átvételi elismervénnyel ismeri el, illetve nyugtázza.

Dr. Tóth József **Eladó**	**Juhász Péterné** **Vevő**	**Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna** **Ügyvéd**

A Vevő kötelezi magát arra, hogy a **vételárból még hátralékos 800.000,- Ft-ot – azaz Nyolcszázezer forintot** – havi 50.000,- Ft-os részletekben, 2018. május 1. napjától kezdődően – 16 hónapon keresztül – készpénzben fizeti meg az Eladó részére, mindenkor a tárgyhó 10. napjáig esedékesen, az Eladó a vételárrészletek átvételét szintén átvételi elismervénnyel tartozik igazolni, illetve nyugtázni.

Az utolsó vételárrészlet megfizetésének hónapja, 2019. augusztusa.

3./ Eladó kötelezi magát arra, hogy a jelen szerződésben foglalt meghatalmazás alapján az okiratszerkesztő ügyvéd által a jelen szerződés megkötésétől számított 3 munkanapon belül írásban értesíti az elővásárlási jog jogosultját a jelen szerződés megkötéséről az adásvételi szerződés másolatának megküldésével, és felhívja a Biatorbágy Város Önkormányzatát arra, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül nyilatkozzon arról, hogy élni kíván-e az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jogával, azzal, hogy a felhívásban fel kell tüntetni azt is, hogy a Vevő a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg ingatlan adásvételi szerződést kötött a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannal határos Biatorbágy zártkerti 2757. helyrajzi számú, 636 m^2 alapterületű művelés alól kivett területre is, a jelen adásvételi szerződés Eladója leányának, Tóth Andrea eladóval, azzal, hogy **a Vevő vételi szándéka csak a két ingatlan együttes megvásárlására terjed ki, illetve a jelen szerződés Eladójának, továbbá a 2757. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának eladási szándéka is kizárólag a két ingatlan együttes értékesítésére irányul.**

A szerződő felek tudomásul veszik azt, hogy a Ptk. 6: 221. § (1) bekezdése szerint az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a jelen szerződés Vevőjét megelőzve jogosult a dolog megvételére, a Ptk. 6: 222. § (4) bekezdése szerint pedig, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jött létre.

A szerződő felek rögzítik, hogy a fentiekben vázolt, a jelen szerződés tárgyát képező, és a Biatorbágy zártkerti 2757. helyrajzi számú ingatlan együttes értékesítésére figyelemmel abban az esetben, ha az elővásárlási jog jogosultja a mindkét ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat vele való közlést követően csak a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra tesz az ajánlat elfogadására irányuló nyilatkozatot, úgy az Eladó jogosult a jelen szerződéstől elállni.

Az elállást az Eladó írásban köteles mind az elővásárlási jog jogosultjával, mind a jelen szerződés Vevőjével közölni, tértivevényes, ajánlott küldemény útján.

Az elállás a másik féllel szemben az elállás közlésével, tehát az elállást tartalmazó okirat kézbesítésével hatályosul.

Elállás esetén a szerződéskötés előtti eredeti állapotot kell visszaállítani, az esetlegesen már időközben megfizetett vételár részletet a Vevő részére átvételi elismervény kíséretében vissza kell adni.

Dr. Tóth József **Eladó**	Juhász Péterné **Vevő**	**Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna** **Ügyvéd**

4./ **Figyelemmel arra, hogy a vételár kifizetése a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg nem történik meg, az Eladó a tulajdonjogát a vételár hiányát kifizetéséig az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 32. § (1) bekezdése szerint a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan fenntartja, ugyanakkor hozzájárul ahhoz, illetve a szerződő felek kölcsönösen kérik a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát arra, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze fel a Vevő adatainak feltüntetésével.**

A tulajdonjog fenntartással történt eladásra figyelemmel az Eladó külön, az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlanra vonatkozóan 1/1-ed tulajdoni hányaddal – vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjog fenntartás tényének ingatlan-nyilvántartási törlése mellett.

A bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatot 6 eredeti példányban az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, letéti szerződés alapján az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, azzal, hogy az ügyvédi letéti szerződésben rögzítettekkel összhangban felhatalmazza a letétkezelő ügyvédet arra, hogy a vételár hiánytalan megfizetését követően a letét tárgyát képező nyilatkozat 3 eredeti példányát a földhivatalhoz benyújtsa, a nyilatkozat továbbá 1-1 példányát az Eladó és a Vevő részére kiadja, a fennmaradó 1 példányát pedig az ügyvédi iratok között megőrizze.

5./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételár kifizetését követően, legkésőbb a vételár megfizetését követő munkanapon léphet az ingatlan birtokába.

Vevő vállalja, hogy a birtokátruházás napjától viseli az ingatlan terheit és élvezi annak hasznait, illetve azon károk viselése is, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni, e naptól terhelik őt.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az ingatlanba felszerelt, vagy ahhoz tartozó mérőórák állását, valamint a birtokátruházással kapcsolatban a felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket.

Eladó legkésőbb ezen időpontig köteles igazolni azt, hogy semminemű közüzemi díj, vagy egyéb köztartozása, illetve közös költség tartozása sem áll fenn az ingatlan használatához, illetve tulajdonához kapcsolódóan.

Eladó vállalja, hogy amennyiben a birtokátruházás napjáig terjedő időszakra vonatkozóan utóbb bárminemű közüzemi-, vagy egyéb díj-, vagy adótartozására derülne fény, úgy annak Vevő általi jelzését követő három napon belül gondoskodik a hátralék kiegyenlítéséről.

6./ Eladó szavatolja, hogy az ingatlan a jelen szerződés- 1./ pontjában körülírt elővásárlási jogon kívül per-, igény- és tehermentes, azon harmadik személynek sem az ingatlan-nyilvántartásban, sem azon kívül nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy birtokbalépését kizárná, illetve akadályozná.

Dr. Tóth József **Eladó**	**Juhász Péterné** **Vevő**	**Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna** **Ügyvéd**

Az Eladót az ingatlan rendeltetésszerű használhatóságáért kellékszavatosság terheli.

Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlannak tudomása szerint rejtett hibája nincs, az általa ismertek szerint az ingatlan megfelel a törvényes és a szerződéses tulajdonságoknak.

7./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindketten teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, így ügyletkötési-, és tulajdonszerzési képességükben korlátozva nincsenek.

8./ A szerződő felek rögzítik, hogy annak ellenére, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására ellenérték fejében kerül sor, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (2) bekezdés b) pontja szerint a jogügyletre a rendelet hatálya nem terjed ki, mivel az ingatlanon álló felépítmény évente négy hónapnál rövidebb használatra szánt, hétvégi ház rendeltetésű, így az Eladó az energetikai tanúsítvány elkészíttetésére nem köteles.

9./ Az Eladó tudomásul veszi az eljáró ügyvéd tájékoztatását az adózás szabályairól, a Vevő pedig a visszterhes vagyonszerzési illeték viselésének módjáról és mértékéről.

A tulajdoni lapok, valamint az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozat beszerzésével felmerülő költségeket az Eladó, a visszterhes tulajdonszerzési illetéket, és a tulajdonjog bejegyzési eljárással kapcsolatosan felmerülő földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi költségeket a Vevő viseli.

10./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli valamennyi szerződő fél adatai tekintetében.

A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása alapján.

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben és javukra jártak el.

A felek kötelezik magukat arra, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adataikban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

A szerződő felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti az adataikat.

Dr. Tóth József **Eladó**	**Juhász Péterné** **Vevő**	**Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna** **Ügyvéd**

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik azt is, hogy az okiratszerkesztéssel megbízott ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) és (9) bekezdése alapján is köteles az adatok ellenőrzésére, ennek keretében a természetes személyek adatai tekintetében a személyi adat- és lakcím-nyilvántartásból, a járművezetőiengedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a központi idegenrendészeti-nyilvántartásból elektronikus úton történő adatigénylés útján.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevében és javára járt el, a Vevők szintén saját nevükben, és javukra jártak el.

11./ A szerződő felek a jelen okirat elkészítésével, az elővásárlási jogról való lemondással kapcsolatos ügyintézéssel, továbbá a kapcsolódó földhivatali eljárással megbízzák a DR. CS. KOVÁCS Ügyvédi Irodát (1034 Budapest, Dévai Bíró Mátyás tér 25. 5. em. 2., aliroda: 1024 Budapest, Margit krt. 13. fszt. 1., nyilvántartó hatóság: Budapesti Ügyvédi Kamara, ügyvédi iroda: lajstromszám: ügyvédi iroda: 1033, ügyvéd: 13603, kamarai azonosító szám: 36058245) részéről eljáró Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna ügyvédet.

12./ A jelen szerződésben nem szabályozottakra a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

A felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a mai napon elolvasás és egyező értelmezés után, az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében aláírták.

Budapest, 2018. április 4.

Juhász Péterné

Dr. Tóth József
Eladó

Juhász Péterné
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2018. április 4.-én:
DR. CS. KOVÁCS Ügyvédi Iroda
Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna ügyvéd
(1034 Budapest, Dévai Bíró Mátyás tér 25.)
KASZ szám: 36058245.

DR. CS. KOVÁCS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Cs. Kovács Zsuzsanna
ügyvéd
1034 Bp., Dévai Bíró M. tér 2
tel.: 336-0676 • fax: 336-05
m: 06-20-9628544

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Tóth Andrea** [redacted] mint eladó (a továbbiakban, mint **Eladó**)

másrészről **Juhász Péterné** [redacted] között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos, 1/1-ed tulajdoni hányadú tulajdonát képezi a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által a **Biatorbágy zártkerti 2757. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Biatorbágyon,** a 2757. helyrajzi szám alatt fekvő, zártkerti, művelés alól kivett terület 636 m² alapterülettel.

Eladó a tulajdonjogát az okiratszerkesztő ügyvéd által 2018. március 26.-án beszerzett 359260/6/2018. megrendelőkönyv számú, e-hiteles, és az adásvételi szerződés megkötésének napján beszerzett 388808/6/2018. megrendelőkönyv számú, nem hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta.

Szerződő felek a tulajdoni lap adataiból megállapítják, hogy az Eladó tulajdonjoga az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan vétel jogcímén 5.-ös sorszám alatt a 11244/1982.08.23. számú bejegyző határozattal lett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. része bejegyzést nem tartalmaz, így az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének törvényes akadálya nincs.

2./ Eladó eladja, Vevő megveszi a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlant **300.000,- Ft – azaz Háromszázezer forint** – vételár megfizetése mellett.

A Vevő a vételárat havi 50.000,- Ft-os részletfizetéssel fizeti meg az Eladó részére 2019. szeptember hónaptól kezdődően 2020. február hónapjáig bezárólag, mindenkor a tárgyhó 10. napjáig esedékesen.

Az Eladó kötelezi magát arra, hogy a vételár-részletek átvételéről minden alkalommal átvételi elismervényt állít ki.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés Vevője, és Dr. Tóth József (születési neve: Tóth József, lakik: 1118 Budapest, Rétköz u. 71. fsz. 1., született: Budapest, 1942. január 4., anyja neve: Andó Ilona, személyi igazolvány száma: 135134 LA) Eladó között egyidejűleg ingatlan adásvételi szerződés jön létre a jelen szerződés tárgyát képező Biatorbágy zártkerti 2756. helyrajzi szám alatt fekvő ingatlannal határos 2757. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan, amelyre a Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a.) javára elővásárlási jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

Tóth Andrea	Juhász Péterné	Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna
Eladó	Vevő	Ügyvéd

Figyelemmel arra, hogy **a Vevő vételi szándéka csak a két ingatlan együttes megvásárlására terjedi ki, illetve a jelen szerződés Eladójának, továbbá a 2756. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának az eladási szándéka is kizárólag a két ingatlan együttes értékesítésre irányul, az Eladók mindkét ingatlan tekintetében felajánlják a megvásárlás lehetőségét a Biatorbágy Városi Önkormányzat részére a jelen szerződésben rögzített feltételekkel, vagy az Eladóra néző kedvezőbb feltételekkel.**

Abban az esetben, ha a Biatorbágy belterületi 2756. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett elővásárlási jog jogosultja a részére kézbesített felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül elfogadó nyilatkozatot tesz mindkét ingaltan megvásárlására vonatkozóan, úgy a jelen szerződés Eladója kötelezi magát arra, hogy a Biatorbágy Város Önkormányzatával az ingatlan adásvételi szerződést megköti, ez esetben a Vevő, illetve az Eladó is jogosult a jelen ingatlan adásvételi szerződéstől való elállásra.

Az elállást írásban, tértivevényes ajánlott levél úján kell a másik féllel közölni azzal, hogy az elállás a másik féllel való közléssel hatályosul.

Az elállás esetén a Vevő által már esetlegesen teljesített vételárat, vagy vételár-részletet a Vevő részére átvételi elismervény kisértében vissza kell fizetni.

4./ **Figyelemmel arra, hogy a vételár kifizetése a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg nem történik meg, az Eladó a tulajdonjogát a vételár hiányát kifizetéséig az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 32. § (1) bekezdése szerint a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan fenntartja, ugyanakkor hozzájárul ahhoz, illetve a szerződő felek kölcsönösen kérik a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát arra, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze fel a Vevő adatainak feltüntetésével.**

A tulajdonjog fenntartással történt eladásra figyelemmel az Eladó külön, az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlanra vonatkozóan 1/1-ed tulajdoni hányaddal – vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjog fenntartás tényének ingatlan-nyilvántartási törlése mellett.

A bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatot 6 eredeti példányban az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, letéti szerződés alapján az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, azzal, hogy az ügyvédi letéti szerződésben rögzítettekkel összhangban felhatalmazza a letétkezelő ügyvédet arra, hogy a vételár hiánytalan megfizetését követően a letét tárgyát képező nyilatkozat 3 eredeti példányát a földhivatalhoz benyújtsa, a nyilatkozat továbbá 1-1 példányát az Eladó és a Vevő részére kiadja, a fennmaradó 1 példányát pedig az ügyvédi iratok között megőrizze.

Tóth Andrea **Eladó**	**Juhász Péterné** **Vevő**	**Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna** **Ügyvéd**

5./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételár kifizetését követően, legkésőbb a vételár megfizetését követő munkanapon léphet az ingatlan birtokába.

Vevő vállalja, hogy a birtokátruházás napjától viseli az ingatlan terheit és élvezi annak hasznait, illetve azon károk viselése is, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni, e naptól terhelik őt.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az ingatlanba felszerelt, vagy ahhoz tartozó mérőórák állását, valamint a birtokátruházással kapcsolatban a felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket.

Eladó legkésőbb ezen időpontig köteles igazolni azt, hogy semminemű közüzemi díj, vagy egyéb köztartozása, illetve közös költség tartozása sem áll fenn az ingatlan használatához, illetve tulajdonához kapcsolódóan.

Eladó vállalja, hogy amennyiben a birtokátruházás napjáig terjedő időszakra vonatkozóan utóbb bárminemű közüzemi-, vagy egyéb díj-, vagy adótartozására derülne fény, úgy annak Vevő általi jelzését követő három napon belül gondoskodik a hátralék kiegyenlítéséről.

6./ Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, igény- és tehermentes, azon harmadik személynek sem az ingatlan-nyilvántartásban, sem azon kívül nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy birtokbalépését kizárná, illetve akadályozná.

Az Eladót az ingatlan rendeltetésszerű használhatóságáért kellékszavatosság terheli.

Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlannak tudomása szerint rejtett hibája nincs, az általa ismertek szerint az ingatlan megfelel a törvényes és a szerződéses tulajdonságoknak.

7./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindketten teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, így ügyletkötési-, és tulajdonszerzési képességükben korlátozva nincsenek.

8./ Az Eladó tudomásul veszi az eljáró ügyvéd tájékoztatását az adózás szabályairól, a Vevő pedig a visszterhes vagyonszerzési illeték viselésének módjáról és mértékéről.

A tulajdoni lapok, valamint az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozat beszerzésével felmerülő költségeket az Eladó, a visszterhes tulajdonszerzési illetéket, és a tulajdonjog bejegyzési eljárással kapcsolatosan felmerülő földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi költségeket a Vevő viseli.

9./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli valamennyi szerződő fél adatai tekintetében.

A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása alapján.

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben és javukra jártak el.

Tóth Andrea **Eladó**	**Juhász Péterné** **Vevő**	**Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna** **Ügyvéd**

A felek kötelezik magukat arra, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adataikban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

A szerződő felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti az adataikat.

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik azt is, hogy az okiratszerkesztéssel megbízott ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) és (9) bekezdése alapján is köteles az adatok ellenőrzésére, ennek keretében a természetes személyek adatai tekintetében a személyi adat- és lakcím-nyilvántartásból, a járművezetőiengedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a központi idegenrendészeti-nyilvántartásból elektronikus úton történő adatigénylés útján.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevében és javára járt el, a Vevők szintén saját nevükben, és javukra jártak el.

10./ A szerződő felek a jelen okirat elkészítésével, továbbá a kapcsolódó földhivatali eljárással megbízzák a DR. CS. KOVÁCS Ügyvédi Irodát (1034 Budapest, Dévai Bíró Mátyás tér 25. 5. em. 2., aliroda: 1024 Budapest, Margit krt. 13. fszt. 1., nyilvántartó hatóság: Budapesti Ügyvédi Kamara, ügyvédi iroda: lajstromszám: ügyvédi iroda: 1033, ügyvéd: 13603, kamarai azonosító szám: 36058245) részéről eljáró Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna ügyvédet.

11./ A jelen szerződésben nem szabályozottakra a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

A felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a mai napon elolvasás és egyező értelmezés után, az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében aláírták.

Budapest, 2018. április 4.

Tóth Andrea	**Juhász Péterné**
Eladó	**Vevő**

Ellenjegyzem Budapesten, 2018. április 4.-én:
DR. CS. KOVÁCS Ügyvédi Iroda
Dr. Cs. Kovács Zsuzsanna ügyvéd
(1034 Budapest, Dévai Bíró Mátyás tér 25.)
KASZ szám: 36058245.

DR. CS. KOVÁCS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Cs. Kovács Zsuzsanna
ügyvéd
1034 Bp., Dévai Bíró M. tér 25.
tel.: 336-0676 • fax: 336-0577
m: 06-20-9628544

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9223/2018

2018.02.01

Szektor : 61

BIATORBÁGY
Zártkert 2756 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Ida utca 8.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett hétvégi ház, udvar	0	710	0.00		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/2
   bejegyző határozat, érkezési idő: 43320/2003.05.22
   jogcím: öröklés
   jogállás: tulajdonos
   név : Dr. Tóth József
   [redacted]

4. tulajdoni hányad: 1/2
   bejegyző határozat, érkezési idő: 44571/2010.05.21
   jogcím: öröklés
   jogállás: tulajdonos
   név : Dr. Tóth Árpád József
   [redacted]

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1244/1973.02.01
   Elővásárlási jog
   jogosult:
   név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
   cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap