

VPH-2025/34447

2. melléklet

Főnök úr.

2025 AUG 13.

Dr. Bertók-Varga Gábor
Ügyvéd

Iroda: 1119 Budapest, Vahot utca 10. B. ép. 2. em 202

Levélcím: 1475 Bp., Pf.: 168.

E-mail: bertok.varga@t-online.hu

Mobil: 06-30-635-8910

Tel: 431-9524

VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERI HIVATAL

Dr. Zsidel Szilvia
jegyző

Vác
Március 15. tér 11.
2600

tárgy: műemlék ingatlan elővásárlási jog

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL 17	
2025. AUG 14. 9/528-1/2025	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: Sz. T. A.

Tisztelt Dr. Zsidel Szilvia Jegyző Úrnő!

Alulírott **dr. Bertók-Varga Gábor ügyvéd** (1119 Budapest, Vahot utca 10. B. ép. 2. em 202, ügyvédi ig.sz.: Ü-115294, KASZ:36057578), **ügyfelem a CSÖKI Korlátolt Felelősségű Társaság, rövidített neve: CSÖKI Kft.** (nyilvántartó bíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbíróság, cégjegyzékszáma: Cg.13-09-191785, statisztikai számjele: 26256593-5611-113-13., adószáma: 26256593-2-13, székhelye: 2600 Vác, Széchenyi utca 40. képviseli: Mároki Csabáné ügyvezető), mint eladó (a továbbiakban: Eladó), **képviselésében**

a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 127. § (1) bekezdés a), valamint a 127. § (8) bekezdésében foglalt rendelkezések alapján

az alábbiakkal fordulok a T. Vác Város Önkormányzatához, mint elővásárlási jog jogosultjához:

A CSÖKI Kft., mint eladó 2025. augusztus 07. napján a BBT HOME Kft-vel (nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság, cégjegyzékszáma: Cg.01-09-393924, statisztikai számjele: 28841346-6820-113-01., adószáma: 28841346-2-42, székhelye: 1104 Budapest, Kada utca 71. 1. em. 3. ajtó, képviseli: Bertók-Varga György ügyvezető), mint vevővel **ingatlan adásvételi szerződést kötött a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16) által:**

- **Vác belterület 3095/A/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 47,96 m2 alapterületű, 0 azaz nulla egész és 0, azaz nulla fél szobás, tulajdoni forma szerint társasági, üzlethelyiség megnevezésű, közigazgatásilag 2600 Vác, Széchenyi István utca 2. földszint. ajtó: 2. "felülvizsgálat alatt" szám található ingatlan 1/1 tulajdoni hányada** - mely önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei 692/10000.-ed tulajdoni hányaddal együtt - **(a továbbiakban 1-es számú ingatlan, tulajdoni lap: II/4., tulajdoni hányad 1/1, bejegyző határozat/ érkezési idő: 38287/2/2019.06.21., jogcím: vétel, utalás II/3, jogállás tulajdonos, név: CSÖKI KFT, cím: 2600 VÁC Széchenyi utca 40 törzsszám: 26256593) tárgyában 62.000.000,-Ft, azaz hatvankettőmillió forint – az Áfa törvény 86. §. (1) bek. j) pont szerint adómentes - vételáron,**

valamint a

- **Vác belterület 3095/A/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 41,11 m2 alapterületű, 0 azaz nulla egész és 0, azaz nulla fél szobás, tulajdoni forma szerint magán, üzlethelyiség megnevezésű, közigazgatásilag 2600 Vác, Széchenyi István utca 2. földszint. ajtó: 3. "felülvizsgálat alatt" szám található ingatlan 1/1 tulajdoni hányada** - mely önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei 593/10000.-ed tulajdoni hányaddal együtt - **(a továbbiakban 2-es számú ingatlan, tulajdoni lap: II/6, tulajdoni hányad 1/1, bejegyző határozat/ érkezési idő: 38287/2/2019.06.21., jogcím: vétel, utalás II/5, jogállás tulajdonos, név: CSÖKI KFT, cím: 2600 VÁC Széchenyi utca 40 törzsszám: 26256593) 53.000.000,-Ft, azaz ötvenhárommillió forint – az Áfa törvény 86. §. (1) bek. j) pont szerint adómentes - vételáron.**

Felfogadás: előzetes időpont-egyeztetést követően

Az ügylet tárgyát képező 1-es és 2-es számú ingatlanok vételára összesen 115.000.000,-Ft, azaz egymáshatvanötmillió forint. A felek megállapodása alapján az Eladó oszthatatlan szolgáltatásként kívánja eladni az ingatlanokat, a Vevő pedig szintén ilyen módon akarja megvenni.

A 3095 helyrajzi számú társasházi törzslapjára történt bejegyzés szerint az ügylet tárgyát képező ingatlanok műemléknek minősülnek (tulajdoni lap I.2., Műemlék, bejegyző határozat: 30046/6/1997.08.25), ennek megfelelően a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 127. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt rendelkezések alapján: első helyen a magyar államot, valamint az imént hivatkozott törvény 127. § (8) bekezdésében foglalt rendelkezések alapján második helyen az ingatlanon közfeladatot ellátó önkormányzatot, jelen ügylet esetében Vác Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

A Vevő a vételi ajánlata megtételével egyidejűleg 2025. július 29. napján a CSÖKI KFT. -nél vezetett : számú számlaszámra (számlaszám tulajdonosa: CSÖKI KFT.) megfizetett összesen 19.700.000,-Ft-ot, azaz tizenkilencmillió-hétszázezer forintot (melyből: 11.500.000,-Ft, azaz tizenegymillió-ötszázezer forint foglaló, 8.200.000,-Ft előleg együttesen önerő) Az 1-es számú és a 2 -es számú ingatlanok összesen 95.300.000,-Ft, azaz kilencvenötmillió-háromszázezer forint áfa mentes vételárhátralékát a Vevő a BG Finance Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1025 Budapest, Szépvölgyi út 6. cégjegyzékszám: Cg. 01-10-047028) által ingatlanfedezet mellett nyújtott Széchenyi Mikrohitel MAX+ hitelt igénybevételeivel vállalta kiegyenlíteni 2025. november 12. napjáig. A vételár kiegyenlítésére megállapított póthatáridő 2025. december 19 napja.

Az ellenjegyzett adásvételi szerződést ezúton mellékleten megküldöm a T. Vác Város Önkormányzata részére azzal, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot megtenni szíveskedjen, és azt részemre, mint jogi képviselő részére a 1475 Budapest Pf: 168 levelezési címemre megküldeni szíveskedjen..

Kelt. Budapest, 2025. augusztus 12.

Tisztelettel: CSÖKI KFT. eladó
Képv:
dr. Bertók-Varga Gábor ügyvéd

Melléklet:

- adásvételi szerződés teljes terjedelemben
- tulajdoni lapok: 3095/A/4 hrsz, 3095/A/5 hrsz, és törzslap: 3095 hrsz

