

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

társasági szakjogász | felszámolási és vagyonfelügyeleti szakértő

drkondorosimatyas.hu

2600 Vác, Galcsek 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, **dr. Múth Ágota Gizella** szám alatti lakos jogi képviselőm, **dr. Kondorosi Mátyás egyéni ügyvéd** útján a következő

felhívással

fordulok Önhöz:

A Ptk. 5:81. § (1) bekezdése kimondja, hogy a tulajdonostárs tulajdoni hányadra a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan-nyilvántartásba a **VÁC belterület 3544/A/10 hrsz.** alatt felvett, garázs megjelölésű, 19 m² térmértékű, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 35 / 1 000 eszmei hányadú, természetben **2600 VÁC Budapesti főút 35 ajtó:10 „felülvizsgálat alatt”** alatt található ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát Bajnai Nelly Éva, lakik: 2600 Vác, Istenalmi utca 2. 3. em. 15. szám alatti lakos vevő részére** át kívánja ruházni **5 000 000 Ft, azaz ötmillió forint** összegű vételárért.

Kérem, hogy a csatolt adásvételi szerződés tervezet alapján a vételi ajánlatra a jelen iratom kézhezvételétől számított 15 napon belül szíveskedjenek nyilatkozni, az elővásárlási jogukat gyakorolni kívánják-e.

Felhívom a figyelmüket arra, amennyiben nem nyilatkoznak, úgy tekintjük, hogy az elővásárlási joggal nem kívánnak élni, ebben az esetben a felek között a szerződés a tervezetbe foglaltak szerint létrejön.

Vác, 2022. február 28.

Tisztelettel:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

Melléklet: szerződés tervezet, ügyvédi meghatalmazás

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről dr. Múth Ágota Gizella (.....), mint eladó – a továbbiakban: **eladó** –

másrészről Bajnai Nelly Éva (.....), 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 3544/A/10 hrsz. alatt felvett, garázs megjelölésű, 19 m² térmértékű, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 35 / 1 000 eszmei hányadú, természetben **2600 VÁC Budapesti főút 35 ajtó:10** „felülvizsgálat alatt” alatt található ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: ingatlan), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevő által nem kifogásolt állapotban.
 - 1.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan társasházban található, az önálló ingatlanhoz az alapító okiratban meghatározott helyiségek tartoznak.
 2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **5 000 000 Ft, azaz ötmillió 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 vételárból **500 000 Ft, azaz ötszázezer forintot** a vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően már megfizetett az eladó részére, aki ezen összeg megfizetését a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri. A felek megállapodnak abban, hogy ezen összeget foglalóként határozzák meg.
 - 2.3. A felek a **foglaló** jogi természetéről szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik. A felek tudomásul veszik, ha a szerződést teljesítik a tartozás a foglaló összegével csökken, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, az esetleges kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A felek rögzítik: az **általános megítélés** alapján a vevőnek a teljesítés megghiúsulásáért való - az adott foglaló elvesztését eredményező - felelőssége fennáll, ha alaptalanul bízott a vételár előteremtésének a lehetőségében, a bizakodása alaptalanságának a következményét az eladóra nem háríthatja át.
 - 2.4. A vételárból fennmaradó **4 500 000 Ft, azaz négymillió - ötszázezer forintot** a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladónak a számú fizetési számlájára való átutalással teljesít vételárhátralék jogcímén.

2.5. A felek rögzítik, hogy a vételárhátralék megfizetése a netbank rendszeren keresztül a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megtörtént, amelyre figyelemmel az eladó a vételár megfizetését a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri.

3. Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

3.1. Az ingatlan-nyilvántartás III/1. sorszáma alatti önálló szöveges bejegyzés tanúsága szerint helyi jelentőségű védett terület ténye került feljegyzésre a 32. 153/2005. 02. 09. számú bejegyző határozattal.

A felek megállapítják, hogy Vác Város Önkormányzatának módosítással egységes szerkezetbe foglalt **9/1992. (IV. 13.) számú rendelete** az építészeti és természeti értékek helyi védelméről 1. számú melléklete a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant **építészeti érték**ként határozza meg. A védettséget jóváhagyó önkormányzati rendelet száma 26/2004. (X. 14.)

A felek rögzítik, hogy a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése** alapján az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

A felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan védettségét nem 1998. január 1. napja előtti jogszabály határozta meg, így az államot, illetve a helyi önkormányzatot **elővásárlási jog nem illeti meg.**

3.2. A felek rögzítik, hogy a társasház alapító okirata elővásárlási jogot biztosít a társasház mindenkori tulajdonostársainak a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan eladása esetén.

A felek a jelen szerződéshez csatolják a tulajdonostársaknak az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát.

3.3. 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 joga, amely a vevőt az adásvétel tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint az ingatlanak rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmi olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

3.4. Az eladó a tulajdonjogát a 30005/.../2022. megrendelés számon a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által beszerzett 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 vele szemben nincs olyan eljárás, amely következtében a

jelen szerződés teljesítése alatt ilyen intézkedés kerülne előterjesztésre. Az eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötésének az időpontjában velük szemben harmadik személynek nincs olyan igénye, amely követelés a jelen szerződés teljesítése következtében behajthatatlanná válik.

4. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan megfizetésével **egyidejűleg** megtörténik.
 - 4.1. A birtok átruházása napjától kezdve a vevő használja az ingatlant, élvezi annak hasznát és viseli a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
5. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan összesen **1/1 arányú** tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga a vevő javára** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre** kerüljön.
6. A felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességükben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok.
7. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek tudomásul veszik, hogy a NAV illetékes Adó- és Vámigazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
9. A felek a jelen szerződésből eredő járásbíróóság hatáskörébe tartozó esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
10. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá.
11. 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.

12. 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 meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.

12.1. 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 akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázat készítését nem igénylik.

12.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy tulajdonosváltás esetén az adóirodánál új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé a vevőnek adóbejelentési kötelezettsége van.

12.3. 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.

Vác, 2022. ...

.....
dr. Múth Ágota Gizella
eladó

.....
Bajnai Nelly Éva
vevő

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 12. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2022.-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd