



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslat
elfogadásához minősített többség
szükséges.
Név szerinti szavazást nem
igényel.

Sürgősségi indítvány a Képviselő testület 2023. április 27-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel 19/1 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pécel belterület, 19/1/B/2 helyrajzi szám alatt felvett, „üzlethelyiség” megnevezésű, 36,6 m² alapterületű, természetben 2119 Pécel, Baross utca 5/A földszint 5. ajtó alatt található ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányada, továbbá a Pécel belterület 19/1 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett beépített terület” megnevezésű, 350 m² területű, természetben 2119 Pécel, Baross utca 5/A címen található – társasházi külön tulajdonú albetétek tulajdonosainak közös tulajdonában álló – földrészletben Lázár Péter (a továbbiakban: Eladó) tulajdonában 151/350 tulajdoni hányad (a továbbiakban: tulajdoni hányad), Pécel Város Önkormányzata mint tulajdonostárs tulajdonában pedig 35/350 tulajdoni hányad van, a tulajdoni lap szerint (1. melléklet).

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján Pécel Város Önkormányzatát a tulajdoni hányad tekintetében elővásárlási jog illeti meg.

Eladó adásvételi szerződést (a továbbiakban: szerződés, 2. melléklet) kötött Bisján Anettel és Örfalvy Gusztávval mint vevőkkel az Ingatlan és a hozzá tartozó földrészlet (dologösszesség) vonatkozásában. Az Ingatlan és a földrészlet együttesen mint dologösszesség szerződés szerinti vételára Ft, azaz forint.

A szerződés 2) pontja értelmében a szerződést készítő ügyvéd a szerződés egy másolati példányát 2023. március 10. napján megküldte Pécel Város Önkormányzata részére, annak érdekében, hogy az nyilatkozzon az elővásárlási jogának gyakorlása tekintetében a szerződés vonatkozásában. Az ügyvédi megkeresés jelen sürgősségi indítvány 3. számú mellékletét képezi.

Pécel Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) nem fűződik érdeke az Ingatlan és a tulajdoni hányad mint dologösszesség tulajdonjogának megszerzéséhez, valamint annak megvásárlásához a pénzügyi fedezet sem áll rendelkezésre a költségvetésben, ezért javaslom, hogy önkormányzatunk ne éljen elővásárlási jogával.

A Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (2) bekezdése szerint az Önkormányzat nevében a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

A Vagyonrendelet 10. § (8) és (9) bekezdése értelmében az Önkormányzatot megillető elővásárlási, előbérleti, előhaszonbérleti jog gyakorlásával kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére jogosult az érintett vagyontárgy értéke alapján kell meghatározni. Az Önkormányzatot megillető elővásárlási, előbérleti, előhaszonbérleti jog gyakorlása az Önkormányzat tárgyévi költségvetésében e célra meghatározott előirányzat terhére történhet.

A Vagyonrendelet 15. § (1) bekezdés b) pontja alapján forgalomképes vagyontárgy megszerzéséről 2 millió forint értékhatárt meghaladó vagyontárgy esetében a Képviselő-testület dönt.

Az adásvételi szerződés 2) pontjában említett használati díj vonatkozásában viszont az Önkormányzatnak érdekében áll érvényesíteni jogait, így amennyiben a használati díj kapcsán Eladó részéről tartozás jelentkezik az Önkormányzat felé, annak megfizetésétől nem áll módunkban eltekinteni.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 10. § (2) és (8) bekezdése, valamint 15. § (1) bekezdés b) pontja alapján úgy határoz, hogy a Pécel belterület, 19/1/B/2 helyrajzi szám alatt felvett, „üzlethelyiség” megnevezésű, 36,6 m² alapterületű, természetben 2119 Pécel, Baross utca 5/A földszint 5. ajtó alatt található ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányada, továbbá Pécel belterület 19/1 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett beépített terület” megnevezésű, 350 m² területű, természetben 2119 Pécel, Baross utca 5/A címen található – társasházi külön tulajdonú albetétek tulajdonosainak közös tulajdonában álló – földrészlet 151/350 tulajdoni hányada (a továbbiakban: tulajdoni hányad) mint dologösszesség tekintetében nem kíván élni az elővásárlási jogával.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Ingatlan és a tulajdoni hányad (dologösszesség) elidegenítésére vonatkozó, a 2023. március 8. napján kelt ingatlan adásvételi szerződést készítő, szerkesztő ügyvédet értesítse a Képviselő-testület döntéséről.


A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozat szerinti földrészlet (tulajdoni hányad) használata utáni használati díj mértékét állapítsa meg és amennyiben ezzel kapcsolatban Lázár Péternek mint eladónak tartozása keletkezett, annak behajtásáról gondoskodjon.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, vizsgálja, vizsgálta felül, hogy rendelkezik-e még Pécel Város Önkormányzata más hasonló felépítmény alatti földrészletekben is tulajdoni hányaddal. Amennyiben igen, úgy azt a tulajdonrészt ajánlja fel, illetve készítse elő elidegenítésre a felépítmény tulajdonosának, a tulajdonjogi viszonyok tisztázása érdekében.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal, az értesítésre 2023. május 5., az esetleges behajtásra és az elidegenítés előkészítésére 2023. május 31.

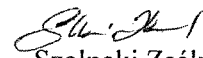
Pécel, 2023. április 25.


Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:


1. 19/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
2. adásvételi szerződés
3. ügyvédi megkeresés
4. helyszínrajz

Az előterjesztést készítette:




Szolnoki Zsóka

mb. műszaki és beruházási irodavezető



Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok
senkit meghívni.

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Cödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23348/2023

2023.03.08

Szektor: 61

PÉCEL

Belterület 19/1 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Baross utca 5/A. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

Kivett beépített terület	0	350	0.00	
--------------------------	---	-----	------	--

5. bejegyző határozat: 55973/2010.05.31

Társasház

Az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel és épületrészekkel.

6. bejegyző határozat: 55973/2010.05.31

Terheli a PÉCEL Belterület 19/1/A/1 HRSZ-t illető Földhasználati jog

7. bejegyző határozat: 55973/2010.05.31

Terheli a PÉCEL Belterület 19/1/A/2 HRSZ-t illető Földhasználati jog

8. bejegyző határozat: 55973/2010.05.31

Terheli a PÉCEL Belterület 19/1/A/3 HRSZ-t illető Földhasználati jog

9. bejegyző határozat: 55973/2010.05.31

Terheli a PÉCEL Belterület 19/1/B/1 HRSZ-t illető Földhasználati jog

10. bejegyző határozat: 55973/2010.05.31

Terheli a PÉCEL Belterület 19/1/B/2 HRSZ-t illető Földhasználati jog

11. bejegyző határozat: 55973/2010.05.31

Terheli a PÉCEL Belterület 19/1/B/3 HRSZ-t illető Földhasználati jog

12. bejegyző határozat: 55973/2010.05.31

Terheli a PÉCEL Belterület 19/1/C/1 HRSZ-t illető Földhasználati jog

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 60/350

bejegyző határozat, érkezési idő: 32707/2/2013.01.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Lázár Péter

sz.név: Lázár Péter

szül. :

a.név :

cím :

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23348/2023

2023.03.08

Szektor: 61

PÉCEL

Belterület 19/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 56/350

bejegyző határozat, érkezési idő: 32708/2/2013.01.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Lázár Péter

sz.név: Lázár Péter

szül. :

a.név :

cím :

A fölrészlethez tartozó önálló ingatlanok tulajdonjogát a különlapok tartalmazzák.

11. tulajdoni hányad: 35/350

bejegyző határozat, érkezési idő: 32709/2/2013.01.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Lázár Péter

sz.név: Lázár Péter

szül. :

a.név :

cím :

A fölrészlethez tartozó önálló ingatlanok tulajdonjogát a különlapok tartalmazzák.

13. tulajdoni hányad: 72/350

bejegyző határozat, érkezési idő: 41490/2013.04.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Beke Erika

sz.név: Beke Erika

szül. :

a.név :

cím :

15. tulajdoni hányad: 53/350

bejegyző határozat, érkezési idő: 51328/3/2014.10.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Lembachner Éva Rita

sz.név: Lembachner Éva Rita

szül. :

a.név :

cím :

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23348/2023

2023.03.08

PÉCEL

Szektor: 61

Belterület 19/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

16. tulajdoni hányad: 27/350

bejegyző határozat, érkezési idő: 57628/3/2019.09.27

eredeti határozat: 32707/2/2013.01.30

jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 36007/2000/1998.04.28

jogcím: 1990. évi LXV. tv. tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

A földrészlethez tartozó önálló ingatlanok tulajdonjogát a 19/1/A/1, 19/1/A/2, 19/1/A/3, 19/1/B/1, 19/1/B/2, 19/1/B/3, 19/1/C/1 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.

18. tulajdoni hányad: 47/350

bejegyző határozat, érkezési idő: 31701/2020/2019.10.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hopák Ilona

sz.név: Hopák Ilona

szül. :

a.név :

cím :

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41.808/2002.2001.08.10

eredeti határozat: 46530/1999.06.24

Használat joga

49 m2 területre.

jogosult:

név : Beke Erika

sz.név: Beke Erika

szül. :

a.név :

cím :

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 41.808/2002.2001.08.10

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 19 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 59.668/2003.2002.02.06.

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének feljegyzése.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 1177/2010.10.06

Önálló szöveges bejegyzés "Térképezési és területszámítási hiba kijavítása".

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23348/2023

2023.03.08

Szektor: 61

PÉCEL

Belterület

19/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésztől

Lázár Péter (születési név: _____; születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyi
azonosító: _____, adóazonosító jel: _____, lakcím: _____, állampolgársága: magyar),
mint eladó – a továbbiakban: „Eladó”

másrészről

Bisján Anett (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyi
azonosító: _____, adóazonosító jel: _____, lakcím: _____, állampolgársága: magyar), mint vevő – a továbbiakban: „1. Vevő” és
Órfalvy Gusztáv (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyi
azonosító: _____, adóazonosító jel: _____, lakcím: _____, állampolgársága: magyar), mint vevő – a továbbiakban: „2. Vevő” (együtt a továbbiakban: „Vevők”)

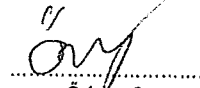
– együttes említésük esetén **Szerződő felek / Felek** – között, az alulírott helyen és napon, az alábbi tartalommal és feltételekkel:

A szerződés tárgya, a Felek nyilatkozatai, jogszatosság

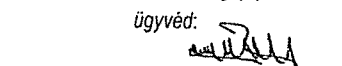
- 1) Szerződő felek rögzítik, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (cím: 2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60., a továbbiakban: „Földhivatal”) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Pécel belterület 19/1/B/2 helyrajzi szám alatt felvett, „üzlethelyiség” megnevezésű, 36,6 m² területű, természetben 2119 Pécel, Baross utca 5/A. földszint 5. ajtó „felülvizsgálat alatt” címen található ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 35/350 eszmei hányad (a továbbiakban: „Üzlet”) 1/1 tulajdoni hányada képezi a tulajdonát, továbbá a Pécel belterület 19/1 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett beépített terület” megnevezésű, 350 m² területű, természetben 2119 Pécel, Baross utca 5/A. „felülvizsgálat alatt” címen található - a társasházi külön tulajdonú albetétek tulajdonosainak közös tulajdonában álló - földrészlet (a továbbiakban: „Telek”) 60/350 + 56/350 + 35/350 (összesen 151/350) tulajdoni hányada képezi az Eladó tulajdonát, melyből az Üzlethez annak eszmei hányada szerinti illetőség, 35/350 tulajdoni hányad (a továbbiakban „Telekrész”) tartozik. Felek rögzítik, hogy az Üzlet az ingatlan-nyilvántartásba az 55793/2010.05.31. számú határozattal bejegyzett Társasházban található, és ahhoz az alapító okiratban meghatározott helyiségek tartoznak. Felek rögzítik továbbá, a jelen szerződés tárgyát az Üzlet és Telekrész (együtt a továbbiakban: „Ingatlanok”) ellenérték fejében való átruházása képezi, a fennálló földhasználati jogokkal és használati joggal együtt, de azokon kívül per-, teher- és igénymentesen. Az Eladó a tulajdonjogát a jelen szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd által a „TakarNet” Földhivatali Információs Rendszerből a mai napon lekért 30005/23349/2023. és 30005/23348/2023. megrendelésszámú e-hiteles szemle tulajdoni lappal (továbbiakban: „tulajdoni lap(ok)”) igazolja. Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdoni lap a kiállítását megelőző napig tanúsítja a benne foglaltak valóságát, egyúttal az Eladó a tulajdoni lapon szereplő bejegyzések valóságáért, és azoknak a Vevők tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig való változatlanságáért teljes és feltétlen felelősséget vállal. Az Eladó úgy nyilatkozik, hogy az Ingatlanokat célszerűségi szempontból - a társasházi földrészlet és a felépítmény egységének megtartása miatt - kizárólag és kifejezetten, mint oszthatatlan szolgáltatást („dologösszesség”), tehát együttesen és egyszerre kívánja értékesíteni a Vevőknek, akik az Ingatlanokat csak együttesen, oszthatatlan szolgáltatásként kívánják megvásárolni. Az Eladó kijelenti, hogy a dologösszességként való értékesítés nem ütközik jogszabályba, különösen a „Ptk.” 1:5. § szerinti tilalomba.
- 2) Felek a tulajdoni lapok alapján megállapítják, hogy az Üzlet tulajdoni lapján (teher)bejegyzés – leszámítva az I/3. sorszám alatti bejegyzést, miszerint az Üzletet illeti a Pécel belterület 19/1 hrsz.-t terhelő földhasználati jog – nem található, tehát az Üzlet per-, teher- és igénymentes, míg a Telek vonatkozásában a tulajdoni lapon I/5 - I/12. sorszám alatt a Pécel belterület 19/1/A/1; 19/1/A/2; 19/1/A/3; 19/1/B/1; 19/1/B/2; 19/1/B/3 és 19/1/C/1 hrsz.-ú ingatlanokat illető földhasználati jog került bejegyzésre, míg III/ 4. sorszám alatt Beke Erika (sz. név: _____, szül.: _____, a. név: _____, cím: _____) javára használati joga 49 m² területre került bejegyzésre (együtt a továbbiakban: „használati jogok”). Felek rögzítik, hogy a Telekben tulajdonostárs I/13. sorszám alatt Beke Erika (születési név: _____, szül.: _____, a. neve: _____, cím: _____) 72/350 arányban, II/15. sorszám alatt Lembachner Éva Rita (szül.: _____, a. neve: _____) 53/350 arányban, II/16. sorszám alatt Pécel Város Önkormányzata (cím: 2119 Pécel, Kossuth ter 1., torzsszám: 15/30538.) 27/350 arányban és II/18. sorszám alatt Hopák Ilona (szül.: _____, a. neve: _____, cím: _____) 47/350 arányban (továbbiakban együtt: „Tulajdonostársak”), akiket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 5:81. § (1)


Lázár Péter
Eladó


Bisján Anett
1. Vevő


Órfalvy Gusztáv
2. Vevő

ügyvéd:


DR. BÁNFALVI LÁSZLÓ
Ügyvéd
2170 Aszód, Kossuth L. u. 56. §
Adószám: 53034720-2-33
KASZ: 36057024 Tel: +36 30 252 6164

bek. alapján a Telekrész idegen harmadik személy részére való értékesítése kapcsán elővásárlási jog illet meg. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés - a Tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata kiadásáig - az elővásárlásra jogosultakkal szemben hatálytalan (relatív hatálytalanság). Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonostársak az Eladó írásban megkeresi az elővásárlási jogra vonatkozó, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozatuk megtétele céljából, és kötelezettséget vállal arra, hogy valamennyi nyilatkozatot 2023. április 14-ig beszerzi, és a Vevők részére átadja. Felek megértették és elfogadják, hogy amennyiben a jelen szerződés az Eladó és a vételi ajánlatot elfogadó Tulajdonostárs között jön létre; ez esetben a Felek vállalják a jelen szerződést - egymás közt - az eredeti állapot helyreállításával, és a Vételárral való egyidejű elszámolás mellett, a foglaló és egyéb hátrányos jogkövetkezmény alkalmazása nélkül, írásban felbontani. Felek rögzítik, hogy az Eladó eredetiben bemutatta és másolatban átadta a Vevőknek egyrészt a Pécelen, 2010. május 28-án kelt Társasház tulajdonosi alapító okiratot, másrészt a Pécel Város Önkormányzatával 2012. december 31-én kötött Ingatlan adásvételi szerződését, melyek alapján – különösen az alapító okirat I. pontja, illetve az adásvételi szerződés 5. pontja alapján – tudomással bírnak arról, hogy a Telek vonatkozásában a Vevőket - mint az Eladó jogutódjait - a Péceli Önkormányzat, mint tulajdonos(társ) részére a telekterület használata alapján használati díj / üzemeltetési költség fizetési kötelezettség terheli. Az Eladó kijelenti, és egyben szavatolja, hogy a Használati jogokon, továbbá a tulajdonostársak - törvényen alapuló - elővásárlási jogán, valamint a fenti szerződések alapján fennálló használati díj / üzemeltetési költség követelésén kívül az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

- 3) Az Eladó a jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanokat - a 2. pontban körülírt terhekkel együtt, de azokon kívül - per-, teher- és igénymentesen átruházhatja, továbbá azért, hogy az Ingatlanokat adó, adók módjára behajtható köztartozás és egyéb tartozás nem terheli, valamint azért is, hogy az Ingatlanokról más személy javára sem életében, sem halál esetére nem rendelkezett, azokon - a Tulajdonostársakon kívül - harmadik személynek elővásárlási, használati, haszonélvezeti vagy bérleti joga nem áll fenn, harmadik személy bejelentett vagy tényleges lakóhelyeként, székhelyeként vagy telephelyeként nem szolgálnak, illetve azokat legkésőbb a birtokbaadásig kijelenti, továbbá hitelezői-, vagy házastársi vagyonközösségi-, ingatlan-nyilvántartáson kívüli egyéb igény, illetve tartozás sem terheli, illetve az Ingatlanoknak ún. ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincs, az Ingatlanok bizalmi vagyongazdálkodásba nem tartoznak, és harmadik személlyel szemben nem áll fenn olyan kötelezettsége, aminek következtében az Ingatlanokat végrehajtási joggal, zárlattal vagy más, a Vevők érdekét hátrányosan érintő joggal vagy igénnyel terhelné meg, illetve ami a Vevők tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná, késleltetné, korlátozná vagy kizárná. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatban nem írt alá, illetve nem nyújtott be semmilyen okiratot a Földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre, különösen az Ingatlanok nem állnak elidegenítés alatt, és a jelen ügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, és a jelen szerződés teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel.

Az adásvétel; a teljes vételár és a fizetési feltételek

- 4) Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel az Eladó eladja, a Vevők - egymás közt 1/2-1/2 arányban - megvásárolják az Ingatlanokat, tehát a Pécel belterület 19/1/B/2 hrsz.-ú ingatlan 1/1 és a Pécel belterület 19/1 hrsz.-ú ingatlan 35/350 tulajdoni hányadát - a Pécel 19/1 hrsz.-ú ingatlant terhelő földhasználati jogokkal és használati joggal együtt, de azokon kívül - per-, teher- és igénymentesen. a megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított és végleges összesen , - Ft, azaz egybefoglalt vételáron (a továbbiakban: „Vételár”). Felek - kifejezetten és kizárólag az előírt adóhatósági bejelentés okán - rögzítik, hogy az Ingatlanok egybefoglalt Vételárból az Üzlet vételárát , -Ft, azaz a Telekrész vételárát Ft, azaz forint összegben jelölik meg.
- 5) Felek kijelentik, hogy a Vételárat közösen, az Ingatlanok lényeges műszaki és jogi tulajdonságai alapján, a keresleti-kínálati viszonyokra és a forgalmi értékre is figyelemmel határozták meg, erre tekintettel az aláírásukkal kölcsönösen kizárják a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanságra alapítható megtámadásának jogát [„Ptk.” 6:98. § (2) bek.]. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok jelen adásvételére és majdani birtokátruházásra azok természetes alkotórészeivel és a törvényes tartozékaival, a beépített felszerelési-berendezési tárgyakkal együtt, a Vevők által a jelen szerződés megkötése előtt megtekintett, koruknak megfelelő használt, de rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kerül sor.
- 6) Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevők a 4. pontban meghatározott Vételárat az alábbi feltételek és ütemezés szerint fizetik meg az Eladó részére:
- 6.1. Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg : -Ft, azaz (összeget, egy összegben, készpénzben, kifejezetten foglalóként, fizetnek meg az Eladó részére, aki annak hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza („1. részlet”). Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, arról őket az eljáró ügyvéd is előzetesen teljeskörűen tájékoztatta.
- „Ptk.” 6:185. § [Foglaló]
- (1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.
- (2) 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.

.....
László Péter
Eladó

.....
Bisján Anett
1. Vevő

.....
Órfalvy Gusztáv
2. Vevő

.....
DR. BÁNFWI LÁSZLÓ
Ügyvéd
2170 Aszód, Kossuth L. u. 56. §
Adószám: 53034720-2-33
KASZ: 36057024, tel.: +36-30/252-6164

(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglalt összegével csökken.

(5) A túlzott mértékű foglalt összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti."

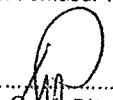
- 6.2. Vevők a Vételár fennmaradó részét, tehát _____ Ft, azaz _____ forint összeget, mint vételár részletet („2. részlet" / „utolsó részlet"), kettő (2) részben fizetik meg az Eladó részére, akként, hogy _____ Ft, azaz _____ forintot az Eladónak a TAKARÉKBANK Rt.-nél vezetett 65100211-15093024 lakossági folyószámlájára történő banki átutalással, _____ Ft, azaz _____ forintot készpénzben fizetnek meg az Eladónak, a Tulajdonostársak - tehát valamennyi tulajdonostárs - elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozatának az Eladó által a Vevők részére való átadását követő öt (5) munkanapon belül, legkésőbb 2023. május 31-ig. Az Eladó a 2. részlet megfizetését - készpénz esetén - legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény aláírásával köteles elismerni, átutalás esetén az adott összeg a fenti bankszámlán való jóváírással automatikusan, külön jognyilatkozat nélkül megfizetettnek minősül („Ptk." 6:42. §). A Felek rögzítik, hogy a Vételár hiánytalan kiegyenlítése a birtokátruházás feltétele.
- 7) Vevők tájékoztatják Eladót, hogy a Vételárat teljes egészében saját meglévő anyagi forrásból (önerő) kívánják megfizetni, banki vagy munkáltatói kölcsönt, állami vagy egyéb támogatást nem vesznek igénybe. Szerződő felek vállalják, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesítése – rajtuk kívül álló, illetve nekik fel nem róható okból (pl. háború, járványvesztély miatt) – a várnál több időt vesz igénybe, úgy a jelen szerződésben foglalt teljesítési határidő(ke)t egy (1) alkalommal, legfeljebb további harminc (30) nappal, hátrányos jogkövetkezmények nélkül meghosszabbítják. Amennyiben a Vevők a Vételárat az így meghosszabbított határidőben sem tudják hiánytalanul kiegyenlíteni, úgy Felek vállalják a jelen szerződést közös megegyezéssel, az eredeti állapot helyreállításával – a foglaltal annak jogkövetkezménye szerint, illetve az azon felül megfizetett vételár részletekkel (előleg) való egyidejű elszámolás mellett – írásban felbontani.

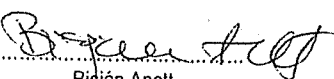
Ingtalan-nyilvántartási rendelkezések

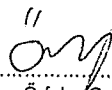
- 8) Felek tudomással bírnak róla, hogy ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a szerződésen kívül a tulajdonjog-átruházás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges [„Ptk." 5:38. § (2) bek.], Eladó a tulajdonjogát a Vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartja, azzal, hogy Eladó az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény („Inyvtv.") 32. § (1) bek. f) pont alapján az ún. bejegyzési engedélyt Vevők részére a Vételár hiánytalan kiegyenlítésével egyidejűleg, ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban adja meg, amelyben a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Földhivatal a tulajdonjogot a Vevők javára az Ingatlanokra - egymás közt 1/2 - 1/2 arányban - adásvétel jogcímén bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba - az ő tulajdonjoga egyidejű törlesztésével (a továbbiakban: „Bejegyzési engedély").
- 9) Szerződő felek a jelen szerződés 8. pontja és az „Inyvtv." 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján közösen kérik a Földhivaltól a Vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmének függőben tartását, a Bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb a jelen szerződés benyújtását követő 6 (hat) hónapig.


Kellékszavatosság, birtokátruházás

- 10) Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokat a jelen szerződéskötés előtt közösen megtekintették, a Vevők a megtekintett állapotot elfogadták, így a szerződéskötésre és az Ingatlanok tulajdonjoga és birtoka átruházására a megtekintett, használt, de rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kerül sor. Felek rögzítik, hogy az Üzlet ivóvíz-szennyvíz-, gáz- és villanyközművel egyaránt ellátott, a gázközmű önálló főmérő órája, valamint a víz- és villanyszolgáltatás almérői az Üzletben található, a villany főmérő a Pécel belterület 19/2 hrsz.-ú ingatlanon létesült felépítmény külső falán zárható szekrényben van elhelyezve, a víz főmérő a közterületen (a Piac téren) található vízóra-aknában került elhelyezésre. Az Eladó köteles az Ingatlanok állagát a birtokátruházásig megőrizni, bármilyen átalakítástól tartózkodni, és a birtokátruházáskor az Ingatlanokat a kulcsokkal együtt, beköltözhető, tiszta állapotban a Vevők birtokába adni. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok és annak gépészeti berendezései, felszerelési tárgyai rendeltetésszerű használatra alkalmasak, és az Ingatlanoknak nincs olyan ismert vagy felismerhető rejtett hibája vagy hiányossága, melyről tud, vagy kellő gondosság mellett tudnia, és arról a Vevőket tájékoztatnia kellene. Az Eladó szavatolja továbbá, hogy a közműszolgáltatókkal szembeni fizetési kötelezettségeinek eleget tett, és így jár el a birtokbaadásig is; az Ingatlanok kapcsán köz- vagy egyéb tartozás (ideértve különösen építményadó, kommunális adó, szemétdíj stb. tartozást is) nincs; az Ingatlanokkal kapcsolatban elszámolási kötelezettség nem terheli; valamint legjobb tudomása szerint az Üzlet az építésekor hatályos építésügyi előírások szerint épült, és a használatbavételi engedély óta nem lett engedély- vagy bejelentésköteles építési munka vagy átalakítás engedély vagy bejelentés nélkül elvégezve. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok minden lényeges tulajdonságáról Vevőket tájékoztatta. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlanok elhelyezkedésével, pontos méreteivel, felszereltségével, lényeges jogi tulajdonságaival, így különösen a közüzemi mérőórák fajtáival és elhelyezkedésével, az ebből adódó esetleges problémákkal, az illetékes önkormányzat részére fizetendő telek-használati díjjal / üzemeltetési költséggel, az Ingatlanok műszaki állapotával tisztában vannak, ezekről őket az Eladó is teljeskörűen tájékoztatta. Vevők kijelentik, hogy a nem teljesen önálló közművek ismeretében is meg kívánják vásárolni az Ingatlanokat. Felek rögzítik, hogy Eladó a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletben előírt energetikai tanúsítványt elkészíttette és Vevőknek átadta (kelt: 2023.02.09., azon.: HET-01567632., en. besor. „GG"). Vevők kijelentik, hogy az energetikai tanúsítványt átvették, az abban foglaltakat megértették és tudomásul vették.


László Péter
Eladó


Bisján Anett
1. Vevő


Órfalvy Gusztáv
2. Vevő

Ügyvéd: 
DR. BÁNFALVI LÁSZLÓ
Ügyvéd
2170 Aszód, Kossuth L. u. 56. §
Adószám: 53034720-2-33
KASZ: 35057024, tel.: +36-30/252-6164

- 11) Felek tudomással bírnak arról, hogy az Eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles az Ingatlanrész birtokátruházására is [Ptk. 6:215. § (2) bek., 5:3. §]. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó köteles az Ingatlanok birtokát a Vételár kiegyenlítését követő három (3) napon belül a Vevőkre átruházni. Felek a birtokátruházásról kettő (2) tanú jelenlétében legalább kettő (2) eredeti példányban írásbeli jegyzőkönyvet vesznek fel, mely tartalmazza az Üzletbe felszerelt közüzemi mérőórák közösen leolvasott állását, a gyári számukat és a birtokbaadás bármelyik szerződő fél által lényegesnek tartott körülményét. Az Ingatlanok hasznai és terhei, valamint a kárveszély-viselés a birtokbaadás időpontjáig Eladót, azt követően Vevőket illetik, illetve terhelik. Az Eladó legkésőbb a birtokbaadásakor köteles hitelt érdemlően (pl. nemleges esedékességi, ún. „nullás” igazolással, befizetett számlákkal) a Vevők részére igazolni, hogy az Ingatlanokat érintően semmilyen adó, közüzemi vagy egyéb díjtartozás sem áll fenn; az igazolások hiánytalan átadásának elmaradása esetén a Vevők az Ingatlanok átvételét megtagadhatják. Felek rögzítik, hogy a jegyzőkönyvben közölt mérőóra állásokig a közüzemi szolgáltatások díjai, az azokon alapuló végszámlákat, valamint esetlegesen felszámított kamatot, többletköltséget, bírságot az Eladó viseli. A Vevők az Ingatlanok közüzemi szolgáltatásait a birtokbaadási jegyzőkönyvbe felvett mérőóra állásoktól veszik igénybe, és kötelesek a birtokátruházást követő tizenöt (15) napon belül valamennyi közüzemi szolgáltatónál kezdeményezni a közüzemi szerződések nevükre való átiratását. Az Eladó köteles a birtokátruházásig, de legkésőbb azt követő tizenöt (15) napon belül az Ingatlanból a lakcímét – az oda esetleg bejelentett más természetes vagy jogi személy címét, székhelyét stb. is ideértve – hatóságilag kijelenteni.

A szerződésszegés és jogkövetkezményei (késedelem, elállási jog)

- 12) Felek a jelen szerződés teljesítése érdekében mindenben együttműködnek, minden elvárható és észszerű jognyilatkozatot, esetleg szerződésmódosítást, értesítést stb. a lehető legrövidebb időn belül megtesznek. A jelen szerződés kapcsán bármilyen egyoldalú jognyilatkozat vagy a szerződés módosítása, megszüntetése, felbontása kizárólag írásban érvényes. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályi előírás vagy jogszabályváltozás miatt, vagy bármely egyéb okból érvénytelen lenne, vagy utóbb azzá válna, úgy az nem jelenti az egész szerződésük érvénytelenségét, és vállalják az érvénytelen részt a szerződés céljának megfelelő érvényes rendelkezéssel módosítani. Felek az esetleges jogvitájukat megkísérik békés úton, peren kívül rendezni, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását megértették, hogy a jelen szerződésben foglalt bármely kötelezettség bármelyik szerződő fél általi önkéntes teljesítésének elmaradása, illetve megszegése esetén vele szembeni igényérvényesítésre ún. végrehajtási eljárás csak jogerős és végrehajtható bírósági ítélet vagy végleges közjegyzői /hatósági határozat alapján indítható.
- 13) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kölcsönösen kötelezettségét vállalnak, hogy amennyiben a Vevők a szerződésben foglalt bármely fizetési kötelezettséget, vagy az Eladó az Ingatlan birtokátruházási vagy címkijelentési kötelezettségét a megadott határidőben nem teljesítik, úgy a mulasztó szerződő fél köteles – a teljesítési határidő lejártát követő naptól a teljesítés tényleges napjáig számított időre, de legfeljebb hatvan (60) napra – egységesen 10.000,- Ft / nap, azaz napi tízezer forint mértékű késedelmi kamatot, illetve késedelmi kötbért fizetni a sérelmet szenvedett fél részére. A késedelmi kamatra, kötbérré vonatkozó igény nem zárja ki a sértett fél kártérítés iránti igénye érvényesítését. Felek rögzítik, hogy az egyidejű késedelem fogalmilag kizárt.
- 14) Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal elállni kizárólag a másik szerződő fél szerződésszegése esetén lehet érvényesen. Amennyiben valamelyik szerződő fél a szerződéses kötelezettsége teljesítésével tizenöt (15) napot meghaladó késedelembe esik, úgy a sérelmet szenvedett fél köteles a mulasztó felet a teljesítésre tizenöt (15) napos póthatáridővel a teljesítésre felszólítani; és a póthatáridő eredménytelen eltelte esetén jogosult – újabb póthatáridő tűzése és érdekmúlás igazolása nélkül - elállni a jelen szerződéstől. Mind a felszólítás, mind az elállási-, vagy bármilyen egyéb egyoldalú jognyilatkozat kizárólag írásban, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan érvényes (két tanú előtt vagy ügyvédi ellenjegyzés mellett aláírtnak), és azt a másik szerződő fél jelen szerződésben megadott lakcímére kell tértivevényes levélben postai úton megküldeni, melyről a nyilatkozatot tevő fél az eljáró ügyvédet is köteles igazolhatóan értesíteni. A szabályszerű elállás a jelen szerződést felbontja, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak – figyelemmel a foglalt jogkövetkezményére, és a sérelmet szenvedett fél jogosult az elállás miatt keletkezett kára és költsége megtérítését a másik féllel szemben bírósági úton érvényesíteni. A lakcímeiben, mint értesítési címben bekövetkező változást haladéknél kötelesek Felek jelezni egymásnak; az ennek elmulasztásából eredő hátrányos jogkövetkezmények a mulasztó felet terhelik. Ellenkező bizonyítás hiányában az értesítéseket az átvétel vagy annak megtagadása napján, illetve a postai szolgáltatói kézbesítés második (2.) megkísérlésének napját követő ötödik (5.) munkanapon - például „elköltözött”, „nem kereste”, „kézbesítés akadályozott” jelzés esetén - megérkezettnek kell tekinteni.


Vegyes rendelkezések

- 15) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy az eljáró ügyvédtől előzetesen teljes körű jogi tájékoztatást kaptak a jelen jogügyletükre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezésekről, így különösen, de nem kizárólag az adóhatóság által megállapításra kerülő forgalmi érték, az Eladót terhelő személyi jövedelemadó-, a Vevőket terhelő visszerthes vagyonszerzési illeték megállapítása és megfizetése szabályairól, az okirati letétkezelés jelentéséről és szabályairól, a tulajdonjog és a birtok jelentéséről és azok átruházása szabályairól, a szerződésszegés eseteiről és lehetséges jogkövetkezményeiről, az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályairól, minden feltett kérdésükre választ kaptak, a jogi tájékoztatást és az ügyvédi válaszokat megértették és elfogadják.


Lázár Péter
Eladó


Bisján Anett
1. Vevő

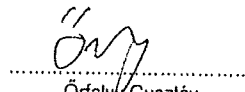

Örfalvy Gusztáv
2. Vevő


ügyvéd: 
DR. BÁNFALVI LÁSZLÓ
ügyvéd
2170 Aszód, Kossuth L. u. 56.
Adószám: 53034720-2-33
KASZ: 36057024, tel.: +36-30/252-6164

- 16) Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés elkészítésével, ügyvédi ellenjegyzésével, továbbá a kapcsolódó földhivatali eljárással felmerülő díjakat és költségeket, valamint a felmerülő vagyonszerzési illetéket a Vevők viselik.
- 17) Felek megértették és elfogadják, hogy adó- és illetékügyben az okiratszerkesztő ügyvéd – a kért és teljes körű tájékoztatáson, továbbá a kapcsolódó ún. B400-as adatlap utasításuk szerinti kitöltésén és benyújtásán kívül – semmilyen jogi tanácsadást vagy eljárást nem végez, felelősséget nem vállal, és a közreműködő ügyvéd feladata nem terjed ki a jogügylethez kapcsolódó adó, illeték mértéke kiszámítására, megfizetésére, és nem feladata adótanácsadói, illetve adó-optimalizálásra irányuló szolgáltatás vagy tanács nyújtása.
Az Eladó megállapítja, hogy az Ingatlan jelen szerződéssel való értékesítése az annak megszerzésétől számított öt (5) éven túl történik, így személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem keletkezik [1995. évi CXVII. törvény „Sza.” tv. 59-63. §]; és a felmerülő adó kiszámítása, előírt határidőben való bevallása és megfizetése az ő kizárólagos kötelezettsége és felelőssége, ez a kötelezettség, illetve az adó másra át nem hárítható, ezt az Eladó megértette és elfogadja.
A Vevők tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan megszerzése után visszerthes vagyonátruházási illeték megfizetésére kötelesek [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény („Itv.”) 19. § (1) bek.-e alapján], és az illeték mértéke a megszerzett vagyon terheivel nem csökkentett forgalmi értéke után számított 4 % (négy százalék), a forgalmi értéket az adóhatóság állapítja meg, és annak külön felhívása alapján kell azt megfizetniük. Vevők megértették és elfogadják, hogy az illeték megfizetésére vonatkozó kötelezettség, illetve az illeték másra át nem hárítható. A Vevők kijelentik, hogy az Ingatlanok jellege, illetve a személyi körülményeik alapján az illetékre kedvezményt vagy mentességet jogszabály alapján nem tudnak igénybe venni.
- 18) Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, és a szerződéskötési képességüket, illetve az Eladó ingatlan tulajdonjog- és birtokátruházási, a Vevők tulajdon- és birtokszerzési jogát és képességét jogszabály vagy egyéb körülmény nem korlátozza és nem zárja ki, kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés megkötése legjobb tudomásuk szerint harmadik személlyel szembeni esetleges kötelezettségeiket sem sérti.
- 19) Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével, ügyvédi ellenjegyzésével, valamint az okiratok földhivatali benyújtásával megbízzák dr. Bánfalvi László egyéni ügyvédet (székhely: _____), és az aláírásukkal meghatalmazzák teljes körű képviselőjükkel Pécél Város Önkormányzata tulajdonostárs vonatkozásában az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat beszerzése iránti eljárásban az Önkormányzat előtt, másrészt az Ingatlanok vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga törlése, egyben a Vevők tulajdonjoga bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Földhivatal előtti teljes körű képviselővel, mely kiterjed a Vevők által aláírt B400-as NAV adatlap földhivatali benyújtására is. Az ügyvédi megbízást és a meghatalmazást az eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A megbízás a földhivatali határozat Felek részére való kézbesítésével automatikusan, külön jognyilatkozat nélkül megszűnik. A Felek elfogadják, hogy a megbízott ügyvéd a földhivatali határozatot részükre az ún. azonosítási adatlapon megadott e-mail címükre elektronikusan kézbesítse. Szerződő felek a megbízott ügyvéd kártérítési felelősségét a kárnak a megbízott kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozzák, mely korlátozást a Szerződő felek előzetesen megtárgyaltak, megértették és kifejezetten elfogadják. Felek felhatalmazzák az eljáró ügyvédtől arra, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló név-, adat- vagy számelhírást, elütést, nyilvánvaló számítási vagy egyéb hibát helyettük és nevükben is eljárva a szerződés szövegén javítsa, a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntetve. Az ilyen javítás nem módosítja a Felek ügyleti akaratát, illetve nem minősül szerződésmódosításnak.
- 20) Felek a jelen szerződést az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) 29. § (3) bek.-e alapján egyben részletes ügyvédi megbízásként és teljes körű tényállásként is aláírják, és kijelentik, hogy a jelen szerződés a megbízásukat, nyilatkozataikat, megállapodásukat, ügyletkötési akaratukat kölcsönösen teljeskörűen tartalmazza, és Felek az általuk előadott tények, adatok, nyilatkozataik valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével az Ingatlanrész átruházása kapcsán minden korábbi szóbeli és írásbeli megállapodásuk az érvényét és hatályát veszti. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől a jelen szerződés tartalmára, teljesítésének, illetve annak elmaradása jogkövetkezményeire a jogi felvilágosítást megkapták, és kijelentik, hogy esetükben tévedés, megtévesztés, fenyegetés, kényszerítés vagy értékaránytalanság esete nem áll fenn.
- 21) Felek kijelentik, hogy előzetesen tájékoztatást kaptak arról, hogy az eljáró ügyvédtől jogszabály, illetve ügyvédi kamarai előírások alapján ügyfél-átvilágítási és az adatkezelésről tájékoztatási kötelezettség terheli [különösen Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/ 679. számú rendelet („GDPR”), a 2011. évi CXII. törvény „Infotv.”, a 2017. évi LIII. törvény „Pmt.”, a Pmt.-ben meg-határozott kötelezettségek körébe tartozó feladatok MÜK Egységes szabályzat, stb.]. Szerződő felek az adatkezelés céljáról, módjáról, idejéről kapott tájékoztatás után hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált személyes adataikat kezelje. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy jogszabályi kötelezettsége a személyazonosság és lakcím igazolására bemutatott okmányaik és azokon szereplő adataiknak hatósági nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából az illetékes nyilvántartási adatokat feldolgozó hatóság megkeresése. Az eljáró ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak az okiratba foglalással és az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel. Felek az okmányaik ellenőrzéséhez és a személyes adataik jogszabályban előírt módon és célra történő kezeléséhez hozzájárulnak, a hozzájárulásuk kiterjed arra is, hogy adataikat a jelen jogügylet során közreműködő Kormányhivatal Földhivatala, Adóhatóság, közüzemi szolgáltatók stb. az eljárásaikban megismerjék és felhasználják.


László Péter
Eladó


Bisján Anett
1. Vevő


Órfalvi Gusztáv
2. Vevő

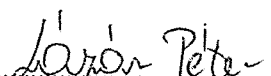
ügyvéd: 
DR. BÁNFALVI LÁSZLÓ
ügyvéd
2170 Aszód, Kossuth L. u. 56. §
Adószám: 53034720-2-33
KASZ: 35057924, tel.: +36-30/252-6164

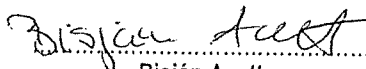
Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítást a jogszabályi előírásoknak megfelelően elvégezte, az adataikat és személyi okmányait az ún. BM-JÜB Rendszeren keresztül ellenőrizte, az Azonosítási-, és a Tényleges tulajdonosról szóló adatlapokat Felek aláírták, akik a jelen szerződéskötés során személyesen járnak el.

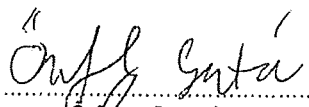
- 22) A jelen szerződés nyolc (8) eredeti, egymással szó szerint egyező példányban készül, melyből 1-1 pld. a Feleket illet meg, 3 pld. a Földhivatalba kerül benyújtásra, 2 pld.-t az eljáró ügyvéd őriz meg az ügyiratai között.
- 23) A jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) és a kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Alulírott Szerződő felek, a fenti hat (6) oldalon és huszonhárom (23) pontból álló „Ingatlan adásvételi szerződés”-t elolvastuk, közösen értelmeztük, maradéktalanul megértettük, és mint akaratunkkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírjuk.

Kelt: Pécel, 2023. március 8.

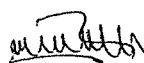

Lázár Péter
Eladó


Bisján Anett
1. Vevő


Orfalvy Gusztáv
2. Vevő

ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉS
[„Üttv.” 44. § (1) bek.]

A szerződést készítettem és „ellenjegyzem” Pécelen. 2023. március 8. napján:
Dr. Bánfalvi László ügyvéd (székhely:


DR. BÁNFALVI LÁSZLÓ
Ügyvéd
§



DR. BÁNFALVI LÁSZLÓ
ÜGYVÉD

2023.03.13
székhely:
aliroda:
e-mail:
mobil:
cégkapu:

2023.03.13
M2N
SZZS

VE-19 4j

S.NEMERES

1/1

PLK 7.
03.10

Pécel Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

Oláh János jegyző úr részére

2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Tárgy: felhívás nyilatkozattételre elővásárlási jog tárgyában

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2023. MARCH 10.	Érkeztető: MD
Iktatószám:	M/381-1 (2023)	Iktatta: ul
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: SZZS

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Dr. Bánfalvi László egyéni ügyvéd (székhely:)

) Ügyfeleim, Lázár Péter, Bisján Anett és

Orfalvy Gusztáv megbízásából és képviselőtemben – a meghatalmazásomat a mellékelt szerződés 19. pontja tartalmazza – az alábbiakban kérem szíves együttműködésüket!

Lázár Péter, mint eladó, másrésztől Bisján Anett, lakosok, mint 1/2 - 1/2 arányban vevők a mai napon és Orfalvy Gusztáv, ingatlan adásvételi szerződést kötöttek egymással, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) ingatlan-nyilvántartásában a Pécel belterület 19/1/B/2 helyrajzi szám alatt felvett, „üzlethelyiség” megnevezésű, 36,6 m² területű, természetben 2119 Pécel, Baross utca 5/A. földszint 5. ajtó alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, továbbá a Pécel belterület 19/1 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett beépített terület” megnevezésű, 350 m² területű, természetben 2119 Pécel, Baross utca 5/A. címen található - a társasházi külön tulajdonú albetétek tulajdonosainak közös tulajdonában álló - földrészletben az eladó tulajdonában álló összesen 151/350 tulajdoni hányadából 35/350 tulajdoni hányad átruházásáról. Az eladó oszthatatlan szolgáltatásként („dologösszesség”) kívánja értékesíteni a két ingatlant a vevőknek, összesen Ft, azaz egybefoglalt teljes vételáron.

A tulajdoni lap II/16. számú bejegyzése szerint a t. Önkormányzat 27/350 arányban társtulajdonosa a Pécel belterület 19/1 helyrajzi számú ingatlanak, így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 5:81. § (1) bekezdése alapján elővásárlási joggal rendelkezik.

A fentiekre tekintettel azzal a kérelemmel fordulok a t. Önkormányzathoz, hogy a levelem kézhezvételétől számított harminc (30) napon belül írásban szíveskedjenek nyilatkozni arról, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonostárs a mellékelt szerződés vonatkozásában - az abban foglalt tartalommal és feltételekkel - kíván-e élni elővásárlási jogával, avagy e jogáról lemond.

Kérem, hogy a nyilatkozatot irodám levelezési címére szíveskedjenek megküldeni!

Az együttműködésüket köszönöm!

Kelt, Pécel, 2023. március 8.

Tisztelettel:

DR. BÁNFALVI LÁSZLÓ
Ügyvéd

Mellékletek:

- 2 pld. e-hiteles tulajdoni lap
- 1 pld. e-hiteles térképmásolat
- 1. pld. eredeti ingatlan adásvételi szerződés

