

2017 JAN 26.

KP-10487/2017

Budapest Főváros
VII. kerület Erzsébetváros
Polgármesteri Hivatal**CSIBY & TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA**

DR. VIRÁG-KARSAI ORSOLYA

1055 Budapest, Stollár Béla u. 12/C. III. em. 1. Tel.: (0036-1) 302-0244, Fax.: 354-0165,
 E-mail: okarsai@recht-in-ungarn.de, Homepage: www.recht-in-ungarn.de
 Adószám: 18166442-2-41, EU-Steuernummer: HU18166442

L. dr. Honáth

Atka

2017.01.26.

E

Budapest Főváros VII. kerület
 Erzsébetváros Önkormányzata
 Polgármesteri Hivatal
 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
 Vagyongazdálkodási Iroda

Tárgy: felhívás elővásárlási jog gyakorlására

Tisztelt Vagyongazdálkodási Iroda!

Budapest Főváros	Budapest Főváros	atal
Határozat	16 / 1789 / 2017 / III	
2017 JAN 26.		
előszám	szám	szám
		0532

A Budapest, VII. kerület, 34229/0/A/10 helyrajzi számú, természetben a 1074 Budapest, Dob u. 5. 1. em. 2/A. alatti ingatlan vonatkozásában 2017.01.20. napján Mócza Kata valamint Musál Antal vevő adásvételi szerződést kötöttek egymással.

Az ingatlan tulajdoni lapja szerint az ingatlan műemlék.

A fentiekre tekintettel kérem, hogy nyilatkozni szíveskedjenek jelen levelem kézhezvételétől számított 15 napon belül arról, hogy az Önkormányzat kíván-e élni elővásárlási jogával. Amennyiben 15 napon belül az ingatlan megvásárlására vonatkozó szándékukat nem jelzik, illetve nem küldenek elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot a részemre, azt úgy tekintjük, hogy elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.

Jelen felhívás megküldésére vonatkozó ügyvédi meghatalmazásomat a mellékelten küldött adásvételi szerződés tartalmazza.

Kérem, hogy a nyilatkozatukat megküldeni szíveskedjenek, tekintettel arra, hogy az illetékes földhivatalnak ne a határidő lejártát igazoló tértivevényt kelljen megküldenünk, hanem magát a lemondó nyilatkozatot.

Budapest, 2017. január 20.

Tisztelettel:

CSIBY ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA
 DR. VIRÁG-KARSAI ORSOLYA
 1055 Budapest
 Stollár Béla u. 12/C. III. em. 1.
 Tel.: 302-0244 Fax: 354-0165

Mellékelten csatolva:

- adásvételi szerződés másolata
- tulajdoni lap másolat

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Mócza Kata (születési név: Mócza Kata, anyja neve: Nánási Katalin Margit, született: Kecskemét, 1986.06.10., személyi szám: 2 860610 0919, adóazonosító jel: 8436240669, személyi ig. szám: 013694PA, lakcím: 1085 Budapest, Mária u. 29. 1. em. 4.), mint eladó - a továbbiakban **Eladó** valamint

Nánási Katalin Margit (születési név: Nánási Katalin Margit, anyja neve: Székely Margit, született: Borota, 1956.12.12., személyi szám: 2 561212 4966, adóazonosító jel: 8328523310, személyi ig. szám: 027508RA, lakcím: 6000 Kecskemét, Cédulaház u. 36.), mint Haszonélvezetről lemondó - a továbbiakban **Haszonélvezeti jogról lemondó** másrészről

Musál Antal (születési név: Musál Antal, anyja neve: Pásztor Katalin, született: Budapest, 1976.02.17., személyi szám: 1 760217 1052, adóazonosító jel: 8398580860, személyi ig. szám: 004795 MA, lakcím: 1151 Budapest, Csővár u. 16.), mint vevő. - a továbbiakban **Vevő** között az alábbi feltételekkel:

1. AZ INGATLAN

1.1) Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonosa a **Budapest, VII. kerület, 34229/0/A/10** helyrajzi számú, természetben a **1074 Budapest, Dob u. 5. 1. em. 2/A. sz.** alatti 37 nm nagyságú, 1 szobás lakás ingatlannak, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 274/10000 tulajdoni hányadnak, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségeknek (továbbiakban: Ingatlan).

Felek rögzítik, hogy **Nánási Katalin Margit** javára holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

1.2) Eladó tulajdonjogát a TAKARNET Rendszerből a mai napon lehívott tulajdoni lap szemle másolattal igazolja és kijelenti, hogy ezen tulajdoni lap tartalma teljes körű és valódi. Az Eladó nyilatkozik és szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Felek rögzítik, hogy az Ingatlant Vevő rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja. Eladónak rejtett hibáról nincs tudomása. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant a szerződés megkötését megelőzően megtekintette, annak állapotát alaposan felmérte, azt a megtekintett, szerződéskötés kori állapotban szerzi meg. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan fizikai, műszaki, avultsági állapotát, közmű-ellátottságát, felszereltségét, az Ingatlan meglévő és maradó berendezési tárgyaival együtt megismerte és ezen tények, valamint az Ingatlan állapotának ismeretében köti meg jelen adásvételi szerződést.

1.3) Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan **műemlék**, amely tény az ingatlan-nyilvántartásba 165081/2/2005/05.05.04. számon bejegyzésre került.

.....
Mócza Kata / Eladó

.....
Nánási Katalin Margit / Haszonélvezeti jogról lemondó

.....
Musál Antal / Vevő

Ellenjegyzem:

CSIBY ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA

DR. VIRÁG-KARSAI ORSÓLYA

1055 Budapest,
Stollár Béla u. 12/B III/1.

Felek rögzítik, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86.§ (1) bekezdés a. pontja és a (4) bekezdés szerint az 1998. január 1-jét követően műemlékké nyilvánított ingatlanok esetében akkor illeti meg a Magyar Államot, illetve a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog, ha azt a védetté nyilvánító, illetve a védettséget módosító rendelet kimondja. A jelen ingatlan védettségét kimondó 13/2005. (IV.4.) NKÖM rendelet nem rendelkezik a Magyar Állam és a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogáról. Mindezt igazolja a jelen Ingatlan szomszédságában lévő 34229/0/A/10 hrsz. szám alatti ingatlan tekintetében a Magyar Állam és a Fővárosi Önkormányzat által kiadott tájékoztatás. A műemlék jellegre tekintettel a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát **elővásárlási jog** illeti meg.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követő **5 napon belül** ellenjegyző ügyvéd közreműködésével, a szerződést az elővásárlási jog jogosultjának igazolható módon átadja vagy postai úton megküldi és felhívja arra, hogy elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát, az átvételtől számított 15 napon belül megtegye. Eladó e kötelezettségét oly módon köteles teljesíteni, hogy a Földhivatal felé igazolni lehessen, hogy a jogosult nem kíván élni az elővásárlási jogával (lemondó nyilatkozat), illetve, hogy igazolni lehessen, hogy a 15 napos kitűzött határidő alatt nyilatkozatot nem tett. (tértivevényes ajánlattétel).

Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés **hatályát veszti, amennyiben az** elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él. Abban az esetben, amennyiben valamelyik elővásárlásra jogosult e jogával él, úgy Eladó köteles e tényről Vevőt 5 napon belül írásban értesíteni és az átadott foglaló egyszeres összegét Vevő részére ezen határidőben visszafizetni.

2. ADÁSVÉTEL

2.1) Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a jelen szerződésben foglalt feltételekkel vétel jogcímén.

3. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

3.1) Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan vételára **16.000.000.-Ft, azaz tizenhatmillió forint**, amelynek megfizetése az alábbiak szerint történik meg:

3.1.1) Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Eladók kezeihez **1.600.000,- Ft**-ot, azaz **egymillió-hatszázezer forintot**, amelyet felek a Ptk. 6:185. § (1) bek. alapján **foglalónak** tekintenek. Eladó a foglaló összegének átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri.

Felek a foglaló jogintézményét ismerik, annak tartalmáról ellenjegyző ügyvédtől tájékoztatásban részesültek az alábbiak szerint:

.....
Mócza Kata / Eladó

.....
Nánási Katalin Margit / Haszonélvezeti jogról
lemondó

.....
Musál Antal / Vevő

Ellenjegyzem:

CSIBY ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. VIRÁG-KARSAI ORSOLYA
1053 Budapest,
Szent István u. 12/A III/1
Tel: 302-0244 Fax: 302-0244

Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

3.1.2) Vevő a vételárból fennmaradó 14.400.000,- Ft, azaz tizennégymillió-négyszázezer forint vételárhátralékot köteles Eladó részére készpénzben megfizetni, az 1.3) pontban foglalt elővásárlásra jogosult nyilatkozatának beérkezését követően, **legkésőbb 2017. február 20. napjáig.**

3.2) Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül írásban értesítik ellenjegyző ügyvédet arról, hogy a teljes vételár megfizetése megtörtént.

4. BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

4.1) Az Ingatlan birtokának átruházása Ptk. 6:215 §-ban foglaltaknak megfelelően a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, **legkésőbb 2017. február 20. napjáig** történik meg.

Vevő a birtok átruházása napjától kezdve viseli az Ingatlan terheit és ettől fogva illetik meg őt annak hasznai. A kárveszély a birtokbaadással száll át a Vevőre.

4.2) A birtok átruházás az alábbi lépésekben történik meg:

4.2.1 A Felek az Ingatlant együttesen megtekintik, és a birtok átruházási jegyzőkönyvben rögzítik a mérőórák állását, valamint az Ingatlan állapotával kapcsolatos esetleges megállapításokat;

4.2.2 Eladó átadja Vevőnek az Ingatlan valamennyi kulcsát, amelyet Felek szintén rögzítenek a birtok átruházási jegyzőkönyvben, majd a jegyzőkönyv 2 példányát eredetiben aláírják. Feleket a birtok átruházási jegyzőkönyvből 1-1 eredeti példány illeti meg.

4.3) Felek megállapodnak, hogy a birtok átruházást követően a közműszolgáltatásokat együttesen felkeresik és a birtokbaadási jegyzőkönyvben foglalt óraállás szerint Eladó köteles a közüzemi költségeket a közműszolgáltatónak megfizetni.

4.4) Eladó kijelenti, hogy a társasházban nincs olyan döntés, amely a Vevőre a jelenleg ismert közös költség összegén kívül további fizetési kötelezettséget róna.

4.5) Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtok átruházástól számított 8 napon belül az ingatlanból kijelentkeznek, és biztosítják minden más bejelentkezett személy, vagy társaság kijelentését.

.....
Mócza Kata / Eladó

.....
Nánási Katalin Margit / Haszonélvezeti jogról
lemondó

.....
Musál Antal / Vevő

Ellenjegyzem:

4.6) Vevő a birtokbaadást követő 15 naptári napon belül köteles a közművek saját nevére történő átírása iránt az illetékes közműszolgáltatóknál intézkedni.

5. KÖTBÉR, ELÁLLÁS

5.1.) Felek megállapodnak abban, hogy ha valamelyik fél valamely szerződéses kötelezettségével késedelembe esik, úgy köteles a késedelem minden napjára 8.000.-Ft, de legfeljebb a vételár 20%-nak megfelelő összegű késedelmi kötbért megfizetni. Amennyiben valamelyik fél lényeges kötelezettségével 15 napot meghaladó késedelembe esik, úgy a másik fél jogosult a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával a szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni. Az elállásra vonatkozó nyilatkozatot ügyvédi ellenjegyzéssel ajánlott levélben kell megküldeni a másik fél jelen szerződésben rögzített címére.

6. SZAVATOSSÁG

6.1) Az Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan a jelen szerződés aláírásakor és a Vevő részére történő birtokbaadáskor is per-, teher- és igénymentes, valamint az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a Vevő megszerzését vagy jogainak gyakorlását bármilyen formában gátolná vagy megghiúsítaná.

6.2) Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a társasház Alapító okirata a Vevő tulajdonszerzését korlátozó vagy akadályozó, a tulajdonostársakat megillető elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezést nem tartalmaz

7. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY, LETÉT

7.1) Az Eladó és Haszonélvezeti jogról lemondó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának vétel jogcímén való bejegyzéséhez és a holtig tartó haszonélvezeti jog törléséhez szükséges nyilatkozatukat (a továbbiakban: Bejegyzési engedélyt) **ügyvédi letétbe helyezik** azzal, hogy letétkezelő ügyvéd a **teljes vételár megfizetését követően** jogosult a Bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani.

7.2) Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságtól **függő hatályú tulajdonjog bejegyzést kérjen** az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b. pontja alapján jelen szerződés ingatlan-nyilvántartáshoz való benyújtásától számított 6 hónapos időtartamra.

Felek rögzítik, hogy Nánási Katalin Margit haszonélvezeti jogról lemondó kijelenti, hogy az ingatlanon fennálló **haszonélvezeti jogáról – a Vevő tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg - ellenérték nélkül lemond.**

.....
Mócza Kata / Eladó

.....
Nánási Katalin Margit / Haszonélvezeti jogról lemondó

.....
Musál Antal / Vevő

Ellenjegyzem:

CSIBY ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. VIRÁG-KARSAI ORSÓLYA
1055 Budapest
Szt. István Béla u. 12/b. III/1
Tel: 302-0244 Fax: 302-0245

8. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az Ingatlanról tanúsítványt kell készíteni. Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződéssel egyidejűleg Eladótól átvette az energetikai tanúsítványt, melynek száma: HET 00457089.

9. EGYÉB NYILATKOZATOK

9.1) Az adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonosváltás bejegyeztetésével kapcsolatos költségeket és a visszerthes vagyónátruházási illetéket a Vevő fizeti.

9.2) Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, tulajdonszerzési vagy - elidegenítési korlátozás alá nem esnek.

10. MEGHATALMAZÁSOK

10.1) Felek meghatalmazzák Csiby és Társai Ügyvédi Irodát, (1055 Budapest, Stollár Béla u. 12/C III. em. 1.), hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban képviselőüket az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság előtt, illetve az elővásárlási jog jogosultjai előtt az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörben, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárás során ellássa.

11. VEGYES RENDELKEZÉSEK

11.1) Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a magyar hatályos jogszabályok az irányadók, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó előírásai.

11.2) Felek a szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal egyezőt aláírták. Jelen szerződésből minden szerződő felet 1-1 eredeti példány illet meg.

Kelt Budapesten, 2017. január 20. napján

.....
Mócza Kata / Eladó

.....
Nánási Katalin Margit / Haszonélvezeti
jogról lemondó

.....
Musál Antal / Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2017. január 20. napján:

CSIBY ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. VIRÁG KARSALORSOLYA
1055 Budapest,
Stollár Béla u. 12/C III/1.
Tel: 362-0244 Fax: 362-0244

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/24-534/2017

2017.01.20

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34229/0/A/10 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 5. 1. emelet. ajtó: 2A.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma eszmei hányad tulajdoni forma
m2 egész/Fél

Lakás	37	1 0	274/10000	nagán
-------	----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 666777/2010

1. Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 165081/2/2005/05.05.04
Műemlék

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 139121/2/2016/16.11.16
jogcím: vétel
utalás: II /2-3.
jogállás: tulajdonos
név : Mócsa Kata
sz.név: Mócsa Kata
szül. : 1986
a.név : Nánási Katalin Margit
cím : 1085 BUDAPEST VIII.KER. Mária utca 29. 1/A.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 139121/2/2016/16.11.16
Holtig tartó használati jog
jogosult:
név : Nánási Katalin Margit
sz.név: Nánási Katalin Margit
szül. : 1956
a.név : Székely Margit
cím : 6000 KECSKEMÉT Cédulahas utca 36.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap