

KT nov. 22. 4j.

iktatószám: XVIII./4397-13/2016.
ügyintéző: Búdi János
telefonszám: (06-1) 3474-527
e-mail: budi@hivatal.kispest.hu

Tárgy: 2337 Délegyháza, Bányász sor
26. szám alatti, 986/41 hrsz.-ú ingatlan
elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat
kérese

Délegyháza Község Önkormányzata
Dr. Riebl Antal polgármester részére

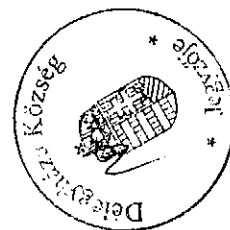
Délegyháza
Árpád utca 8.
2337

2016 NOV 03.

4993-1

Balab

2016 NOV 02.
Balab



Tisztelt Polgármester Úr!

A 2337 Délegyháza, Bányász sor 26. szám alatti, **986/41** hrsz.-ú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 783 m2 területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a tulajdonos Budapest Főváros XIX. Kerület Kispest Önkormányzata a másolatban mellékelt, 2016. október 26-i keltezésű adásvételi szerződés szerint versenytárgyaláson, licitációs eljárással értékesítette **3.000.000,- Ft+27%ÁFA=3.810.000,- Ft**, azaz **Hárommillió-nyolcszázötvenezer forint** vételárért Hőke László (2337 Délegyháza, Nyírfu u. 11/C) vevő részére.

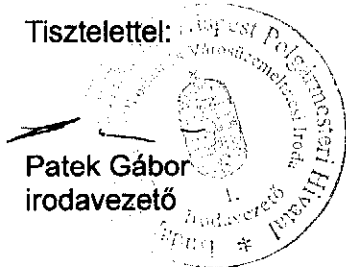
Az 1991. évi XXXIII. tv. 39.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint a fenti értékesítés esetén a helyi önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

Kérjük, 30 napon belüli nyilatkozzanak arról, hogy a törvény által biztosított elővásárlási jogukkal élni kívánnak-e.

Budapest, 2016. október 27.

Tisztelettel:

Patek Gábor
irodavezető



Balab

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XIX. kerületi Önkormányzat (1195 Budapest, Városház tér 18–20., KSH jelzőszáma: 15735825-8411-321-01, adószám: 15735825-2-43, törzsszáma: 735825, képviselő: **Gajda Péter polgármester**), mint **eladó** – a továbbiakban: **Eladó** – másrészről

Hőke László sz: Hőke László (sz: Szolnok, 1984.06.28., an: Török Erzsébet, szig.szám: 998349 LA, személyi sz: 1-840628 -2190, adóazonosító jele: 8429120637) 2337 Délegyháza, Nyírfa u. 11/C. szám alatti lakos, mint **vevő** – a továbbiakban: **Vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

- 1.) Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Megyei Kormányhivatal Ráckevei Járási Hivatalánál **Délegyháza belterület 986/41 hrsz alatt felvett 783 m² területű művelési ág alól kivett beépítetlen terület, mely természetben 2337 Délegyháza, Bányász sor 26. szám alatt található.**

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan övezeti besorolása: Lke-3 (kistelkes, új kertvárosias lakóterület). A legnagyobb beépíthetőség 20 %, legnagyobb építménymagasság: 5 m, a szintterületi mutató: 0,6. A legkisebb kialakítható telek nagysága: 400 m². Az ingatlanon közműbekötések, mérőórák nincsenek. Villany, víz, szennyvízcsatorna, gáz az utcában.

- 2.) Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan per- igény- és tehermentes, tudomása szerint az épületnek rejtett hibája nincs, és azt adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Kijelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozó rendelkezési joga nem korlátozott és az ingatlanokon semmiféle tartozás nem áll fenn. Kijelenti, hogy harmadik személynek az ingatlanokon nem áll fenn olyan joga, amely az ingatlan eladását, azon a vevők korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, illetve a vevő jelen szerződésben meghatározott időpontban való birtokbavételét akadályozná vagy hátráltatná. Szavatolja továbbá, hogy az ingatlanba a birtokbaadás időpontjában más természetes személy nincs bejelentve, illetve az gazdasági társaságnak, illetve jogi személynek székhelyét, telephelyét vagy fióktelepét nem képezi.

- 3.) Eladó eladja, **vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja** az az 1. pontban körülírt ingatlant a megtekintett, tehermentes állapotban, a Budapest, Főváros, Főváros XIX. ker. Kispest Polgármesteri Hivatal (1195 Bp. Városház tér 18–20. B. ép. 80.) által meghirdetett versenytárgyalás keretében licitációs eljárással történt értékesítés szerint **3 000 000,- Ft + 27 % ÁFA (Nyolcszázötvenezer forint áfa), azaz összesen Hárommillió-nyolcszázötvenezer forint vételárért.** A szerződő felek rögzítik, hogy a vételár meghatározása a Budapest Főváros XIX. kerületi Önkormányzata által készített értékbecslésen alapult.

- 4.) A Vevő az ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően az Eladó 11784009-15519009-06530000 számú letéti számlájára történt befizetéssel 300 000,- Ft összeget foglaló jogcímen megfizetett. **Eladó az 300 000,- Ft, azaz Háromszázezer forint maradéktalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.**

Vevő köteles az utolsó vételár részlet összegét, **3 510 000,- Ft, azaz Hárommillió-ötszázötvenezer Ft összeget** a jelen szerződés aláírásától számított 45 napon belül, de legkésőbb **2016. december 12. napjáig** megfizetni Eladó OTP Bank Zrt.-nél vezetett 11784009-15519009-06530000 számú letéti számlájára történő átutalással.

A szerződő felek rögzítik, hogy teljesítésnek az minősül, amikor a teljes vételár az Eladó bankszámlájára jóváírásra került. Amennyiben 45 napon belül nem történik meg az átutalása, az Eladó elállhat a szerződéstől. A 45 napot meghaladó fizetés esetén, Eladó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. számú törvény 6:47 §-ában foglaltak szerint kamatot számíthat fel.

A szerződő felek a **foglaló adásának jogkövetkezményeivel tisztában vannak**, mely szerint a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig a felek kifejezett megállapodása alapján kétszeresen köteles visszatéríteni.



Ábel Ügyvédiroda
Ábelné dr. Juhász Mária
Ügyvéd
1093 Bp., Lónyay u. 47. II./11.
Adószám: 18172557-3-43



5. Eladó ezennel kijelenti, hogy amennyiben részére a teljes vételár megfizetést nyer, feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy vele szemben tulajdonjog adásvétel jogcímén a Délegyháza belterület 986/41 hrsz alatti ingatlan 1/1 eszmei hányadára bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára 1/1 arányban. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár maradéktalan megfizetését külön nyilatkozatban igazolja, és hozzájárul vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

A vevő kéri a tulajdonjog fentiek szerinti bejegyzését a teljes vételár megfizetése esetén.

- 5.) A szerződő felek együttesen kéri a Földhivatalt, hogy az eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig legkésőbb 2017. január 31. napjáig tartsa függőben, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján széljegyezze a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét.

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő jogosult a jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel együtt benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy felek az Inyvt. 47/A.§ (1) bek. b. pontja alapján kéri az eljárás függőben tartását eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

- 6.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlant ingóságaitól kiürített, és a Vevő által megismert állapotban a teljesítéstől azaz a teljes vételár megfizetéséről számított 8 napon belül adja a Vevő birtokába. A vevő a birtokbaadás napjától szedi az ingatlan hasznait, és viseli annak terheit, valamint a kárvésélyt. A vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant **tüzetesen megtekintette**, és azt olyan állapotban vásárolja meg, amilyen állapotban az a jelen szerződés megkötésének időpontjában található, tehát a vétel megtekintett állapotban történt. A közüzemi órák állásáról felek a birtokbaadásakor jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 7.) Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadás napjáig terjedő időszakra vonatkozóan mindennemű **közüzemi díjtartozást** közvetlenül megfizet a közüzemi szolgáltató vállalatok részére.
- 8.) A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadás napjától számított **10 munkanapon belül a tulajdonváltozás tényét a közüzemi szolgáltató vállalatok részére bejelenti**, és velük szolgáltatási szerződést köt. A közművek esetleges üzembe helyezésével, vagy hiányzó közüzemi mérők pótlásával kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.
- 9.) A szerződő felek kijelentik, hogy **Eladó Magyarországon bejegyzett Önkormányzat, Vevő pedig nagykorú magyar állampolgár**, és szerződéskötési képességében korlátozva nincsen.

- 10.) A Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő adataikat a szerződést készítő ügyvédnek ők szolgáltatták, és bemutatták mindazon okiratokat, amelyek adataik ellenőrzésére alkalmasak. A Felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy adataikat a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Vevő jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek. A felek tudomásul veszik azt is, hogy az eljáró ügyvéd a pénzműködés megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény 36.§ (1) bekezdése és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a Felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződő Felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban nem említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

A szerződő felek jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére együttesen megbízást adnak Ábelné dr. Juhász Mária (1093 Budapest, Lónyay u. 47. II/11.) ügyvédnek azzal, hogy jelen jogügyletből fakadóan őket a Pest Megyei Kormányhivatal Ráckevei Járási Hivatal (Földhivatal) előtt teljes jogkörrel képviselje. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést tényvázlatnak is tekintik, és teljes körű, részletes tájékoztatást kaptak az illetéktörvény, és az ingatlan-nyilvántartási törvény vonatkozó rendelkezéseiről. A felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy az ügyvéd adó és számviteli ügyintézkést nem vállal.

- 11.) A szerződő felek rögzítik, hogy az 1991. évi XXXIII. törvény 39. §. (1) bekezdése alapján, a Délegyházi Önkormányzatot az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog jogosultja az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett szerződés részére történő megküldéstől számított 30 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni



elővásárlási jogával. A 30 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

12.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos valamennyi költséget az ügyvédi munkadíj kivételével a vevő viseli.

13.) Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a B400 adatlapot áttanulmányozta, a nyomtatvánnyal kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást megértette, és tudomásul vette, a nyomtatványban rögzített adatok helyességét aláírás előtt ellenőrizte. Ügyvédi kérdésre kijelenti és az Itv. 26. § (1) a) pontja alapján vállalja, hogy az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.


Tudomásul veszi, hogy az (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazása során az állami adóhatóság a vagyonszerzés után megállapított illetéket - a megfizetés tekintetében - felfüggeszti. Az állami adóhatóság a lakóházépítésre meghatározott 4 éves határidő elteltét követő 15 napon belül megkeresi az illetékes építésügyi hatóságot a lakóház felépítésének igazolása céljából.

14.) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek a jelen, 3 számozott oldalból álló adásvételi szerződés 6 példányát – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá Ábelné dr. Juhász Mária ügyvéd előtt.

Budapest, 2016. október 26.


Budapest Főváros XIX. Kerület Kispest
Önkormányzat elnöke
Képviseli: Gajda Péter polgármester


Hóke László vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2016. október 26. napján.

Ábelné dr. Juhász Mária
ügyvéd
1093 Bp., Lónyay u. 47. II/11.

Ábel ügyvédi iroda
Ábelné dr. Juhász Mária
ügyvéd
1093 Bp., Lónyay u. 47. II./11.
Adószám: 18172557-3-4