

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. június 13-ai,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2016. június 15-ei,
és a Képviselő-testület 2016. június 22-ei ülésére**

Üi. szám: IX/175/2016.

**Tárgy: Döntés a Budaörs, Szabadság út 34-1. sz. alatti, 2050/1 hrsz-ú ingatlanra
vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról**

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Bizottságok!
Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

A Budaörs, Szabadság út 34-1. szám alatti, 2050/1 hrsz-ú, összesen 618 m² alapterületű, „kivett udvar és áruháza 2 db és gazdasági épület 2 db” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az ingatlan-nyilvántartás szerint Braun András és Jónás Margit osztatlan közös tulajdonában van, Braun Jakabné özvegyi jog jogosult és Budaörs Város Önkormányzata elővásárlási jogának bejegyzése mellett.

Tulajdonosok 2016. május 17-én kelt levelükben (1. melléklet) jelezték, hogy az OLSZER Kft. ingatlanukra tett 50.000.000,- Ft-os vételi ajánlatát a megküldött ingatlan adásvételi és letéti szerződés szerint el kívánják fogadni, és ennek hatályba lépéséhez kérik Budaörs Város Önkormányzatát, hogy a bejegyzett elővásárlási jog tekintetében tegye meg nyilatkozatát.

II. Jogsabályi háttér

Ptk. 6:222. § [A vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosulttal]

(1) Ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

(2) Az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.

(3) Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

(4) Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult – jelen esetben az Önkormányzat – az elővásárlási ajánlat elfogadására a Ptk. fent hivatkozott rendelkezéseiben megszabott határidő alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, vagy jogával élni nem kíván, akkor a Ptk. 6:222.§ (3) bekezdése értelmében, a tulajdonos a dolgot a megjelölt áron, vagy az eladó számára kedvezőbb áron eladhatja.

Az önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004.(X.20.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése alapján az elővásárlási jog érvényesítéséről – vagyis az ingatlan megszerzéséről – szóló nyilatkozattétel – a megjelölt 50.000.000 Ft vételárat figyelembe véve – a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

III. Az Ingatlan jellemzői

A Budaörs, Szabadság út 34-1. szám alatti, 2050/1 hrsz-ú ingatlanra Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról (BHÉSZ) szóló, 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete vonatkozik, ez alapján az ingatlan a „Vt-Bv1” jelű, intenzív, zártosított, belvárosi településközpont (Szabadság út, Károly király út) építési övezetbe tartozik. Az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap az előterjesztés 2. sz. mellékletét, a légifotó, térkép és szabályozási terv kivágata az előterjesztés 3. sz. mellékletét képezi.

IV. Javaslat

Az ingatlan városrendezési, kötelező önkormányzati feladat ellátásához nem szükséges, megvásárlása vagyongazdálkodási szempontból nem indokolt. Fentiekre tekintettel javasolom, hogy az Önkormányzat elővásárlási jogát a tárgyi adásvétel tekintetében ne gyakorolja.

Mellékletek:

1. Eladók levele, valamint az ingatlan adásvételi és letéti szerződés
2. Tulajdoni lap
3. Légifotó, térkép és szabályozási terv kivágat

Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság / Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy **ne éljen elővásárlási jogával** a Budaörs, Szabadság út 34-1. szám alatti, 2050/1 hrsz-ú ingatlan tekintetében, a Braun András és Jónás Margit tulajdonosok és az OLSZER Kft. között 50.000.000,- Ft vételáron létrejött adásvétel kapcsán.

A határozathozatal az Mötv. 48.§ (1) bekezdése és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással, az Mötv. 47. § (2) bekezdése és az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **nem él elővásárlási jogával** a Budaörs, Szabadság út 34-1. szám alatti, 2050/1 hrsz-ú ingatlan tekintetében, a

Braun András és Jónás Margit tulajdonosok és az OLSZER Kft. között 50.000.000,- Ft vételáron létrejött adásvétel kapcsán.

A határozathozatal az Mötv. 48.§ (1) bekezdése és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással, az Mötv. 47. § (2) bekezdése és az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel történik.

Határidő a határozat közlésére: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2016. június 1.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester
h

Az előterjesztés készítette:

Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Készítette: dr. Benis Péter

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

.....
.....
.....

Látta:

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné e

Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

.....
K 2
.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

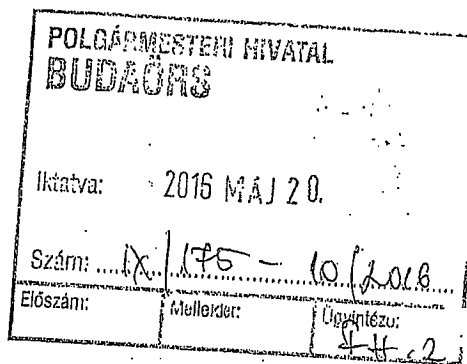
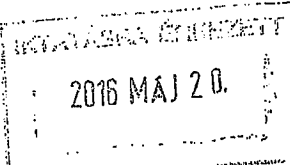
Jegyző: dr. Bócsi István

.....
dr. Bócsi István
.....
.....

2016. MÁJ 18.

28330-

Aláírás



Budaörs Város Önkormányzata
Dr. Bocsi István Jegyző Úr részére

Budaörs,
Szabadság út 134.
2040

Tárgy : nyilatkozat kérése elővásárlási jogról

Tisztelt Dr. Bocsi István Jegyző Úr !

Az Olszer Korlátolt felelősségű Társaság (székhely: ;
adószám: ; képviseli: ügyvezető igazgató) 2016.05.17-én
vételi ajánlatot tett a Jónás Margit (születéskori név: lakcím:
anyja neve: ; szül. hely, idő:
) valamint Braun András (születéskori név: ; lakcím:
anyja neve: Bandur Margit; szül. hely, idő: 1.) mint
állageladók, továbbá Braun Jakabné (születéskori név: lakcím:
anyja neve: ; szül. hely, idő:
) mint haszonélvezeti eladó tulajdonában álló Budaörs belterület 2050/1.
hrsz. alatt felvett, természetben 2040 Budaörs, Szabadság út 34-1. szám alatt található,
kivett udvar és áruházzal 2 db. és gazdasági épület 2 db. megnevezésű, 618 m² alapterületű
ingatlan megvásárlására, melyet el kívánunk fogadni.

Az ingatlanra tulajdoni lap III/13. bejegyző határozata szerint az alábbi adatokkal
Budaörs Város Önkormányzata (törzsszám: 15730105; cím: 2040 Budaörs,
Szabadság út 134.) elővásárlási joga van.

Eredeti határozatszám: 56599/2003.10.14.

Tájékoztatatom a T. Önkormányzatot továbbá, hogy az Ingatlanban lévő üzlethelyiséget az
üzvegyi haszonélvezeti jogosult bérbe adja. A bérlet 60 napos felmondási idővel felmondható
indoklás nélkül.



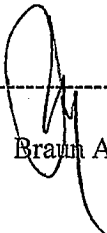
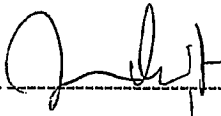
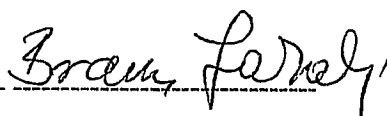
15390053201605181458028330100

Felkérem a T. Önkormányzatot, hogy **jelen levél kézhezvételétől számított 40 napon belül elővásárlási joguk esetleges gyakorlásáról nyilatkozni szíveskedjenek.** A határidő eredménytelen letelte esetén úgy tekintjük, hogy nem kívánnak elővásárlási jogukkal élni. Nyilatkozatukat a következő címre, melyet lakhelyükként is megjelöltünk, megküldeni szíveskedjenek:

Braun András 2040 Budaörs, Rózsa u. 15.

Budaörs, 2016. május 17.

Tisztelettel:

| | | |
|--|---|--|
|  |  |  |
| Braun András | Jónás Margit | Braun Jakabné |

Melléklet:

Vételi ajánlatként eredetiben csatolt és aláírt ingatlan adásvételi és letéti szerződés

2016. MÁJ 18.

1

Aláírás

INGATLAN ADÁSVÉTELI ÉS LETÉTI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Jónás Margit** – születési neve _____, sz. h. i.: _____,
l., a. n.: _____, szem. sz.: _____, adóazonosító jele: _____,
szám alatti lakos –, mint **állageladó és letevő**, és **Braun**
András – születési neve _____, sz. h. i.: _____, a. n.: _____,
szem. sz.: _____, adóazonosító jele: _____,
szám alatti lakos –, mint **állageladó és letevő**, **Braun Jakabné** – születési neve
_____, sz. h. i.: _____, a. n.: _____, szem. sz.: _____,
adóazonosító jele: _____, szám alatti lakos –, mint
haszonélvezeti eladó és letevő (az állag- és haszonélvezeti eladók együttesen, mint
eladók is említésre kerülhetnek), másrészről **OLSZER Korlátolt Felelősségű Társaság** –
cégjegyzékszám: _____, statisztikai számjele: _____, adószáma: _____,
szám alatti társaság képviselőjében:
Burián Márton ügyvezető –, mint **vevő és jogosult**, valamint **HEIM Ügyvédi Iroda** –
székhelye: H-1111 Budapest, Bartók Béla út 34., képviselőjében: **Dr. Heim László**
irodavezető ügyvéd –, mint **letéteményes** között, az alulírott napon és helyen, a
következőkben megállapított feltételek szerint:

1./ Az eladók kijelentik, és szavatosságot vállalnak azért, hogy kizárólagos tulajdonukat
képezi a **Budaörs, belterület, 2050/1 hrsz.-ú** kivett udvar és áruháza 2 db. és gazdasági
épület 2 db. megnevezésű, a valóságban a **2040 Budaörs, Szabadság út 34-1. szám**
alatti, 618 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: „ingatlan”).

A szerződő felek a jelen szerződéshez **1. számú melléklet**ként csatolják a tárgybeli
ingatlan tulajdoni lapjáról, a TakarNet internetes program révén, a jelen szerződést
ellenjegyző jogi képviselő által a szerződéskötés napján, a Budakeszi Járási Hivatal
Földhivatali Osztálytól kiváltott másolatot, amelyeknek II. részén állageladók
személyenkénti mindösszesen 1/2 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga az ingatlan-
nyilvántartásba bejegyzésre került.

Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés megkötésének napján az ingatlan
tulajdoni lapon szereplő címét tüntették fel a jelen adásvételi szerződésben,
azonban a Budaörs Polgármesteri Hivatal Általános Igazgatási Irodája által XIII/2708-
6/2014. ügyiratszámú határozata szerint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező
ingatlan települési címét 2040 Budaörs, Szabadság út 34/2. szám alatt határozták
meg, amely változás még nem került átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban.

2./ Az 1. számú mellékletként csatolt tulajdoni lapmásolat III. részének tanúsága szerint az
ingatlan tulajdoni lapjára az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

- 13. sorszám alatt a Budaörs Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jog
- 15. sorszám alatt a haszonélvezeti eladót megillető özvegyi jog a tulajdoni lap II/11-
12. sorszámra utalással
- 16. sorszám alatt szintén a haszonélvezeti eladót megillető özvegyi jog a tulajdoni
lap II/3-4. sorszámra utalással

A szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy a tulajdoni lapmásolaton el nem
bírált széljegy, valamint a tulajdoni lap III. részén – a jelen pont szerinti felsorolt
terheken kívül – egyéb bejegyzés nem található. Az eladók szavatolnak azért, hogy

Jónás Margit
állageladó és letevő

Braun András
állageladó és letevő

Braun Jakabné
haszonélvezeti eladó és
letevő

OLSZER Kft.
vevő és jogosult
Képviselőjében:
Burián Márton ügyvezető

HEIM Ügyvédi Iroda
Dr. Heim László
HEIM Ügyvédi Iroda
Mobil: -
E-mail: c

a mellékletként csatolt tulajdoni lapmásolat keltét megelőzően azon semminemű változás nem történt, és az a valóságnak megfelelő állapotot rögzíti, illetve ezt az állapotot a birtokbaadásig fenntartják.

Az elővásárlási jog létre tekintettel a jelen okirat felek általi aláírása önmagában még nem minősül az adásvételi szerződés létrejöttének, pusztán a felek pontosan meghatározott szerződéskötési szándékának, illetve a vevő teljes körű vételi ajánlata rögzítését biztosítja.

A jelen pontban rögzített elővásárlási jogra való tekintettel a jelen szerződést – mint vételi ajánlatot – az eladók kötelesek a jelen adásvételi szerződés megkötését követő **2 (két) munkanapon belül** tértivevényes levélben megküldeni vagy személyesen átadni az elővásárlási jogosultnak azzal, hogy mint elővásárlási jog jogosultja nyilatkozzon az elővásárlási jog gyakorlásáról. Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult ezen jogával a jelen szerződési ajánlat kézhezvételétől számított **40 (negyven) napon belül** élhet.

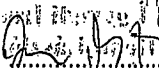
Az eladók kötelesek haladéktalanul értesíteni a vevőt és letéteményest arról, ha az elővásárlási jogosult lemondott vagy élt az elővásárlási jogával, vagy arról, hogy az elővásárlási jogosult a kézhezvételtől számított 40 napon belül nem nyilatkozott, valamint arról, ha az elővásárlási jogosult számára a kézbesítés sikertelen volt. Eladók a fentieket igazoló nyilatkozatokat, illetve tértivevény vagy személyes átadást igazoló dokumentumok (a jelen adásvételi szerződés és az elővásárlási jogra vonatkozó felhívás eredeti, önkormányzat által lepecsételt és aláírt) eredeti példányait is kötelesek vevőnek átadni („elővásárlásra jogosultakkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség”).


Amennyiben az elővásárlásra jogosult a jelen szerződésbe foglalt vevői ajánlatot magáévá teszi, úgy az eladók és az elővásárlási jog jogosultja, mint vevő között jön létre az adásvételi szerződés abban az esetben, ha a jogosult a vételár megfizetésére irányuló kötelezettségének eleget tesz, valamint vállalja ugyanazokat a szerződési feltételeket, amelyeket az eredeti vevő és eladók között létrejött szerződés tartalmaz. Ebben az esetben az Eladók kötelesek új, külön okiratba foglalt adásvételi szerződést kötni ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez megfelelő formában.

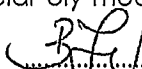
Az elővásárlásra jogosult az elővásárlás gyakorlására vonatkozó nyilatkozatával egyidejűleg köteles a teljes vételár meglétét bankszámla kivonattal igazolni. A vételár hiánytalan meglétének hitelt érdemlő banki igazolásával jön létre az adásvételi szerződés. Abban az esetben, ha a vételár meglétét nem igazolják az eladók felé, úgy az adásvételi szerződés az eladók és OLSZER Kft. vevő között a jelen adásvételi szerződés szerinti tartalommal, azonnali hatállyal jön létre.

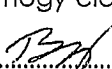
Abban az esetben, ha elővásárlási jogával a rögzített határidőn belül a jogosult nem él, vagy a megadott határidőn belül lemond az elővásárlási jogról, úgy a jelen szerződés az eladók és a vevő között jön létre az alábbiak szerint.


3./ Az eladók eladják, a vevő pedig megveszi az Ingatlant a közösen és kölcsönösen kialakított **50.000.000,- Ft**, azaz ötvenmillió Forint vételárösszegért. Szerződő felek megállapodnak, hogy özvegyi jog ellenértéke 10.000.000,-Ft. Eladókat és hasznélvezeti eladót a vételár oly módon illeti meg, hogy eladóknak mindösszesen


Jónás Margit
állageladó és letevő


Braun András
állageladó és letevő


Braun Jakabné
hasznélvezeti eladó és letevő


Olszer Kft.
vevő és jogosult
Képviselőjében:
Burlán Márton ügyvezető

HEIM Ügyvédi Iroda

Dr. Heim László
HEIM Ügyvédi Iroda
ügyvéd
1111 Budapest, Bartók Béla út 34.
Mobil: +
Email:

40.000.000,- Ft, míg haszonélvezeti eladónak 10.000.000,-Ft összeg jár a vételárból. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók a vételár a tulajdoni hányaduk (azaz fele-fele) arányban jogosultak.

A haszonélvezeti eladó ezennel kifejezetten is lemond az özvegyi jogáról.

A vételárat vevő az Ingatlan birtokátruházásával egyidejűleg, **legkésőbb 2016. július 18. napjáig** köteles átutalással megfizetni eladók részére (ezen határidőig meg kell érkezni a teljes összegnek az eladók bankszámlájára). Vevő a vételárat oly módon köteles megfizetni, hogy

20.000.000,-Ft-ot Jónás Margit állageladó Banknál vezetett 1 számú bankszámlájára,

20.000.000,-Ft-ot Braun András állageladó Banknál vezetett számú bankszámlájára, illetve

10.000.000,-Ft-ot Braun Jakabné haszonélvezeti eladó Banknál vezetett számú bankszámlájára utal át.

4./ A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átszállásáról az alábbiak szerint állapodnak meg:

Az állageladók és haszonélvezeti eladó külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a Földhivatal a vevő javára, 1/1 tulajdoni hányad arányban a tulajdonjogot vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba – az állag eladók saját tulajdonjoga, illetve a haszonélvezeti eladó özvegyi jogának törlésével egyidejűleg – bejegyezze akkor, amikor részükre a teljes vételár megfizetésre került.

A szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy a tulajdonjog átszállásra vonatkozó, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájáruló nyilatkozatot az eladók – letétbe minőségben – már a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg 5 (öt) példányban aláírják, azokat a letéteményes jogi képviselő ellenjegyzí, és azok – az egyoldalú visszavétel jogáról való lemondással – okirati letétben maradnak a letéteményesnél. A felek ezzel kapcsolatban megállapodnak, hogy az eladók kötelesek a vételár jóváírását követő 3 (három) munkanapon belül elismervényt adni letéteményesnek a teljes vételár megfizetéséről, aki ennek kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül köteles azt a vevőnek, mint jogosultnak kiadni, illetve az illetékes földhivatalhoz 8 (nyolc) munkanapon belül benyújtani. Amennyiben az eladók elismervénye letéteményesnek történő átadására vonatkozó határidő eredménytelenül eltelik, és az utolsó vételár átutalásától számított 8 (nyolc) munkanap eltelt, úgy a letéteményes ügyvéd a vételár átutalásának visszavonhatatlan banki vagy az eladók számlájára történő közvetlen befizetés igazolásával egyidejűleg köteles a vevő, mint jogosult számára kiadni, illetve az illetékes földhivatalhoz 8 (nyolc) munkanapon belül benyújtani.

Az eladók tulajdonjog átszállásra vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatának benyújtásáig a szerződő felek azt kérik közösen a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálytól, hogy az Inytv. 47/A § (1) bekezdés b) alpontja alapján tartsa függőben a beadvány elintézését a bejegyzett jogosult, azaz az eladók által, a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb a jelen okirat

Jónás Margit
állageladó és letéve

Braun András
állageladó és letéve

Braun Jakabné
haszonélvezeti eladó és
letéve

Olszer Kft.
vevő és jogosult
Képviselőjében:
Burián Márton ügyvezető

HEIM Ügyvédi Iroda

Dr. Heim László

HEIM Ügyvédi Iroda

1111 Budapest, Bartók Béla út 34.

Mobil:

E-mail:

földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a 6 hónapos határidő alatt a nyilatkozat nem kerül benyújtásra a Földhivatal részére, akkor a Földhivatal elutasítja vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét és hivatalból törli a kérelmet.

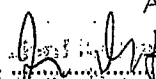
- 5./ A szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy az eladók a vételár átutalásának visszavonhatatlan banki igazolásával egyidejűleg kötelesek az 1./ pontban meghatározott ingatlan kizárólagos birtokát vevőnek átruházni. Eladók a birtokátruházásra egyetemlegesen kötelezettek. A vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg, és arra vonatkozóan az eladótól további tájékoztatást nem igényel. Az eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlan megtekintéskori, illetve a jelen szerződés megkötésekor állapotát a birtokátruházásig fenntartja. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett, használt, korának megfelelő, szerződés kötésekor állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy eladók átadták vevőnek a Hideg Szabolcs Igazságügyi szakértő által 2008. december 13.-án készített szakvéleményt, mely tartalmazza az ingatlan állagára, méreteire vonatkozó adatokat. Vevő a szakvélemény tartalmát megismerte és annak tudatában kötötte meg a jelen adásvételi szerződést.

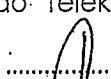
A birtokátruházásról a felek közösen jegyzőkönyvet vesznek fel az ingatlanban, amelyben rögzítik az általuk közösen leolvasott közműórák állását. Eladók a **vételár kifizetésének előfeltételeként** kötelesek továbbá átadni valamennyi közműszolgáltató bizonylatát annak igazolására, hogy eladóknak semmilyen két hónapon túli közmű és helyi adó tartozása nincs, eladók kötelesek igazolni az ingatlan adó 2016. évi első részletének megfizetését, illetve vállalják, hogy az ingatlan adó 2016. szeptemberben esedékessé váló második részletét is határidőre megfizetik.

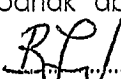
Az eladók a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a vevőt, hogy bármely közüzemi szolgáltatónál az ingatlanhoz kapcsolatos közüzemi díjakról, illetve esetlegesen fennálló tartozásról minden információt megtekinthessen és az erre vonatkozó igazolásokat átvegye. Az eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, ezáltal meghatalmazzák vevőt, hogy a vevő az ingatlanban található valamennyi közüzemi mérőórát a saját nevére átírassa, melyre a vevő az ingatlan birtokátruházását követő 15 (tizenöt) napon belül köteles, illetve eladók ezzel kötelezettséget vállalnak, hogy minden segítséget megadnak, és minden nyilatkozatot megtesznek, amely a mérőórák átírásához szükséges.

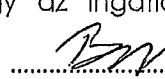
- 6./ Az eladók tájékoztatják vevőt, hogy az ingatlanban található üzlet (a Szabadság útról számítva 130 m², 4 helyiségből álló ingatlan a felépítményben befelé) hatályos bérleti szerződéssel rendelkezik. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ezen bérleti szerződés 1 példányát átadják. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan birtokátruházását követő 3 munkanapon belül a bérlőt a bérbeadói jogutódlásról tájékoztatják. Vevő kifejezetten kijelenti, hogy tudomással bír a bérleti szerződés létezéséről és bérleti jogviszony fennállásáról, és az ingatlant bérleti joggal terhelten vásárolja meg. Vevő tudomással van arról tehát, hogy az ingatlan bérlője a Págem Shop Kft., amely határozatlan idejű bérleti joga áll fenn.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan nem bérbeadott


Jónás Margit
állandó és letevő


Braun András
állandó és letevő


Braun Jakabné
haszonélvezeti eladó és letevő


Olszer Kft.
vevő és jogosult
Képviselésében:
Burlán Márton ügyvezető-mail:

HEIM Ügyvédi Iroda
Dr. Heim László
HEIM Ügyvédi Iroda
1111 Budapest, Bartók Béla út 34.
Mobil:
Burlán Márton ügyvezető-mail:

helyiségeihez tartozó valamennyi kulcsát kötelesek eladók a birtokátruházással egyidejűleg vevőnek átadni.

Amennyiben a birtokátruházásig a bérleti szerződés bármilyen oknál fogva, akár a bérleti felmondása miatt megszűnik, és a bérleti elhagyja az ingatlan, úgy az eladók kiürítve, tisztán, és az ingatlanba igazgatásrendészetileg bejelentkezett személyek által kijelentkezett kötelesek az ingatlan birtokát a vevőre átruházni az ingatlan valamennyi kulcsának átadásával. Az eladók szavatolnak tehát azért, hogy az ingatlan a vevő részére történő kizárólagos birtokátruházásakor – a jelenlegi bérleti kívül – az ingatlanba igazgatásrendészetileg senki bejelentkezve sincsen, azt senki nem használja, és az ingatlan semminemű szervezet (pl. gazdasági társaság) székhelyként/telephelyként/fióktelepeként nem funkcionál, és oda ilyen bejelentve sincsen.

7./ A birtokátruházásig az eladók, azt követően a vevő húzza az adásvétel tárgyát képező ingatlan hasznait, viseli terheit és másra nem hárítható kárait.

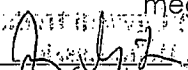
8./ Az eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan – hatályos bérleti szerződésen kívül – per-, teher-, igény- és szolgálatmentes, ezen belül az ingatlan sem köz-, sem egyéb tartozás nem terheli, és harmadik személynek sincsen olyan joga, amely a vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését, illetve háborítatlan birtoklását akadályozná, vagy kizárná, azzal kapcsolatban semmi olyan követelés sincsen, amely a tulajdoni lapra feljegyzésre nem került és nincs is ilyen eljárás folyamatban. Szavatolják azt is, hogy eladókkal szemben nincs olyan követelés, semmilyen eljárás folyamatban vagy függőben, semmilyen fórum előtt, ami a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatja. Eladók tájékoztatják a vevőt és szavatolnak azért, hogy – a 2. pontban részletezettek kivételével – harmadik személyt megillető elővásárlási jog sem jogszabály, sem szerződés alapján nem áll fenn. Eladók kijelentik, hogy jelen okiratban felsoroltakon kívül ingatlan elidegenítési képességük korlátozva nincs.

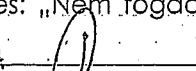
9./ Abban az esetben, ha a vevő a vételár megfizetésére előírt határidővel jelen szerződés rendelkezéseibe ütköző módon, annak ellenére késedelembe esik, hogy az eladók az őket terhelő kötelezettségeknek – hiánytalanul és hiteles érdemi módon igazoltan – eleget tettek, úgy az eladók jogosultak a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni. Az elállás a szerződést felbontja, és a felek az eredeti állapotot állítják helyre.

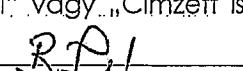
Abban az esetben, ha az eladók a tulajdon-átruházási, birtokátruházási (ideértve a birtokátruházást megelőző) vagy jogszavatossági kötelezettségeinek nem tesznek eleget a jelen szerződésben foglaltak szerint, úgy a vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni. Az elállás a szerződést felbontja, és a felek az eredeti állapotot állítják helyre.

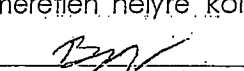
A felek az eredeti állapot helyreállítása során egyidejű teljesítésre kötelezettek.


Az elállás közlése írásban, tértivevényes levélben történik, a feleknek a jelen szerződés fejlécében feltüntetett címére történő elküldéssel. Ezen címek megváltozásáról a felek kötelesek egymást írásban értesíteni. A tértivevényes levél átvételének megtagadása vagy postai „nem keresés”-e (vagy, ha a postai megjelölés: „Nem fogadta el” vagy „Címzett ismeretlen helyre költözött”) a levél


János Margit
átlagadó és letevő


Braun András
átlagadó és letevő


Braun Jakabné
haszonélvezeti eladó és letevő


Olszer Kft.
vevő és jogosult
Képviselésében:
Burlán Márton ügyvezető


HEIM Ügyvédi Iroda
Dr. Heim László
HEIM Ügyvédi Iroda
1111 Budapest, Bartók Béla út 34.
Mobil: +
E-mail:

elküldésétől számított 5. (ötödik) napon úgy minősül, hogy a címzett a levelet átvette.

Az elállás esetében az elállás jogával élő fél köteles az elállás tényéről a másik fél értesítésével egyidejűleg a letéteményest is írásban értesíteni. A szerződő felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy amennyiben a letéteményesnek a letét felhasználását, sorsát illetően bármilyen kétsége merül fel, úgy jogosult annak kiadását megtagadni, és ebben az esetben a letét mindaddig a letéteményesnél marad, amíg a felek közösen másként nem rendelkeznek, vagy jogvitájukat a bíróság a letétre kiterjedően is jogerősen el nem dönti. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a jelen adásvételi szerződés bármely okból történő megghiúsulása nem jelenti egyben a letéti szerződés megszűnését is.

10./ Az eljáró jogi képviselő tájékoztatta a feleket az adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseiről, mely tájékoztatást a felek tudomásul vettek, illetve kijelentik, hogy a rájuk vonatkozó adó és illeték szabályokat megismerték, arra vonatkozólag további tájékoztatást nem kérnek. Ennek megfelelően eladók adó fizetési kötelezettségére a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény (SZJA) szabályai az irányadók.

A későbbiekben esetlegesen kirovandó, eladókat terhelő adófizetési kötelezettség kapcsán a felek az alábbiakat rögzítik:

- A tulajdoni lap II/3 része szerinti, özvegyi joggal terhelt 1/6-od tulajdoni illetőség után Jónás Margit állageladó részére 5.833.333,33 Ft, az özvegyi jog után pedig 2.500.000,-Ft
- A tulajdoni lap II/4 része szerinti, özvegyi joggal terhelt 1/6-od tulajdoni illetőség után Braun András állageladó részére 5.833.333,33 Ft, az özvegyi jog után pedig 2.500.000,-Ft
- A tulajdoni lap II/6 része szerinti, özvegyi joggal terhelt 1/6-od tulajdoni illetőség után Jónás Margit állageladó részére 8.333.333,33 Ft
- A tulajdoni lap II/7 része szerinti, özvegyi joggal terhelt 1/6-od tulajdoni illetőség után Braun András állageladó részére 8.333.333,33 Ft
- A tulajdoni lap II/11 része szerinti, özvegyi joggal terhelt 1/6-od tulajdoni illetőség után Jónás Margit állageladó részére 5.833.333,33 Ft, az özvegyi jog után pedig 2.500.000,-Ft
- A tulajdoni lap II/11 része szerinti, özvegyi joggal terhelt 1/6-od tulajdoni illetőség után Braun András állageladó részére 5.833.333,33 Ft, az özvegyi jog után pedig 2.500.000,-Ft.

Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével az **illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 21. § (2)** bekezdése szerinti kedvezményes illetékalap (cserepótló illeték) igénybevitelére nem jogosult. A vevő 4% visszerhes vagyonátruházási illeték fizetésére köteles. Az eljáró ügyvédet adó- és illetékügyben eljárási feladat és felelősség nem terheli.

11./ Eladók kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, magyar állampolgárok, vevő kijelenti, hogy a Magyarország területén bejegyzett, jogi személyiséggel rendelkező gazdálkodó szervezet, ennek megfelelően elidegenítési és szerzési képességében korlátozva nincsen. Vevő az Inyvt. 37. § (3a) alapján kéri, hogy az ingatlanügyi hatóság a cégkivonatot a cégnyilvántartásból elektronikus úton szerezze meg és

Jónás Margit
állageladó és letető

Braun András
állageladó és letető

Braun Jakabné
haszonélvezeti eladó és
letető

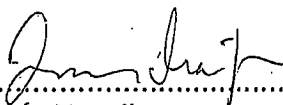
Olszer Kft.
vevő és jogosult
Képviselőfében:
Burlán Márton ügyvezető

HEIM Ügyvédi Iroda
Dr. Heim László
HEIM Ügyvédi Iroda
1111 Budapest, Bartók Béla út 34.
Mobil:
E-mail:


kijelenti, hogy az Inytv. 37. § (3b) alapján a hiteles cégeljárás nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta a cégbíróságra benyújtásra került.

- 12./ Az szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. január 10.-től hatályos, a 105/2012.(V.30.) Korm. Rendelettel módosított, 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése szerint szerződő felek ezzel rögzítik, hogy tanúsítványt kell készíteni. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó a tanúsítványt elkészítették, a **tanúsítvány azonosító kódja: HET-00002439**, illetve vevő ezzel kijelenti, hogy ezen tanúsítvány 1 (egy) eredeti példányát Eladótól átvette, ennek igazolására is írja alá a jelen adásvételi szerződést. A Vevő kijelenti, hogy ezen okirat tartalmát megismerte és az ingatlant ennek tudatában vásárolja meg.
- 13./ A jelen szerződéssel összefüggésben valamennyi fél viseli saját költségét. Ennek keretében az elővásárlási jogosult megkeresésével felmerülő költséget az eladók viselik, míg a visszerhes vagyonátruházási illetéket és a tulajdonjog bejegyzési, valamint az okírat szerkesztő ügyvéd ügyvédi munkadíját a vevő viseli.
- 14./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv általános és az adásvételre és a letételre vonatkozó különös szabályai, valamint más hatályos jogszabályok rendelkezései a megfelelően irányadóak.
- 15./ A jelen szerződést **HEIM Ügyvédi Iroda** – székhelye: H-1111 Budapest, Bartók Béla út 34., képviselében: Dr. Heim László Irodavezető Ügyvéd – készítette és ellenjegyezte, és akinek meghatalmazása tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos földhivatali eljárásra is kiterjed. Az okírat szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást a jelen okírat aláírásával elfogadja.
- 16./ A jelen szerződés **7 (hét)** oldalból és **16 (tizenhat)** pontból áll. A jelen szerződést, a szerződést kötő felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

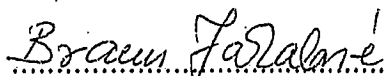
Budapest, 2016. május 17.



Jónás Margit
állageladó és letevő



Braun András
állageladó és letevő



Braun Jakabné
haszonélvezeti eladó és letevő



Olszer Kft.
vevő és jogosult
képviselében:
Burián Márton ügyvezető

HEIM Ügyvédi Iroda
Dr. Heim László

Ügyvéd
1111 Budapest, Bartók Béla út 34.

Mobil:
HEIM Ügyvédi Iroda
letéteményes

ELLENJEGYZEM:
(Budapest, 2016. május 17.)

HEIM Ügyvédi Iroda

Dr. Heim László

Ügyvéd

1111 Budapest, Bartók Béla út 34.

Mobil:

E-mail:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21866/2016

2016.03.03.

BUDAÖRS

Szektor: 6

Belterület 2050/I helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Szabadság út 34--1. "Földhivatali alatti"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület
ha m2k.terület
ha m2k.terület
ha m2k.terület
ha m2

Kivett udvar és árnyék 2 db. és gazdasági épület 2 db.

0

618

00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása A-DAT Forgalmazó Kft. felhatalmazásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 16445/1996.12.10

jogcím: öröklés és osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név: Jónás Margit

sz.név: Braun Margit

szül.: 1970

a.név: Bandor Margit

cím: 2040 BUDAÖRS Rózsa utca 15.

4. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 16445/1996.12.10

jogcím: öröklés és osztályos egyezség

jogállás: tulajdonos

név: Braun András

szül.: 1974

a.név: Bandor Margit

cím: 2040 BUDAÖRS Rózsa utca 15.

5. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 66979/1999.12.29

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: Jónás Margit

sz.név: Braun Margit

szül.: 1970

a.név: Bandor Margit

cím: 2040 BUDAÖRS Rózsa utca 15.

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/21866/2016

2016.03.03.

Szektor : 6

BUDAÖRS

Belterület 2050/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 66979/1989.12.29

jogcími ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Braun András

szül. : 1974

a.név : Bándur Margit

cím : 2040 BUDAÖRS Rózsa utca 15

11. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 32615/2010.02.12

jogcími bírósági ítélet

jogállás: tulajdonos

név : Braun András

szül. : 1974

a.név : Bándur Margit

cím : 2040 BUDAÖRS Rózsa utca 15

12. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 32615/2010.02.12

jogcími bírósági ítélet

jogállás: tulajdonos

név : Jónás Margit

sz.név: Braun Margit

szül. : 1970

a.név : Bándur Margit

cím : 2040 BUDAÖRS Rózsa utca 15

III. RÉSZ

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 60779/33974/2004.02.18

örökös határozat, 56599/2003.10.14

Elővásárlási jog

Elővásárlási jog 60676/2002.12.09., 66599/2003.10.14. sz. tárgyszorában

jogosult:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖRÖKSZÁMAI Törzsszáma: 15730105

cím : 2040 BUDAÖRS Rózsa utca 134

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 32615/2010.02.12

örvényi jog

átadás: II /11-

jogosult:

név : Braun András

sz.név: Bándur Margit

szül. : 1974

a.név : Margit Etelka

cím : 2040 BUDAÖRS Rózsa utca 15

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karlshy Frigyes út 3.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/21866/2016

2016.03.03.

BUDAÖRS

Szektor: 6

Belterület 2050/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 32615/2010.02.12

eredeti határozat: 16445/1986.12.10

Örvegyi jog

átalán: II /3-4.

jogszűlt:

név : Braun Jakabné

sz.név: Sándor Margit

szül. : 1943

a.név : Hírják Ételka

cím : 2040 BUDAÖRS Rózsá útja 15.

Ez a tulajdoni lap közjegyzői perben eljáró bíróság eljárása céljából került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

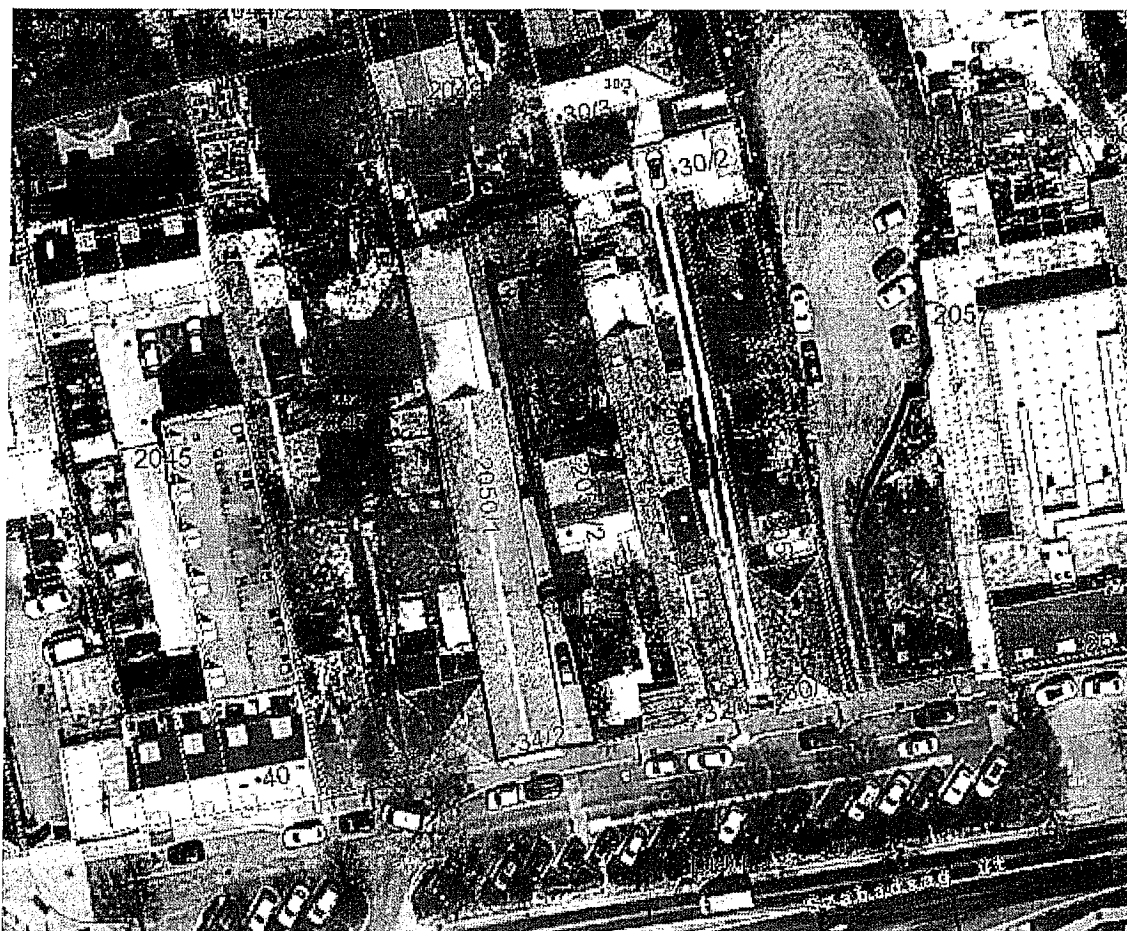
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



109/1

Szabadság út

