

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

társasági szakjogász | felszámolási és vagyonfelügyeleti szakértő

drkondorosimatyas.hu

2600 Vác, Galcsék György utca 8-10. | 30/7400059., 27/316680. | drkondorosi@drkondorosimatyas.hu

Vác Város Önkormányzata részére

2600 Vác, Március 15. tér 11.

Tárgy: felhívás elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozattételre

Tisztelt Címzettek!

Alulírott, **HOPONA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** jogi képviselőnk, **dr. Kondorosi Mátyás egyéni ügyvéd** útján a következő

felhívással

fordulok Önökhöz:

Az ingatlan-nyilvántartásba a **VÁC belterület 1903. hrsz.** alatt felvett, beépítetlen terület megnevezésű, 3909 m2 alapterületű, természetben **2600 Vác, Balassagyarmati út 1903. hrsz.** „felülvizsgálat alatt” alatt található ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** a társaságunk a **Fehér Homok Alapítvány** (székhelye:) **vevő** részére át kívánja ruházni **15 000 000 Ft + 4 050 000 Ft áfa, összesen bruttó 19 050 000 Ft, azaz tizenkilencmillió – ötvenezer forint** összegű vételárért.

Az ingatlan-nyilvántartás III/6. sorszama alatt Vác Város Önkormányzata jogosult javára elővásárlási jog került bejegyzésre.

Az Étv. 25. § (6) bekezdése alapján ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

Kérem, hogy a csatolt adásvételi szerződés tervezet alapján a vételi ajánlatra a jelen iratom kézhezvételétől számított 60 napon belül szíveskedjenek nyilatkozni, az elővásárlási jogukat gyakorolni kívánják-e.

Vác, 2023. április 24.

Tisztelettel:

**Dr. Kondorosi
Mátyás
Ferenc**

Digitally signed by Dr. Kondorosi Mátyás Ferenc
DN: C=HU, CN=Dr. Kondorosi Mátyás Ferenc,
G=Mátyás Ferenc, SN=Dr. Kondorosi,
E=drkondorosi@invtel.hu,
SERIALNUMBER=kasz.36063496,
SERIALNUMBER=1.3.6.1.4.1.21528.2.2.1.3036
, T=ügyvéd
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2023.04.24 13:15:22
Foxit Reader Version: 9.6.0

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

Melléklet: adásvételi szerződés



A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



AVDH SIGN

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről a(z) **HOPONA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: _____, cégjegyzékszáma: _____ - Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, statisztikai számjele: _____, adószáma: _____ képviseli: Sztankó Tiborné (an: _____) ügyvezető : _____ szám alatti lakos, a képviselet módja: önálló, magyar jogi személy), mint eladó – a továbbiakban: **eladó** –

másrészről a(z) **Fehér Homok Alapítvány** (székhelye: _____, nyilvántartó hatóság: Budapest Környéki Törvényszék, nyilvántartási száma: _____, statisztikai számjele: _____, adószáma: _____ képviseli: Herczeg Norbert (an: _____) kurátor (an: _____) szám alatti lakos, a képviselet módja: önálló, magyar jogi személy), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó eladja, a vevő megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **VÁC belterület 1903. hrsz.** alatt felvett, beépítetlen terület megnevezésű, 3909 m² alapterületű, természetben **2600 Vác, Balassagyarmati út 1903. hrsz.** „felülvizsgálat alatt” alatt található ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: ingatlan), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevők által nem kifogásolt állapotban.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **15 000 000 Ft + 4 050 000 Ft áfa, összesen bruttó 19 050 000 Ft, azaz tizenkilencmillió – ötvenezer forint** összegben állapodtak meg.
 - 2.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.
 - 2.2. A vételárat a vevő legkésőbb 2023. június 30. napjáig egy összegben az eladó fizetési számlára való átutalással teljesíti. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a fizetési számla számát kellő határidőn belül közli.
 - 2.3. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján a hátralékos vételár fentiekben meghatározottak szerinti számlán való jóváírását követő nyolc napon belül igazolja.
 - 2.4. Amennyiben a vevő a fizetési ütemezésben meghatározottak szerinti bármely fizetési határidőt elmulasztja és a késedelem a fizetési határidőtől számított **nyolc napot** meghaladja, úgy ez esetben az eladó választása alapján jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, vagy késedelmi kamatköveteléssel élni.
3. Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

- 3.1. A nyilvántartás III/6. sorszáma alatt Vác Város Önkormányzata jogosult javára elővásárlási jog, a III/8. sorszáma alatt 49 652 877 Ft tőke és járulékai erejéig jelzálogjog, a III/9. sorszáma alatt önálló szöveges bejegyzés, a III/10. sorszáma alatt 90 000 000 Ft tőke és járulékai erejéig egyetemleges jelzálogjog, a III/11. sorszáma alatt 45 000 000 Ft tőke és járulékai erejéig jelzálogjog van bejegyezve.
- 3.2. Az eladó – a fentiekén túlmenően – **szavatolja**, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényről, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.
- 3.3. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által beszerzett hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában. Az eladó kijelenti, hogy vele szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban. Az eladó kijelenti továbbá azt is, hogy a jelen szerződés megkötésének az időpontjában vele szemben harmadik személynek nincs olyan igénye, amely követelés a jelen szerződés teljesítése következtében behajthatatlanná válik.
4. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a jelen szerződés aláírásával **egyidejűleg** megtörténik.
- 4.1. A jelen pontban meghatározott időpontban az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező ingatlant kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az ingatlanhoz tartozó valamennyi kulcs átadásával a vevő birtokába átruházni.
- 4.2. A birtok átruházása napjától kezdve a vevő használja az ingatlant, élvezzi annak hasznát és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
5. Az eladó hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának a vevő nevére és javára – adásvétel jogcímén – 1/1 arányban történő bejegyzése és az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése iránti kérelem az illetékes ingatlanügyi hatóság részére – a következő feltétellel – benyújtásra kerüljön:
- A felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **függőben tartás** jogintézményére megállapodnak abban, hogy a jelen pont szerinti kérelmet tartalmazó beadványban kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet tartalmazó beadvány függőben tartását, legfeljebb a bejegyzési engedély megadására meghatározott, a jelen szerződés benyújtásától számított **három** hónapos határidő elteltéig.
6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten

hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

- 6.1. A felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő részére **kiadni**, amennyiben a teljes vételár az eladónak szerződésszerűen megfizetésre került.
- 6.2. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a bejegyzési engedélyt nyolc napon belül eljuttatni az illetékes ingatlanügyi hatóság részére. Az eladó igazolásának elmaradása esetén dr. Kondorosi Mátyás letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a vevő bemutatja a részére a teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő eredeti igazolást banki terhelési értesítővel.
- 6.3. Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból megghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes a felek együttes nyilatkozata alapján jogosult és egyben köteles a felek nyilatkozata szerint kiadni, amennyiben a felek között ilyen nyilatkozat nem jön létre, úgy az ügyvéd a felek jogvitáját jogerősen eldöntő ítélet rendelkezései szerint jogosult és egyben köteles eljárni.
- 6.4. Az eladó kifejezetten utasítja a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a vevő külön kérése esetén igazolást adjon ki azzal, hogy a **letéteményes ügyvéd** a jelen szerződésen tett aláírásával a letétbe helyezés tényét, **hat darab** eredeti **bejegyzési engedély letétbe vételét elismeri**. Az eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
7. A felek törvényes képviselői kijelentik, hogy a felek magyar jogi személyek és az általuk képviselt társaság / társadalmi szervezet képviseletében teljes felhatalmazással jogosultak a jelen adásvételi szerződés aláírására.
8. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
9. A felek az Itv. 5. § (1) bekezdés f) pontja alapján megállapítják, hogy a vevő teljes személyes illetékmentességben részesül. A vevő az Itv. 5. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vállalkozási tevékenységből származó jövedelme után a vagyonszerzés évét megelőző adóévben társasági adófizetési kötelezettsége előreláthatóan nem keletkezik.
10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
11. A felek a jelen szerződésből eredő és a járásbíróóság hatáskörébe tartozó esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
12. A felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő –

személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.

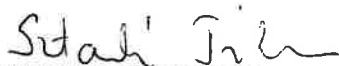
- 13.** A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására, az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlat közzéte iránti eljárásra meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kéri, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse.*
- 13.1.** A felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akarataknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.
- 13.2.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy tulajdonosváltás esetén az adóirodánál új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé a vevőknek adóbejelentési kötelezettségük van.
- 13.3.** A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének a lehetőségéről és az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat jogszabályi rendelkezéseiről tájékoztatta a feleket.
- 13.4.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

HOPONA KFT.

Fehér Homok Alapítvány

Vác, 2023. április 20.



**HOPONA Ingatlanfejlesztő Korlátolt
Felelősségű Társaság**
eladó képviseletében
Sztankó Tiborné
ügyvezető

Fehér Homok Alapítvány
vevő képviseletében
Herczeg Norbert
a kuratórium elnöke

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsok utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 13. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2023. április 20.-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd