

DR. BOGNÁR VIKTOR

ügyvéd irodája

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

Budakeszi Város Önkormányzat

2092 Budakeszi,
Fő utca 179.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott, dr. Bognár Viktor ügyvéd (1024 Budapest, Ady Endre u. 19.) Gémesiné Szécsi Gyöngyi (születési neve: Szécsi Gyöngyi, született: Budapest, 1958. november 16., anyja neve: Hómann Magdolna, személyi azonosító igazolvány száma: 918185MA, személyi azonosítója: 2-581116-6751, adóazonosító jele: 8335562199) 1098 Budapest, Táviró u. 19. 2. lépcsőház I. emelet 6. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről, Wagner Katalin (születési neve: Vagner Katalin, született: BAND (Mezőbánd, Románia), 1977. december 26., anyja neve: Kiss Katalin Ilona, személyi azonosító igazolvány száma: 163272LA, személyi azonosítója: 2-771226-0060, adóazonosító jele: 8405364501) és

Kiss-Vári Zsolt (születési neve: Kiss-Vári Zsolt született: Székelykeresztúr (Cristuru Secuiesc, Románia), 1977. július 14., anyja neve: Vári Viorica, személyi azonosító igazolvány száma: 731534MA, személyi azonosítója: 1-7707104-0211, adóazonosító jele: 8403715536) 1121 Budapest, Zugligeti út 7. 1/5. szám alatti lakosok, mint vevők (a továbbiakban: Vevők)

képviselőiben ezúton szeretném tájékoztatni, hogy Eladó a jelen megkeresésem elválaszthatatlan mellékletét képező eredeti ingatlan adásvételi szerződésben foglalt feltételek szerint Vevőktől kapott vételi ajánlat alapján értékesíteni kívánja a tulajdonában lévő **Budakeszi zártkert 6260 hrsz. alatt nyilvántartott, Eladó tájékoztatása szerint természetben Budakeszi Napfény u. 6260 hrsz. sz. alatt található, 712 m² alapterületű, kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület megnevezésű ingatlanát** (továbbiakban: az Ingatlan) a kialakított 6.800.000,- Ft azaz Hatmilliónyolcszázezer forint vételárért.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján megállapítható, hogy a Budakeszi Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog, valamint 1979. évtől számítottan 5 évig terjedő elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

Kérem, hogy jelen levelem kézhezvételét követő 8 napon belül jelezze, hogy a fent leírt feltételek alapján az Önkormányzat elővásárlási jogával élni kíván-e.

Amennyiben elővásárlási jogával élnék, kérem, hogy a vételárösszegét a CIB Bank Zrt.-nél vezetett 10700378-15853907-51900001 ügyvédi letéti számlámra átutalni és a 457-0055 vagy a 06 20 9720062 telefonszámokon kérem, a szerződéskötés időpontjának egyeztetése céljából, megkeresni szíveskedjék.


Az elővásárlási jog gyakorlástól függetlenül, kérem az eredendően 1979.-től számítandó 5 évre kikötött elidegenítési és terhelési tilalom törlésével kapcsolatosan a szükséges nyilatkozatot kiadni szíveskedjenek.

Budapest, 2017. április 24.

Tisztelttel:

Melléklet: 1. eredeti pld. adásvételi szerződés

1137 Budapest, Szent István park 5.


Dr. Bognár Viktor
ügyvéd

1137 Budapest, Szent István park 5.
Telefon: 3201 662, 3201 663, Fax: 3403 810
Bankszámla: 10700378-15853907-51100005

Telefon: (+36 1) 457-0055, Fax: (+36 1) 325-0019, E-mail: info@bognarviktor.hu

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Gémesiné Szécsi Gyöngyi** (születési neve: Szécsi Gyöngyi, született: Budapest, 1958. november 16., anyja neve: Hómann Magdolna, személyi azonosító igazolvány száma: 918185MA, személyi azonosítója: 2-581116-6751, adóazonosító jele: 8335562199) 1098 Budapest, Táviró u. 19. 2. lépcsőház I. emelet 6. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről, **Wagner Katalin** (születési neve: Vagner Katalin, született: BAND (Mezőbánd, Románia), 1977. december 26., anyja neve: Kiss Katalin Ilona, személyi azonosító igazolvány száma: 163272LA, személyi azonosítója: 2-771226-0060, adóazonosító jele: 8405364501) és

Kiss-Vári Zsolt (születési neve: Kiss-Vári Zsolt született: Székelykeresztúr (Cristuru Secuiesc, Románia), 1977. július 14., anyja neve: Vári Viorica, személyi azonosító igazolvány száma: 731534MA, személyi azonosítója: 1-7707104-0211, adóazonosító jele: 8403715536) 1121 Budapest, Zugligeti út 7. 1/5. szám alatti lakosok, mint vevők (a továbbiakban: Vevők)

között az alulírt helyen és napon az alábbi feltételek szerint.

1. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által Budakeszi zártkert 6260 hrsz. alatt nyilvántartott, Eladó tájékoztatása szerint természetben Budakeszi Napfény u. 6260 hrsz. sz. alatt található, 712 m² alapterületű, **kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület megnevezésű ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan). Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon egy 28 m²-s alapterületű faház, és egy különálló 8 m²-s téglalapítású tároló.

Eladó tulajdonjoga az Ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint a 431306/2008.05.30 számú bejegyző határozat alapján állapítható meg kétséget kizáróan.

A Ingatlan a Budakeszi Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog, valamint 1979. évtől számítottan 5 évig terjedő elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által hozott 36292/2016.03.22 ügyiratszámú határozata alapján zártkeri művelés alól kivett terület, ezért nem alkalmazandók a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglalt engedélyezési rendelkezések, így a jelen szerződés érvényességéhez hatósági engedély vagy harmadik személy más jognyilatkozata, hozzájárulása nem szükséges.

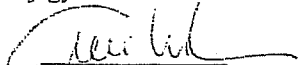
2. Jelen szerződés aláírásával 1. pontban meghatározott Ingatlant Eladó eladja Vevők $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban megveszik 6.800.000.- Ft, azaz Hatmillió-nyolcszázezer forint összegű vételárért.

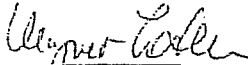
Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával 680.000,- Ft összeg foglaló jogcímen került átadásra Vevők részéről.

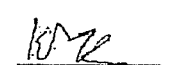
Eladó a foglaló hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.


A foglaló a vételárba beleszámít. Felek rögzítik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével, és ennek ismeretében az összeg kifejezetten foglalóként kerül átadásra. Így tehát a szerződés megkötésének esetén a megkötésért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Kézzel ellátta:


Gémesiné Szécsi Gyöngyi
eladó


Wagner Katalin
vevő


Kiss-Vári Zsolt
vevő


Dr. Bognár Viktor
ügyvéd

A fennmaradó 6.120.000,- Ft összeg a Budakeszi Önkormányzat elővásárlási jogára tekintettel az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat, illetve az elővásárlási jog gyakorlásának hiányának megállapításával és az elidegenítési és terhelési tilalom trölésére irányuló nyilatkozat átadásával egyidejűleg, de nem később, mint 2017. június 15. napjáig esedékes. A szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98 §. (2) bekezdés alapján kizárják mind Eladók, mind Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

3. Eladó a teljes vételár kifizetéséig tulajdonjogát fenntartja, azonban a jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog Vevők javára vétel jogcímén $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban – a teljes vételár megfizetése esetén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó a teljes vételár megfizetésekor külön íven szerkesztett hozzájáruló nyilatkozatban (bejegyzési engedélyben) köteles hozzájárulni ahhoz, hogy Vevők tulajdonjoga vétel jogcímén $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön íven szerkesztett, tulajdonjogról lemondó nyilatkozatát jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző dr. Bognár Viktor ügyvédi letétjébe helyezi. A letétbe helyezett tulajdonjogról lemondó nyilatkozat letétből történő kiadása kizárólag a vételár megfizetésével egyidejűleg történhet.

Felek megegyeznek, hogy a bejegyzési engedélyt Letéteményes kizárólag az alábbi esetekben adhatja ki és köteles kiadni a letétből:

- a) a teljes vételár megfizetésének Eladó részéről - teljes bizonyító erejű magánokiratban - történő igazolását követő 5 munkanapon belül,
- b) Vevők bankja által kiállított igazolás - miszerint Vevők bankszámlája a vételár hiánytalan összegével megterhelésre került Eladó által meghatározott bankszámla javára (SWIFT/GIRO igazolás) - eredeti példányának az eljáró ügyvéd részére történő átadását követő 5 munkanapon belül
- c) a szerződés teljesítésének megghiúsulása esetén 5 munkanapon belül Eladó részére.

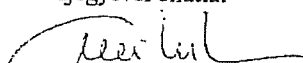
A fentiekén kívül Letéteményes ügyvéd semmilyen más esetben nem adhatja ki/vissza a letétet.

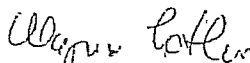
Szerződő felek rögzítik, hogy Vevők a jelen szerződés alapján jogosult tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló kérelmet az illetékes földhivatalhoz benyújtani, azonban megállapodnak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés (b) pontja alapján közösen kérik az illetékes Földhivataltól a jelen adásvételi szerződés alapján előterjesztett, a Vevők tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló kérelem függőben tartását a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat földhivatalba történő benyújtásáig.

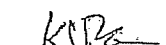
5. Az Ingatlan tulajdonba- és birtokbaadása a vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg esedékes. Birtokbaadáskor a fogyasztómérő-órák leolvasásra kerülnek és az óraállást jegyzőkönyvbe rögzítik.


A felek megállapodnak, hogy a birtokba lépést megelőző időszakra vonatkozó – akár a jelen szerződés aláírását megelőzően, akár az azt követően esedékes – mindennemű költség (közmu, stb.) Eladót terheli.

Kézjegyével ellátta:


Gémesiné Szécsi Gyöngyi
eladó


Wágner Katalin
vevő


Kiss-Vári Zsolt
vevő


Dr. Bognár Viktor
ügyvéd

6. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan felmerült adó- illetve adók módjára behajtható minden egyéb tartozását a jelen szerződés megkötését megelőzően rendezte. A birtokbaadással egyidejűleg Eladó bemutatja Vevőnek azon igazolásokat, melyek bizonyítják a közüzemi díjak, víz-, villanydíjak, egyéb terhek, tartozások rendezését.

7. Eladó szavatol az 1. pontban rögzített elővásárlási jogon és elidegenítési és terhelési tilalmon kívül adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, egyben kijelenti, hogy semminemű köztartozása nincs.

Figyelemmel az 1. pontban rögzített, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jogra, Vevők vállalják, hogy jelen szerződés egy eredeti példányának átadásával értesítik az elővásárlási jog jogosultját és beszerzik azon okiratokat (átvételi elismervény, lemondó nyilatkozat), amely alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárásban is felhasználhatóan igazolható, hogy a jogosult elővásárlási jogával nem élt. Amennyiben jogosult elővásárlási jogával élni kíván, úgy a jelen adásvételi szerződés vele jön létre, ebben az esetben a foglaló –minthogy a felek egyikének sem felróható a meghiúsulás - Vevőknek visszajár (bontó feltétel).

Eladó megteszi a szükséges intézkedéseket annak érdekében, hogy a határozott időre bejegyzett és 1984.-ben megszűnt elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Eladó kijelenti, hogy egyebekben rendelkezési joga a nevezett Ingatlan vonatkozásában nem korlátozott.

8. Vevők kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlant megtekintették, és azt a megtekintett, műszakilag ismert állapotban veszik meg.

9. Felek kijelentik, hogy devizabelföldi magyar állampolgárok és sem ingatlanszerzési, sem ingatlan elidegenítési képességük korlátozva nincs. Vevők kijelentik továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben megállapított korlátozásokba nem ütközik a tulajdonszerzésük, azaz jelen szerződéssel és ezt megelőzően tulajdonába került termőföldek területe nem haladja meg a 300 hektárt, illetve a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával 1200 hektárt.

10. Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésére, ügyvédi ellenjegyzésére megbízzák, valamint a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges eljárásban, a jogi képviselőt ellátására meghatalmazzák dr. Bognár Viktor ügyvédet (1137 Budapest, Szent István park 5.).

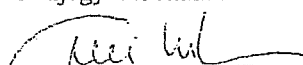
11. A Felek jelen szerződés aláírásával kérik, hogy a jelen jogügyletekkel kapcsolatban érintette hatóságok az eljárás elbírálásáról hozott határozatokat a Ket. 78.§ (4) bekezdése alapján a jogi képviselő értesítése mellett közvetlenül a Felek számára is szíveskedjen kézbesíteni.

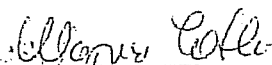
12. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adó és illeték jogszabályokról, ill. a hatályos ingatlan-nyilvántartási eljárás díjszabásáról a tájékoztatást, kioktatást megkapták, így jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

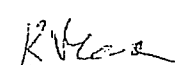
Eladó tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésből származó vételár adóköteles, azt adóbevallásban kell szerepeltetni.


Vevő kijelenti, hogy megfelelő tájékoztatást kapott arról, hogy tulajdonszerzési illetéket kell fizetnie, melyet a NAV fizetési meghagyás formájában fog kiszabni. Az eljárás során a NAV jogosult a forgalmi értéket a szerződésben szereplő vételártól eltérően megállapítani.

Kézjegyével ellátta:


Gémesiné Szécsi Gyöngyi
eladó


Wagner Katalin
vevő


Kiss-Vári Zsolt
vevő

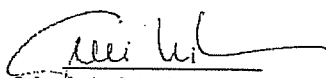

Dr. Bognár Viktor
ügyvéd

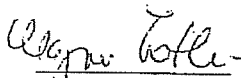
13. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket (továbbiakban: Felek), hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint – a továbbiakban: „Pmt.” – alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekéről szóló 1998. évi. XI. törvény 27/B-27/D. § -ban, valamint az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.


14. Szerződő Felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték és mint akarattal mindenben megegyezőt – mint ügyvédi tényvázlatot is – jóváhagyólag aláírták. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződés 4 oldalon 14 (tizennégy) pontot tartalmaz és 9 szószerint egymással megegyező példányban készült, amely 1. példánya a 2013. évi CCXII. törvény 17. § (1) bekezdésében meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.


Budapest, 2017. április 24.


Gémesiné Szécsi Gyöngyi
eladó


Wagner Katalin
vevő


Kiss-Vári Zsolt
vevő

Ellenjegyzem Budapesten 2017. április 24. napján:


Dr. Bognár Viktor
ügyvéd

1137 Budapest, Szent István park 5.
Telefon: 3201 662, 3201 663, Fax: 3403 810
Bankszámla: 10700378-15853907-51100005

Névtelen

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
6260/	.	kivett		0.0712	0.00
		zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület			
ÖSSZESEN:				0.0712	0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás
Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 34927/2008.02.28
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

Tulajdonosi adatok
Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 43136/2008.05.30
Tul.hányad: 1/1
Szerz.jogcím: öröklés
Név: Gémesiné Szécsi Gyöngyi
sz.n.: Szécsi Gyöngyi
Szül.idő: 1958
Anyja neve: Hómann Magdolna
Jogállás: tulajdonos
Cím: 1098 BUDAPEST, Távíró utca 19/II. I/6.

Jogok-tények jogosultjai
Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 5499/1979.01.17
Jog-tény neve: Elővásárlási jog
Név: BUDAKESTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Cím: 2092 BUDAKESTI Fő utca 179.
Szöveg: Elid.és terhelési tilalom 5 évig terjedő időtartamra.

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 36292/2016.03.22
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
Szöveg: az ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként
történő átvezetése az Inyvtv. 89/A. §-a alapján történt.

HELYSZÍNRAJZ

Budakeszi 6260 hrsz.

M = 1 : 2000





BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

☒ 2092 Budakeszi, Fő utca 179.

☎ 06-23-535-710

☎ 06-23-535-725

**NYILATKOZAT
TÖRVÉNYES ELŐVÁSÁRLÁSI JOG LEMONDÁSRÓL ÉS
ELŐVÁSÁRLÁSI JOG TÖRLÉSÉRŐL, VALAMINT ELIDEGENÍTÉSI
ÉS TERHELÉSI TILALOM TÖRLÉSÉRŐL**

Jelen nyilatkozatban Budakeszi Város Önkormányzata (székhely: 2092 Budakeszi, Fő utca 179., statisztikai száma: 15730095-8411-32113, adószáma: 157300-2-13, képviseli: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester, mint az elővásárlási joggal rendelkező jogosult) kijelenti, hogy Budakeszi Város Önkormányzata

nem kíván élni elővásárlási jogával

a Budakeszi 6260 helyrajzi számú ingatlan megvásárlása tárgyában, és a Budakeszi 6260 helyrajzi számú ingatlanról az

elővásárlási jog valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlését kéri.

Budakeszi, 2017. április „ ”

Tisztelettel:

**dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester**