

ELŐTERJESZTÉS

Budapest XV. kerület, Kolozsvár u. 53. 1. em. 3. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról való lemondásról

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Kovalenko Marianna ügyvéd, mint meghatalmazott jogi képviselő 2022. augusztus 8-án érkezett levelében felhívást intézett Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) elővásárlási jog gyakorlása tárgyában. A felhívás tárgya Budapest XV. kerület belterület, 81343/0/A/12 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Kolozsvár u. 53. 1. em. 3. szám alatti, a Castor Bau Projekt Kft. 1/1 tulajdonát képező, 47/982 eszmei tulajdoni hányadú, 47 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

A társasházban összesen 18 db lakás és 2 db helyiség található, melyek közül 1 db 51 m²-es 51/982 tulajdoni hányadú helyiség van önkormányzati tulajdonban, mely alapján a társasház alapító okirata szerinti elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot.

Az elővásárlási joggal terhelt ingatlan paraméterei:

Hrsz	Alapterülete	Tulajdoni hányad	Bruttó adásvételi ár	Adásvételi ár m ² ára bruttó.
81343/0/A/12	47 m ²	47/982	32.500.000,- Ft	691.489,- Ft/m ²

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (7) bekezdése szerint „Az elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra biztosított keret terhére történhet” A Rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontja szerint „Az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megtételére [...] a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület jogosult.”

A költségvetési törvény az idei esztendőre bruttó 25.000.000 Ft egyedi forgalmi értékhatárt rögzít, ezért a felajánlott ingatlan esetében, előzetes vételár ismeretében a nyilatkozatot a Képviselő-testület jogosult megtenni.

A lakás szerződés szerinti vételára megfelel a helyben szokásos mértéknek, ezért a leírtak alapján, valamint a társasházi önkormányzati lakástulajdon hiányában és az abszolút kisebbségi tulajdoni hányad ismeretében, javaslom az elővásárlási jogról történő lemondást.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2022. szeptember „13...”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: ingatlan adásvételi szerződés
2. számú melléklet: lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
3. számú melléklet: dr. Kovalenko Marianna levele az elővásárlási jog gyakorlásáról


2. Bizottságok:

Kerületfejlesztési Bizottság
Jogi Bizottság
Pénzügyi Bizottság

3. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. szeptember 12. Aláírás:.....



4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. szeptember 12. Aláírás:.....

Aláírás: .....

5. Jegyzői láttamozás:

2022. szeptember 13. Aláírás:.....

Aláírás: .....

6. Meghívandók:

-

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy, a Budapest XV. kerület belterület 81343/0/A/12 hrsz-ú, a természetben a Budapest XV. kerület Kolozsvár u. 53. 1. em. 3. szám alatti, „lakás” megnevezésű, 47 m² alapterületű ingatlan tekintetében, elővásárlási jogáról lemond.

Felhatalmazza a Polgármestert, az előterjesztés 2. mellékletét képező, elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. szeptember 29. (döntésre)

2022. október 7. (nyilatkozat aláírására)

Jogszabályi hivatkozások:

- a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (7) bekezdés, 13. § (8) bekezdés b) pont, 37. § (5)-(6) bekezdés;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 SZEPT 9.
Átvette:.....

felülvizsgálatra érkezett:.....
2022 SZEPT 12.
.....hó-n

.....

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről,

Castor Bau Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

(rövidített megnevezése: Castor Bau Projekt Kft.; székhely: 1145 Budapest, Törökőr utca 46.;
cégjegyzékszám: Cg. 01-09-188071 vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán;
statisztikai azonosító: 24895769-4110-113-01; adószám: 24895769-2-42.;
képviseli: Mándi István Attila önálló cégvezetésre jogosult ügyvezető
(anyja születési neve: ; lakcím:
mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről,

Manaenkov Nikita

(születési neve: ; születési hely, idő: ; 1998. ; anyja születési neve:
lakcíme: ;
állampolgársága: ;
*Vevő a külföldi tartózkodás jogcímeire tekintettel nem tartozik a 1992. évi LXVI. törvény (a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény) hatálya alá és személyi azonosító számmal nem rendelkezik,
mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**)*

a továbbiakban külön-külön **Fél**, együttesen pedig **Felek** között az alulírott helyen, időben, az alábbi feltételek szerint:

I. FEJEZET INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel egyezően 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály részéről **Budapest XV. kerület, Belterület, 81343/0/A/12** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **1155 Budapest, XV. Ker., Kolozsvár utca 53. 1. emelet. ajtó: 3.** szám alatt található, 47 m² alapterületű, „lakás” megjelölésű, 1 egész és 1 félszobából álló társasházi ingatlan a hozzá tartozó, társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel, továbbá a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 47/982 eszmei tulajdoni hányaddal együtt (a továbbiakban: **Ingatlan**). Eladó tulajdonjoga a tulajdoni lapon II/13. sorszám alatt, 352096/2/2022/22.05.03. határozattal bejegyzett.

1.2. Felek egybehangzóan megállapítják, hogy az Ingatlan 2022. augusztus 04-én a TAKARNET rendszeréből kiváltott E-hiteles tulajdoni lapján (megrendelés száma: 1668821/6/2022) feltüntetett adatokhoz, valamint bejegyzett jogokhoz és feljegyzett tényekhez képest változás nem következett be, ilyenről tudomásuk nincs, valamint megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy feljegyzés nem található. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdoni lap kiállításától nem tett semmilyen jognyilatkozatot, amely az Ingatlan jogi, birtok vagy teher helyzetén változtatott, vagy változtathatott volna és ilyet nem is tesz.

1.3. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy Vevő az Ingatlant megismerte. Vevő ennek megfelelően nyilatkozik, hogy az Ingatlant a megtekintett és általa megismert állapotban vásárolja meg, az ott található és Felek által egyeztetett ingóságokkal (beépített konyhabútor), Ingatlan tartozékokkal és alkotórészekkel együtt.

1.4. Jelen Szerződés tárgyát az Eladónak a fentiekben részletesen körülírt Ingatlan feletti 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának terhektől mentes átruházása és annak Vevő általi megszerzése képezi, ennek megfelelően:


Castor Bau Projekt Kft.
Képviseli: Mándi István Attila ügyvezető
Eladó


Manaenkov Nikita
Vevő



Ellenjegyző ügyvéd
dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd
(KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.)
Ellenjegyzem
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja

Felek jelen Szerződésben foglalt feltételek szerint megállapodnak abban, hogy Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányában és tehermentes állapotban eladja Vevő részére, Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányad arányában és tehermentes állapotban, adásvétel jogcímén, a kölcsönösen kialakított vételár ellenében megveszi a Szerződés tárgyát képező Ingatlan feletti tulajdonjogot az Ingatlan megtekintett és ezáltal megismert állapotában, annak – természetbeni és jogi – alkotórészeivel és tartozékaival egyetemben.

2. AZ INGATLAN TERHEI, SZAVATOSSÁG, JOGNYILATKOZATOK, ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

A. SZAVATOSSÁG

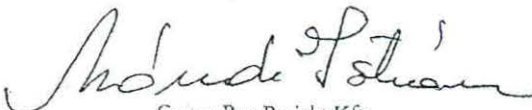
2.1. Eladó szavatosságot vállal az Ingatlan **per-, teher- és igénymentességéért**. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a közösen megtekintett, fent hivatkozott tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan tehermentes, mind az ingatlan-nyilvántartás - azaz az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy, jelzálogjog, vagy bármilyen egyéb teher bejegyzés, vagy bármilyen más tényfeljegyzés nem található -, mind az azon kívül fennálló állapot szerint.

2.2. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy


- jelen Szerződés keltétől kezdődően tartozkodik minden olyan nyilatkozat megtételétől, ami a Vevő birtokbalépését akadályozná vagy korlátozná és
- semmilyen olyan körülményről nincs tudomása, illetve harmadik személynek nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése, igénye, vagy bármely más joga a Szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében, amely Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését és birtokbalépését akadályozná, kizárná, veszélyeztetné vagy hátrányosan befolyásolná, *jelen Szerződés 2. B pontjában rögzítetteken kívül*, valamint
- jelen Szerződés megkötéséhez harmadik személy hozzájárulásának, jóváhagyásának beszerzésére nincs szükség, valamint - *jelen Szerződés 2. B pontjában rögzítetteken kívül* - más személy javára vételi, visszavásárlási, elővásárlási jogot nem kötöttek ki, továbbá
- az Ingatlan gazdasági társaságbeli vagyoni hozzájárulás (apport), bizalmi vagyonkezelés tárgyát nem képezi, és
- olyan bérleti, albérleti, vagy egyéb hasznosítási szerződés legkésőbb az Ingatlan birtokátruházásakor nem lesz hatályban, amely Vevő korlátozásmentes birtoklását és használatát akadályozná vagy kizárná,
- harmadik személlyel az Ingatlan tekintetében jelen jogügyletre kihatóan végleges adásvételi- vagy csere szerződést, vagy előszerződést nem kötött, harmadik személytől előleget, foglalót az Ingatlan tekintetében nem fogadott el, - vagy ha igen, azt már visszafizette -, illetve
- az Ingatlant érintően peres, vagy nem peres eljárás nincs folyamatban, az Ingatlan biztosítéki céllal semmilyen jogügyletben nem szerepel, hatósági intézkedést az Ingatlannal szemben nem vezettek, továbbá szavatolja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban 352096/2/2022/22.05.03. sz. határozattal bejegyzett tulajdonjog szerzése (szerződés felbontása, eredeti állapot visszaállítása) körében ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy azon kívüli harmadik személynek/ személyeknek nincs az Ingatlan tekintetében semmilyen követelése vagy igénye és ilyen követelés érvényesítése a jövőben sem várható.

Eladó egyebekben kijelenti, hogy a jelen Szerződésben foglalt tájékoztatás teljes körű és az abban foglaltakon kívül nincs dolgról vagy körülményről, amely a jelen jogügylet érvényes létrejöttét és/vagy a Vevő per-, teher-, és igénymentes jogszerzését és tulajdonosi jogainak gyakorlását bármely mértékben kizárná, korlátozná vagy befolyásolná.

2.3. Eladó szavatol azért, és a Ptk. 6:62. §-a szerinti együttműködési kötelezettségre, valamint a kellékszavatosságra (Ptk. 6:159-167. §) vonatkozó rendelkezések körében megerősíti, hogy az Ingatlan megtekintéssel megismert állagát, tulajdonságait és rendeltetészerű használhatóságát érintő rejtett, elfedett vagy álcázott hibáról, továbbá az Ingatlan ugyancsak megtekintett állapotához képest elvárható rendeltetészerűségét hátrányosan befolyásoló tény, körülmény nem áll fenn és ilyenről nincs is tudomása és nyilatkozik, hogy Vevőt az Ingatlan valamennyi lényeges tulajdonságáról tájékoztatta.



Castor Bau Projekt Kft.
Képviseli: Mándi István Artlla ügyvezető
Eladó


Manacnikov Nikita
Vevő



Ellenjegyző ügyvéd
dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd
(KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.)
Ellenjegyzem

Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja

B. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

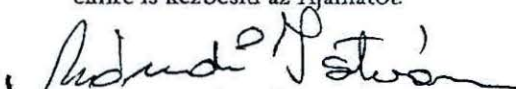
2.4. Felek egyezően rögzítik, hogy Eladó jelen Szerződés aláírását megelőzően a Vevő és Eljáró ügyvéd rendelkezésére bocsátotta a **Kolozsvár utca 53. szám** (hrsz. 81343) alatti társasház (a továbbiakban: **Társasház**) Budapest, 1995. december 1-i keltezésű, az ingatlanügyi hatóság által 1996.07.08-án érkeztetett alapító okiratát (továbbiakban: **Alapító Okirat**), amelynek IV. fejezet 2. pontja - a „Birtoklás, használat, rendelkezés joga, elővásárlási jog” alatt - szabályozza azt, hogy „a külön tulajdonban lévő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kívülállót” megelőzi.” Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a rendelkezésre bocsátott társasházi Alapító Okirat a Társasház legutolsó, hatályos alapító okirata. Felek egyezően megállapítják, hogy az Alapító Okiratban a helyiség és az öröklakás meghatározása helyenként összemosódik, vagy szinonim szóként használt, így nem állapítható meg egyértelműen, hogy a helyiség alatt kizárólag azok a helyiségek értendők, amik nem tekintendők öröklakásoknak, vagy összefoglaló elnevezést takar, ezért kéri az Eljáró ügyvédet, hogy a Társasházban található minden egyes albetét tulajdonosával (tulajdonosaival), így a Társasház összes tulajdonostársával jelen Szerződésben foglalt vételi ajánlatot közölje.

2.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az elővásárlási jogra irányadó rendelkezésekről, így többek között a **Ptk.** vonatkozó rendelkezéseiről (Ptk. 5:81. §, 6:222. §, 6:223. §), és Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy a tájékoztatást megértették, illetőleg nem kéri a szóbeli tájékoztatás jelen Szerződésbe foglalását. A vételi ajánlat közlése az Eladó által tett eladási ajánlatnak minősül. Az elővásárlásra jogosultakkal közlendő eladási ajánlat (a továbbiakban: **Ajánlat**), nyilatkozattételre való felhívást (a továbbiakban: **Felhívás**) is tartalmazza. Amennyiben az elővásárlásra jogosult(ak) a Felhívásban előírt határidőben, azaz az ajánlati kötöttség ideje alatt írásbeli nyilatkozatában elfogadja az Ajánlatot, úgy az adásvételi szerződés közte és az Eladó között jön létre. A Ptk. 6:222. § (5) bekezdésével összhangban pedig, ha az Ingatlanra nézve több elővásárlásra jogosultat azonos rangsorban illet meg elővásárlási jog, és közülük többen tesznek elfogadó nyilatkozatot, az Eladó, vagy az Eladó képviselőjében eljáró és jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd késedelem nélkül köteles erről az elővásárlásra jogosultakat tájékoztatni, akik a tájékoztatás hatályossá válásától számított nyolc napon belül elfogadó nyilatkozatukat visszavonhatják. E határidő letelekor az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés a hatályos elfogadó nyilatkozatot tett jogosultakkal jön létre. Az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak egymás közötti érdekeltységük arányában szereznek közös tulajdont. Ha az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak érdekeltségének aránya nem állapítható meg, a jogosultak egyenlő arányban szereznek tulajdoni hányadot a dolgon.

Felek kifejezetten tudomásul veszik, a Vevő későbbi tulajdonszerzésének előfeltétele, hogy az elővásárlási joggal rendelkező tulajdonostársak egyike se éljen a rendelkezésre álló időtartamon belül, vagyis az ajánlati kötöttség szerinti határidőben az elővásárlási jogával, vagy ugyanezen időtartam alatt arról írásban lemondjanak, vagy az ajánlati kötöttség időtartamán belül sem elfogadó, sem lemondó nyilatkozatot ne tegyenek.

2.6. Eladó és Vevő egybehangzóan kijelentik, hogy nincs tudomásuk arról, hogy az Ingatlannak vagy a Társasházban található albetéteknek ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is volnának, ezért az Eladó közlési kötelezettsége teljesítésekor az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján jár el. Erre is figyelemmel az Eladó az Ajánlatra vonatkozó közlési kötelezettségét a következők szerint teljesíti és kifejezetten kéri, hogy az elővásárlásra jogosultak ingatlan-nyilvántartásban szereplő lakcímadatainak esetleges hatálytalansága esetén (pl. „elköltözött”, „címezett ismeretlen”, „a címen nem található” stb.) Eljáró ügyvéd tekintszen el az illetékes kormányhivaltól történő adatbekeréstől az elővásárlásra jogosultak hatályos lakcímadatainak közlése iránt. Vevő a közlési kötelezettség teljesítésének ezen módjához a kifejezett hozzájárulását adja és elfogadja, hogy jelen Szerződés szerinti kézbesítések teljesítésével az Eladó eleget tesz az elővásárlási jogra figyelemmel fennálló közlési kötelezettségének.

Ennek megfelelően az Eladó az Ajánlatot a társasházi albetétek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosainak és – amennyiben ilyen fellehető - szelvényen szereplő tulajdonjogi várományosainak az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakóhelyére és székhely címére kézbesíti, azzal, hogy eltérés esetén a gazdasági társaságok, szervezetek, hatóságok vagy szervek esetében a közhiteles nyilvántartásból megismerhető székhely címre is kézbesíti az Ajánlatot.


Castor Bau Projekt Kft.
Képviselő: Mándi István Attila ügyvezető
Eladó


Manaenkov Nikita
Vevő



Ellenjegyző ügyvéd
dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd
(KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.)
Ellenjegyzem
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja

Eladó jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevőtől kapott, az Ingatlan megvásárlására szóló, jelen Szerződéssel egyező tartalmú Ajánlatot a mai naptól számított legkésőbb három (3) munkanapon belül postára adott – a fenti pontban szabályozottak szerint a tulajdonostársak ingatlan-nyilvántartásban szereplő lakcímére vagy székhelyére küldendő – ajánlott-tértívevényes levél útján, teljes terjedelemben közli Eljáró ügyvéd, mint meghatalmazott ügyvéd útján az elővásárlásra jogosult tulajdonostársakkal, azzal a Felhívással, hogy az átvétel napját követő tizenöt (15) naptári napon belül Eljáró ügyvédhez eljuttatott írásbeli nyilatkozattal nyilatkozzanak az elővásárlási jog gyakorlásáról. Az elővásárlásra jogosult Ajánlat elfogadására vonatkozó nyilatkozatának jelen pontban foglalt határidő utolsó napján az Eljáró ügyvédhez a 1137 Budapest, Katona József u. 28. 3/15. szám alatti címre igazoltan meg kell érkeznie.

Eladó megbízza és meghatalmazza Eljáró ügyvédet, hogy az elővásárlásra jogosult tulajdonostársak részére az elővásárlási Felhívást megküldje, valamint az arra adott válasznyilatkozatot fogadja, továbbá az előbbieken során jogi képviseletükben eljárjon. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen Szerződés aláírásával és ellenjegyzésével igazoltan elfogadja.

Eladó vállalja, hogy az elővásárlásra jogosult(ak) által megtett és esetlegesen neki címzett bármely nyilatkozatáról, továbbá valamennyi lényeges körülményről a Vevőt és Eljáró ügyvédet a körülmény bekövetkeztétől számított egy (1) munkanapon belül tájékoztatja.

Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlási Felhívás címzettje a részére címzett levélküldeményt nem veszi át, úgy az ajánlati kötöttség a kézbesítés megkísérlését követő tizedik (10.) munkanapot követő tizenötödik (15.) naptári napon jár le.

Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a fentiek szerinti elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó Felhívás, mint postai küldemény a tulajdonostársak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címéről „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen”, „átvételt megtagadta”, „kézbesítés akadályozott” vagy más hasonló értelmű jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, illetőleg ha a tulajdonostársak részéről a felhívására válaszul nyilatkozat nem érkezik, vagy a nyilatkozat nem a fent megjelölt határidőben érkezik vissza, abban az esetben Felek a Felhívást kézbesítettnek tekintik, illetőleg a tulajdonostársak „hallgatását” vagy a tulajdonostársak fent megjelölt határidőn túl megérkezett nyilatkozatát akként, hogy a tulajdonostársak elővásárlási jogokkal nem kívánnak élni, vagy a tulajdonostársak elővásárlási jogokkal határidőben nem éltek és a határidő leteltével sor kerülhet a jelen Szerződés további teljesítésére.

A fenti pontokban szabályozottakon túl Felek együttesen úgy nyilatkoznak és egyúttal közösen kérik az eljáró ingatlanügyi hatóságtól, hogy azon elővásárlásra jogosultak tekintetében, akikre nézve jelen Szerződés 2.6. pontjaiban szabályozott közlés(ek) ellenére az Ajánlat közlése, vagy kézbesítése sikertelen volt (pl. a levélküldemény „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen”, „átvételt megtagadta”, „kézbesítés akadályozott”, avagy egyéb hasonló jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz) a Ptk. 6:222.§ (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel úgy tekintse, hogy a jogosult, vagy jogosultak tartózkodási helye vagy más körülmény miatt a közlési kötelezettség, vagy további közlési kötelezettség rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

Eladó és Vevő az elővásárlási jog és az Ajánlat közlésének jelentését, jogi jelentőségét, különösen az elővásárlásra jogosultak körét, az elővásárlási jog gyakorlásának feltételeit és módját, a polgári jogi értelemben szabályszerű (hatályos) közlés feltételeit, az annak elmaradásához fűződő jogkövetkezményeket az Eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján megismerte, megértette, tudomásul vette, ezt meghaladóan e körben nem tart igényt további tájékoztatásra.

2.7. Jelen adásvételi szerződés hatályát megszüntető bontófeltétel:

Felek jelen adásvételi Szerződés hatályának megszüntét, a Ptk. 6:116. § (2) bekezdése alkalmazásával, a jelen a Szerződés 2.4-2.6 pontjai szerint nevesített elővásárlásra jogosult tulajdonostársak bármelyikének az elővásárlási


Castor Bau Projekt Kft.
Képviseli: Mándi István Attila ügyvezető
Eladó


Manaenkov Nikita
Vevő



Ellenjegyző ügyvéd
dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd
(KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.)
Ellenjegyzem

Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja

jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatától, mint bizonytalan jövőbeni eseménytől teszik függővé. Amennyiben bármelyik tulajdonostárs az elővásárlási jogát szabályosan gyakorolja, úgy jelen Szerződés hatálya az Eladóhoz intézett és szabályosan közölt elővásárlási jog gyakorlásáról szóló jogosulti nyilatkozatnak az Eladó vagy Eljáró ügyvéd részére történő kézhezvételével egyidejűleg megszűnik. Ez esetben jelen Szerződés alapján teljesített Foglaló - a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül - egy összegben visszajár a Vevőnek, a Vevő által megjelölt bankszámlaszámra való átutalással és jelen Szerződés hatályának megszűntétől számított **három (3) munkanapon** belül. Felek egyebekben tudomásul veszik Eljáró ügyvéd Ptk. 6:223. §-ban szabályozott, az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalanságára vonatkozó kioktatását és ennek ismeretében kötik meg jelen Szerződést. Felek az elővásárlásra jogosultak tekintetében jelen Szerződést eladási Ajánlatnak tekintik.

C. KORMÁNYHIVATAL ENGEDÉLYÉNEK A BESZERZÉSE

2.8. Felek rögzítik, hogy Vevő orosz állampolgár, ezért a jelenleg hatályos jogszabályok értelmében [jelentősebb jogszabályok: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 1/A. § (1)-(2) bekezdései, a 91/A. § 25. pontja; a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 5. § 17. pontja; a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) - mint külföldi természetes személy - az Ingatlant az Ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal engedélyével szerzheti meg (a továbbiakban: **Kormányhivatal**). A Kormányhivatal engedélyének a beszerzése várhatóan 45 (negyvenöt) napot vesz igénybe.

2.9. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket a Ptk. 6:118. § (1)-(3) bekezdéseire, valamint a 6:119. § (1)-(2) bekezdéseire hivatkozással arról, hogy a Kormányhivatali jóváhagyás szükségessége folytán jelen Szerződés a jóváhagyás által, a Szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá és a jóváhagyás megadásáig a Felek jogviszonyát a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni, míg a jóváhagyás megadása hiányában jelen Szerződés nem válik hatályossá, mely utóbbinak jogkövetkezménye, hogy a Szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésre pedig az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

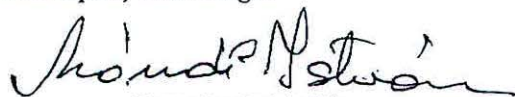
Felek az alábbi aláírásaikkal igazoltan tudomásul vették az Eljáró ügyvéd fenti tájékoztatását és kijelentik, miszerint tudomással bírnak arról, hogy jelen Szerződésük a Kormányhivatal jóváhagyásával válik hatályossá.

Felek rögzítik, hogy a Kormányhivatal határozatát (elutasítás vagy engedély/jóváhagyás megadása) Eljáró ügyvéd kapja meg, aki a Feleket az engedély kézhezvételét követő legkésőbb három (3) munkanapon belül elektronikus (e-mail), vagy postai úton értesíti. Feleket a Kormányhivatali engedély beszerzése körében fokozott együttműködési kötelezettség terheli.


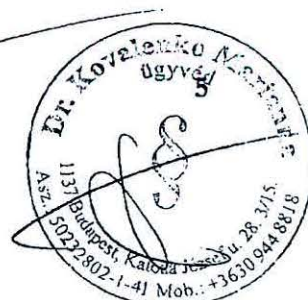
Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés aláírását követő legfeljebb hatvan (60) naptári nap eredménytelen elteltét, azaz a Kormányhivatal határozatának hiányát (közigazgatási szerv hallgatása) úgy tekintik, hogy jelen Szerződés a Felek felelősségi körén kívül eső körülmény folytán nem vált hatályossá és a Foglaló jogkövetkezményei nem alkalmazhatóak.

D. EGYÉB NYILATKOZATOK

2.10. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan összközműves, azon villany-víz-gáz szolgáltatás található, a fűtés egyedi, gázkonvektoros. Eladó kijelenti, hogy a közmű szolgáltatók vagy a társasház felé semmilyen elmaradása, vagy tartozása nincsen, továbbá az Ingatlannal összefüggésben semmilyen közteher (adó, illeték stb.) tartozás nincsen. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant jelenleg senki nem lakja, gazdasági tevékenység céljából nem hasznosítja, így az Ingatlan természetes személynek lakhelyéül, tartózkodási helyéül, vagy más jogi személy székhelyéül (telephelyéül, fióktelepéül) nem szolgál.



Castor Bau Projekt Kft.
Képviseli: Mándi István Attila ügyvezető
Eladó


Manacnikov Nikita
Vevő


Dr. Kovalenko Marianna ügyvéd
1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.
Aszt.: 50223802-1-41 Mob.: +3630 944 8818

Ellenjegyző ügyvéd
dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd
(KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.)
Ellenjegyzem
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja

3. JOGNYILATKOZAT PÓTLÁS

3.1. Felek vállalják, hogy abban az esetben, amennyiben jelen Szerződés teljesítése körében az Eljáró ügyvéd, vagy az ingatlanügyi hatóság vagy bármilyen más hatóság, vagy intézmény jelen ingatlan adásvételi szerződéssel összefüggésben bármilyen jognyilatkozat pótlására hívna fel a Feleket, vagy jelen Szerződés maradéktalan teljesítéséhez harmadik személy vagy szerv nyilatkozatának/ hozzájárulásának a beszerzése szükséges, aminek következtében akár a szerződés módosítása, kiegészítése, megszüntetése, vagy külön jognyilatkozat pótlása szükséges, úgy Felek vállalják, hogy az Eljáró ügyvéd felhívására a szükséges jognyilatkozatokat a hatóság által kijelölt határidőn belül, de legkésőbb hét (7) napon belül megteszik, azokat beszerzik, vagy a Szerződést ezen határidőn belül módosítják, kiegészítik, megszüntetik, esetlegesen újra kötik, annak érdekében, hogy jelen Szerződés maradéktalanul teljesüljön.

3.2. Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy amennyiben a fenti 3.1 pontban foglaltak szerint, a megszabott határidőben a jognyilatkozatokat olyan okból, amiért ők felelősek nem teszik meg vagy nem szerzik be, a szükséges eljárásokat nem hajtják végre, úgy a másik Fél jogosult további hét (7) napos határidő (póthatáridő) megadásával, a póthatáridő eredménytelen leteltét követően jelen Szerződéstől a foglaló jogkövetkezményeinek az alkalmazásával a másik Féllel közölt, egyoldalú jognyilatkozata útján azonnali hatállyal elállni és az elállás, valamint a szerződésszegés jogkövetkezményeit érvényesíteni.

4. VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

4.1. **Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányában eladja, míg Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányában, adásvétel jogcímén megveszi a fentiekben részletesen körülírt Ingatlan feletti tulajdonjogot, tehermentes állapotában a kölcsönösen kialakított 32.500.000,- Ft., azaz Harminckettőmillió-ötszázezer forint összegű vételárért (a továbbiakban: **Vételár**), jelen Szerződésben foglalt feltételekkel.**

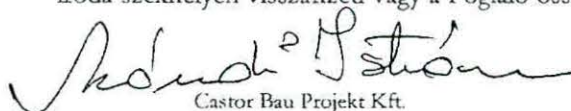
a) **FOGLALÓ**

Felek rögzítik, hogy Vevő jelen Szerződés aláírásától számított **egy (1) munkanapon belül, egy összegben, önerőből** és Eladó saját nevén a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett IBAN HU97 12010453-01553214-00100002 számú bankszámlájára történő **banki átutalással** megfizet az Eladó részére és javára mindösszesen **3.250.000,- Ft.**, azaz **Hárommillió-kettőszázötvenezer forint** összeget, foglaló (a továbbiakban: **Foglaló**) jogcímén.

Eladó az ilyen kifizetést saját részére és kezeihez történt teljesítésnek és joghatályosnak ismer el. Az átutalás közlemény rovatában az alábbi megjegyzés szerepel: **Budapest, 81343/0/A/12 hrsz, ingatlan Foglaló.**

Foglaló: Felek a Foglaló jogintézményét egyező tartalommal ismerik, melynek megfelelően tudomásuk van arról, hogy a Szerződés teljesítésének a meghiúsulásáért felelős Fél az adott foglalót elveszti, míg a kapott Foglaló kétszeresét köteles visszatéríteni. Ha a Szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél felelős, vagy mindegyik Fél felelős, a Foglaló visszajár. A Foglaló kifizetésére a kötelezettségvállalás megerősítésként kerül sor és annak teljes összege jelen Szerződés teljesülése esetén az Ingatlan Vételárába beszámít.

Felek megállapodnak abban, hogy a Kormányhivatali jóváhagyás (engedély) megtagadása, elutasítása, vagy a határozat hiánya, azaz jelen Szerződés megkötését követő hatvanadik (60.) naptári nap eredménytelen eltelte (közigazgatási szerv hallgatása), vagy jelen Szerződés 2.7 pontjában szabályozott bontó feltétel bekövetkezte nem minősül a Vevő felelősségi körébe tartozó oknak, körülménynek, így ezen nem várt esetekben a Foglaló összege egyszeres mértékben a Vevőnek visszajár. Ebben az esetben Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jóváhagyás megtagadásáról szóló Kormányhivatali határozat részére történt bemutatásától, vagy kézbesítésétől, vagy a bontó feltétel bekövetkeztétől számított legkésőbb **három (3) munkanapon belül**, vagy a közigazgatási szerv hallgatása esetén a fenti határidő eredménytelen elteltét követő legkésőbb **három (3) munkanapon belül** a Foglaló teljes összegét, mindennemű levonástól mentesen, a Vevő részére és kezeihez készpénzben az Eljáró ügyvéd előtt, az iroda székhelyén visszafizeti vagy a Foglaló összegét Vevő részére általa megjelölt bankszámlaszámra visszautalja.



Castor Bau Projekt Kft.
Képviseli: Mándi István Attila ügyvezető
Eladó


Manaenkov Nikita
Vevő

Ellenjegyző ügyvéd
dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd
(KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.)
Ellenjegyzem
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja



Felek a visszafizetés pontos időpontjáról és módjáról egyeztetnek egymással.

b) VÉTELÁRHÁTRALÉK

Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az ingatlan tulajdonjogának szerzésére vonatkozó Kormányhivatali engedély (jóváhagyás) Eljáró ügyvéd részére történő kézbesítését és Felekkel való közlését követő legfeljebb három (3) munkanapon belül, **egy összegben, önerőből** és Eladó saját nevében a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett IBAN HU97 12010453-01553214-00100002 számú bankszámlájára történő **banki átutalással** megfizet az Eladó részére és javára mindösszesen **29.250.000,- Ft., azaz Huszonkilencmillió-kettőszázötvenezer forint** összeget, vételárhátralék (a továbbiakban: **Vételárhátralék**) jogcímén, feltéve, hogy jelen Szerződés 4.2. pontjában szabályozott együttes feltételek bekövetkeztek, illetve fennállnak.

Eladó az ilyen kifizetést saját részére és kezeihez történt teljesítésnek és joghatályosnak ismer el. Az átutalás közlemény rovatában az alábbi megjegyzés szerepel: **Budapest, 81343/0/A/12 hrsz, ingatlan Vételárhátralék.**

A Foglaló és a Vételárhátralék a továbbiakban együttesen: **Vételár.**

Vevő az Ingatlan feletti 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogot a Vételár maradéktalan megfizetésének a feltételével szerezheti meg.

4.2. Felek megállapodnak abban, hogy a Vételárhátralék kifizetésének együttes feltételeit képezik:

- Vevő vagy Eljáró ügyvéd a Kormányhivatal engedélyét (jóváhagyását) már kézhez vette, és
- az elővásárlásra jogosultak mindegyikével szemben (az Eljáró ügyvédhez visszaérkezett tértivevényekkel és/vagy felbontatlan levélküldemények adataival igazoltan) eltelt a Szerződés 2.6. pontjában szabályozott ajánlati kötöttség tizenöt (15) naptári napos időtartama és
- az elővásárlásra jogosultak egyikétől sem érkezett a fenti időtartamon belül elővásárlási jog gyakorlását bejelentő és szabályosan közölt írásbeli nyilatkozat, valamint
- az Ingatlanhoz kapcsolódó közmű szolgáltatók által kiállított ún. „nullás igazolások” (villany-víz-gáz) eredeti példányait az Eladó a Vevő részére átadta, vagy olyan igazolásokat mutatott be, amelyek hitelt érdemlően igazolják, hogy az Ingatlan tekintetében a közmű szolgáltatók felé tartozás nem áll fent, és
- Eladó tanúsítja, hogy a társasház felé semmilyen díjhátraléka nincsen, valamint
- az Ingatlan Vevő által megtekintett és ezáltal megismert állagának megfelelő állapot megléte.

A Ptk. 6:128. § -a alapján „a teljesítési idő beálltával bármelyik fél követelheti a másik fél esedékessé vált szolgáltatásának teljesítését, ha saját szolgáltatása egyidejű teljesítését felajánlja.”

4.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ha a Foglaló nem elegendő az Ingatlan esetleges tehermentesítésére, vagy az Ingatlanhoz kapcsolódó közmű szolgáltató vagy a társasházi közös költség díjainak a rendezésére, abban az esetben az Ingatlan teljes Vételára, de első sorban a kifizetés sorrendjére tekintettel a Foglaló teljes összege a közmű szolgáltató díjainak és egyéb az Ingatlanon fennálló tartozások (esetleges tehermentesítésének) fedezetül is szolgál, azaz Eladó a Foglaló – másodlagosan a teljes Vételár – teljes összegét a **birtokátruházás napjáig** esetlegesen felhalmozott közmű díjak, közös költség és egyéb adók, valamint tartozások megfizetésére (esetlegesen az Ingatlan tehermentesítésére) köteles fordítani. Erre való tekintettel az **Eladót a Vételár(hátralék) összegéből a tartozások és az esetleges más terhek megfizetett összegével csökkentett rész illeti meg.** Ilyen esetben Felek közösen elszámolást végeznek, melynek eredményét teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalnak.

4.4. Felek rögzítik, hogy a banki átutalással megfizetendő Vételár (Foglaló és Vételárhátralék) akkor minősül teljesítettnek, amikor az Eladó jelen Szerződésben kijelölt számlavezető bankja vagy pénzügyintézete a fizetési számlán a teljes Vételárat (Foglalót és Vételárhátralékot) jóváírta (átutalás jóváírásának igazolása), vagy azt jóvá kellett volna írnia (Ptk. 6:42. §).



Castor Bau Projekt Kft.
Képviseli: Mándi István Attila ügyvezető
Eladó


Manaenkov Nikita

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd
dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd
(KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.)
Ellenjegyzem
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja



Eladó részére fizetendő Vételár (Foglaló és Vételárhátralék) összegének vagy egyes részeinek a megfizetését az Eladó számlavezető bankja által kibocsátott banki jóváírás vagy Vevő részéről a visszavonhatatlan banki átutalás igazolás (átutalás vagy befizetés jóváírásának igazolása) vagy készpénz befizetés esetén a banki befizetés igazolás megfelelően igazolja.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételár (Foglaló és Vételárhátralék) jóváírását követő legfeljebb kettő (2) napon belül Vevő vagy az Eljáró ügyvéd kérésére eredeti okiratban vagy elektronikus úton (e-mail útján) átadja a banki befizetések vagy átutalás(ok) jóváírásának az igazolásait, annak érdekében, hogy Eljáró ügyvéd az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezhesse a Vevő tulajdonjog bejegyzését.

4.5. Felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind Eladó, mind pedig Vevő feltűnő értékaránytalanságra alapított esetleges megtámadási jogát.

5. ELÁLLÁS

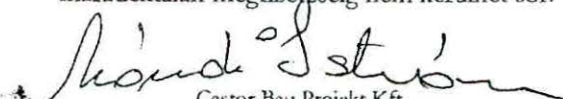
5.1. Jelen Szerződéstől a Felek egyike sem jogosult a jogszabályban és jelen Szerződésben biztosított elállási okokat meghaladó egyéb okból elállni, ide értve a 3. és 5. pontokban meghatározottakat is.


5.2. Felek megállapodnak abban, hogy bármely Fél jelen Szerződésben foglalt kötelezettségének (ide érteve többek között a fizetési kötelezettséget, vagy az Ingatlan birtoktruházására (birtokbaadására) irányuló kötelezettséget, vagy a jognyilatkozat pótlására irányuló kötelezettséget) nem, vagy nem megfelelő teljesítése, vagy mulasztás esetén a jogosult Fél hét (7) napos határidő (póthatáridő) biztosításával, írásban, a másik Fél részére kézbesített nyilatkozata útján hívja fel a szerződést szegő Felet a kötelezettsége teljesítésére vagy a jogszerű, illetőleg szerződésszerű állapot helyreállítására. A határidő eredménytelen elteltét követően a jogosult Fél a szerződést szegő Fél részére kézbesített írásbeli jognyilatkozata útján - a foglaló jogkövetkezményeinek és a Ptk-ban, valamint jelen Szerződésben meghatározott egyéb jogkövetkezményeknek az alkalmazásával - jogosult jelen Szerződéstől, egyoldalúan és azonnali hatállyal elállni.

5.3. Felek egyebekben megállapodnak abban, hogy amennyiben akár jogszabály alapján fennálló, akár jelen Szerződésben rögzített bármely okból jelen Szerződés teljesítés nélkül megszűnik, vagy a 2.7. pontban szabályozott bontó feltétel bekövetkezik, vagy a Kormányhivatal jóváhagyása hiányában jelen Szerződés nem válik hatályossá, abban az esetben a Felek jelen Szerződés megszűnését vagy meghiusulását követő, egymás részére küldött értesítés kézbesítésétől számított legkésőbb tizenöt (15) napon belül az alábbiak szerint járnak el:
(i) a Foglaló összegével - a foglaló esetleges jogkövetkezményei alkalmazásával - elszámolnak, ahol alkalmazandó, ott a Felek a Foglalóra visszafizetésére alkalmazott külön szabályok szerint számolnak el, valamint
(ii) az Eladó a már teljesített vételárrészek teljes összegét, mindennemű levonástól mentesen, a Vevő részére, az értesítésben megjelölt Vevői bankszámlaszámra történő banki átutalással visszafizeti, továbbá
(iii) az eredeti állapot helyreállítása körében a Felek együttműködnek, a szükséges jognyilatkozatokat megteszik és az eszközölt ingatlan-nyilvántartási feljegyzések, illetve bejegyzések törléséhez szükséges okiratokat aláírják.

6. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY (OKIRATI LETÉT)

6.1. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél („Letéteményes”) ügyvédi letétbe helyezi azon ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatának („Nyilatkozat Tulajdonjog Bejegyzéséhez vagy Letéti Dokumentum”) öt (5) eredeti aláírt példányát, amelyben kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányad arányában, adásvétel jogcímén az Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba - az Ingatlan 4.1. pontban meghatározottak szerinti Vételárának a maradéktalan és teljes megfizetése esetén - bejegyzésre kerüljön.** Letéteményes köteles - a külön okiratolt Letéti Szerződésben foglaltak szerint - a Letéti Dokumentumot a teljes Vételár Eladó részére történt maradéktalan megfizetésének igazolását követően, legfeljebb három (3) munkanapon belül a letétből felszabadítani és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Felek tehát rögzítik, hogy a Vevő tulajdonjogának a bejegyzésére az Ingatlan teljes Vételárának a maradéktalan megfizetéséig nem kerülhet sor.


Castor Bau Projekt Kft.
Képviseli: Mándi István Attila ügyvezető
Eladó


Manaenkov Nikita
Vevő

Ellenjegyző ügyvéd
dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd
(KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.)
Ellenjegyzem
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja



6.2. Ezzel összefüggésben Eladó már jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza az Eljáró ügyvédet, mint Letéteményest, hogy a Vételár Eladó pénzforgalmi számláján történő jóváírásával/ befizetésével összefüggésben a számlát vezető bank előtt eljárjon és a Vételár megfizetésével/ jóváírásával összefüggésben a banktól információt szerezzen be, valamint maga is kérje a befizetés banki igazolásának a kiadását, annak érdekében, hogy a Vételár összeg teljes megfizetése esetén, a banki igazolás birtokában Eljáró ügyvéd maga is kezdeményezhesse az ingatlanügyi hatóságnál a Vevő tulajdonjogának a bejegyzését. Eladó jelen Szerződés aláírásával egyúttal felmenti a számla vezető bankot a Vételár megfizetéséhez/jóváírásához kapcsolódó banki Eljáró ügyvéddel való közlése alól (banki alóli felmentés).

Eljáró ügyvéd, mint Letéteményes, Eladó ezen meghatalmazását jelen Szerződés ellenjegyzésével tanúsítottan elfogadja.

6.3. Felek jelen Szerződés **4.1. pontja** szerinti Vételár megfelelően igazolt teljesítésének elsődlegesen azt tekintik, ha Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkozik Vevő és Eljáró ügyvéd felé arról, hogy a jelen Szerződés **4.1. a) pontja** szerinti Foglalo és a **4.1. b) pontja** szerinti Vételárhátralék teljes összege megfizetésre került a jelen Szerződésben foglaltak szerint. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó az előbbi nyilatkozattételi kötelezettségének a teljesítést követő három (3) munkanapon belül önként nem tesz eleget, és Vevő vagy Eljáró ügyvéd írásbeli felszólításától számított további kettő (2) munkanapon belül sem nyilatkozik a teljesítés megtörténtéről, úgy másodlagosan Vevő is jogosult a jelen Szerződés **4.1. a)-b) pontja** szerinti Foglalo és Vételárhátralék teljesítésének igazolására. Ez esetben a Felek a jelen Szerződés **4.1. a)-b) pontja** szerinti Foglalo és Vételárhátralék megfelelően igazolt teljesítésének azt is elfogadják, ha Vevő a teljes Foglalo és Vételárhátralék közvetlen banki befizetéssel vagy banki átutalással történt teljesítését **visszavonhatatlan banki átutalási megbízással / vagy banki befizetési igazolással** igazolja Eljáró ügyvéd felé.

7. FÜGGŐBEN TARTÁS (INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI KÉRELEM)

7.1. Felek jelen pontban foglalt kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukkal közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól a jelen ingatlan adásvételi Szerződés alapján kezdeményezett ingatlan-nyilvántartási eljárás (tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárás) függőben tartását a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló Eladói nyilatkozatoknak az ingatlanügyi hatósághoz érkezéséig, de legfeljebb ezen ingatlan adásvételi Szerződés benyújtásától számított **6 (hat) hónapos határidő** elteltéig az Inyvtv. 47/A. § (1) **bekezdés b.)** pontja alapján.

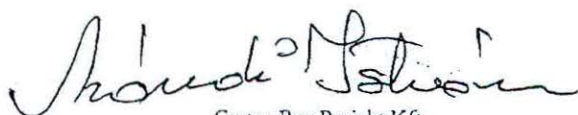
8. BIRTOKBALÉPÉssel ÉS BIRTOKÁTRUHÁZÁSSAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

8.1. **Birtokátruházás:** Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlan feletti birtokot jelen ingatlan adásvételi Szerződés jogcímén a Vevőre átruházza, amit a Vevő elfogad. A birtok átruházásával Eladónak az Ingatlan feletti tényleges hatalma megszűnik (a továbbiakban: Birtokátruházás).

Feleknek az Ingatlan feletti birtok átruházására szóló, fenti megállapodása a **teljes Vételár összegének az Eladó részére történt maradéktalan megfizetésének a napján, minden további jogcselekmény nélkül lép hatályba.** A Birtokátruházás feltétele tehát a teljes Vételár Eladó részére történt hiánytalan megfizetése, jelen Szerződés 4. pontja szerint.

A tényleges birtokba lépésről jelen Szerződés 8.2. pontjára figyelemmel a Felek külön jegyzőkönyvet vesznek fel.

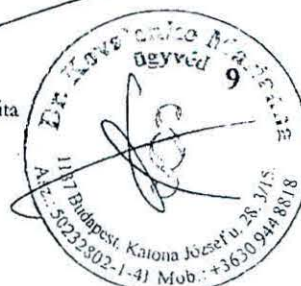
8.2. **Birtokbalépés:** Vevő tényleges birtokba lépésének határideje **legkésőbb a Vételár(hátralék) megfizetését követő egy (1) naptári napon belül.** Felek a Vevő tényleges birtokbalépéséről külön jegyzőkönyvet (birtokbaadási jegyzőkönyv) vesznek fel, de még a Vételár megfizetését megelőzően Eladó a Vevőnek átadni tartozik az Ingatlanhoz kapcsolódó aktuális „Nullás igazolásokat” (közű és egyéb igazolások).



Castor Bau Projekt Kft.
Képviseli: Mándi István Attila ügyvezető
Eladó


Manaenkov Nikita

Vevő



Ellenjegyző ügyvéd

dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd

(KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.)

Ellenjegyzem

Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja

A birtokbalépés az Ingatlan mérőóra állásainak a leolvasásával és az Ingatlan kulcsainak Vevő részére történő átadásával történik. Az Eladó az Ingatlant annak tiszta és rendezett állapotában adja át és biztosítja a Vevő zavartalan birtokba lépését.

Felek a birtokba lépés további részeként arra kötelezik magukat, hogy legkésőbb a Vevő birtokbalépését követő öt (5) munkanapon belül közösen vagy külön-külön, személyesen, vagy meghatalmazott útján, felkeresik a közüzemi szolgáltatókat, a birtokbaadási jegyzőkönyv birtokában és kezdeményezik a szolgáltatási szerződések módosítását a Fél adataiban bekövetkező változásra figyelemmel.

Amennyiben az Eladó kötelezettségvállalásának megfelelően az Ingatlant a fent megszabott határidőben nem adja át Vevő részére, illetve Vevő részére a zavartalan birtokbalépést nem biztosítja, abban az esetben Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Vevő részére a késedelem minden egyes napjára **napi 50.000,- Ft, azaz Ötvenezer forint összegű késedelmi kötbért** fizet meg.

8.3. Az Ingatlan és annak használata után felmerülő **terhek, költségek**, valamint a **kárveszély** a Vevő tényleges Birtokbalépése napjától esnek kizárólag a Vevő terhére. Ezen időpontig felmerülő terhekért, költségekért, valamint a kárveszélyért az Eladó tartozik helytállással.

8.4. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Birtokátruházási megállapodás 8.1. pont szerinti hatálybalépése napján az Ingatlan természetes személynek sem állandó lakcímű, sem tartózkodási helyűl nem fog szolgálni. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan a Birtokátruházási megállapodás hatálybalépése napján jogi személy, vagy egyéb, jogi személyiség nélküli szervezet vagy személy székhelyűl, telephelyűl, fióktelepűl nem fog szolgálni.

9. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

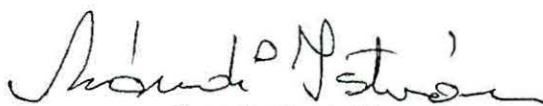
9.1. Vevő viseli jelen Szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi költségeket, az E-hiteles tulajdoni lap kiváltásával járó költségeket, valamint a földhivatali eljárás díját, továbbá a Kormányhivatali engedély beszerzésével járó illetéket, díjat és jelen Szerződés II/ B. pontjában szabályozott, az elővásárlási jogra figyelemmel fennálló közzéi kötelezettséggel felmerülő minden díjat és költséget. Vevő viseli továbbá jelen Szerződéssel kapcsolatos visszerhes vagyónátruházási illetéket az Itv. vonatkozó rendelkezései szerint.

9.2. Az Ingatlan átadásával (birtokba bocsátásával) és az Ingatlan esetleges tehermentésével kapcsolatos költségeket az Eladó viseli. Az Ingatlan átadásáig esetlegesen felmerült közmű és egyéb költségekkel Eladó a Vevővel a Vevő értesítését követő öt (5) napon belül elszámolni tartozik. Eladó viseli továbbá az Ingatlan értékesítésével esetlegesen felmerülő adókat és közterheket.


9.3. Eladó helytállással tartozik minden olyan további, esetleges és nem várt fizetési kötelezettség teljesítéséért, amely kétséget kizáróan a tulajdonjoga fennállása alatt, valamint a Birtokbaadás 8.2. pontban meghatározott időpontjáig merült fel, de esedékessé csak a jövőben válik.

9.4. Eladó nyilatkozata alapján az Ingatlan vételára mentes az ÁFA fizetési kötelezettség teljesítése alól, azaz jelen ügylet az általános forgalmi adó alól mentes.

9.5. Felek kijelentik, hogy az őket terhelő illeték- illetve adófizetési kötelezettségről teljes körű tájékoztatást kaptak a kérésükre eljáró adószakértőtől, könyvelőtől, így Eljáró ügyvédet e körben tájékoztatási kötelezettség nem terheli. Ennek megfelelően Eljáró ügyvédet az adók és illetékek megfizetésére vonatkozó tanácsadás tekintetében semmilyen felelősség nem terheli.



Castor Bau Projekt Kft.
Képviseli: Mándi István Attila ügyvezető
Eladó


Manaenkov Nikita

Vevő



Ellenjegyző ügyvéd

dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd
(KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.)

Ellenjegyzem

Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja

II. FEJEZET VEGYES RENDELKEZÉSEK

10. ADATVÉDELMI RENDELKEZÉSEK

10.1. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladó és Vevő személyének, adatainak vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírása során saját nevükben, illetve Eladó esetében a képviselt cég nevében járnak el.

10.2. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a bekövetkeztétől számított öt (5) napon belül kötelesek Eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

10.3. Felek adatait Eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

10.4. Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy Eljáró ügyvéd Eladó képviselője és Vevő személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, valamint adataikat jelen Szerződés megkötésével összefüggésben és e célból kezelje, továbbá a JÜB ellenőrzést elvégezze.

11. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

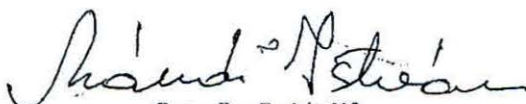
11.1. Felek megállapodnak abban, hogy egymás részére szánt minden jognyilatkozatot írásban, a Felek jelen Szerződésben foglalt lakcímére és székhelyére címzett ajánlott és tértivevényes postai levélküldemény útján vagy személyes átadás útján, a személyes átvétel igazolásával kötelesek közölni.

A másik Féllel az írásbeli nyilatkozatokat közöltnek, illetőleg kézbesítettnek kell tekinteni a postai tértivevényen aláírásának napján, illetőleg kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta, az átvétel megtagadásának napján. Felek rögzítik, hogy a fentiek szerinti jognyilatkozat – **a feladást követő tizedik (10.) napon** – kézbesítettnek minősül abban az esetben is, amennyiben ezen postai küldemény „nem kereste”, „átvételt megtagadta”, „elkötözött”, „ismeretlen”, vagy más hasonló értelmű jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. Amennyiben bármelyik Fél az értesítési címének változását a másik Fél részére írásban bejelentette, úgy az előbbieken rögzített vélelem a bejelentést követően az új értesítési címre értendő és alkalmazandó.

11.2. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon törvényesen bejegyzett gazdasági társaság, Eladó képviseletét Mándi István Attila ügyvezető látja el önálló cégjegyzési joggal és kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra vagy feljegyezhető tényre üzleti képességgel rendelkeznek és a tulajdonjog átruházását jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák. Eladó nevében eljáró törvényes képviselő (ügyvezető) büntetőjogi és anyagi felelőssége tudatában kijelenti, hogy szerződéskötési képessége semmiben sincs korlátozva és a megfelelő felhatalmazással rendelkeznek jelen Szerződés megkötésére.

Vevő kijelenti, hogy nagykorú és cselekvőképes, orosz állampolgár és a Vevő esetében a tulajdonjog megszerzését jogszabályi rendelkezések Kormányhivatal engedélyéhez kötik. Vevő kijelenti, hogy szerződéskötési képessége és ügyei viteléhez szükséges belátási és beszámítási képessége korlátozva nincsen, gondnokság alatt nem áll.

11.3. Felek megállapítják, hogy a 176/2008 (VI.30.) sz. Kormányrendeletnek megfelelő, az Ingatlanra szóló, HET-01341793 szám alatt kiállított energetikai tanúsítvány a Vevő részére jelen Szerződés aláírásával egy időben átadásra, vagy elektronikusan megküldésre kerül.



Castor Bau Projekt Kft.
Képviseli: Mándi István Attila ügyvezető
Eladó



Manaenkov Nikita

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd
(KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.)

Ellenjegyzem

Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja



11.4. Felek jelen Szerződés aláírásával az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére meghatalmazzák dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvédet (1137 Budapest, Katona József u. 28. 3/15.), valamint megbízzák a jelen Szerződéssel kapcsolatosan az ingatlanügyi hatóság előtti eljárás során történő teljes körű képviseletre és eljárásra. A megbízást az Eljáró ügyvéd az alábbi ellenjegyzésével igazoltan elfogadja. Felek jelen Szerződést akaratukat rögzítő tényvázlatként és ügyvédi megbízásként is elfogadják.

Jelen megbízás az Adóhatóság előtti képviseletre a visszerthes vagyonátruházás illetékének kiszabása ügyében kiterjed, és kiterjed a Vevő illetékes Kormányhivatal előtti teljes jogkörű képviseletére, az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló engedélyezési eljárás lefolytatása céljából.

11.5. Jelen Szerződés módosítása, kiegészítése vagy megszüntetése csak írásban, mindegyik Fél aláírásával érvényes.

11.6. Felek megállapodnak abban, hogy bármely Fél fizetési késedelme esetén a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat kétszeresével (2x) megegyező mértékű késedelmi kamat.

11.7. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés és kapcsolódó, aláírt dokumentumai teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek nyilatkoznak továbbá, hogy jelen Szerződés és kapcsolódó, aláírt dokumentumai a Felek közötti jogvisztonnyal kapcsolatos megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza és jelen Szerződésben és kapcsolódó dokumentumokban nem foglalt korábbi megállapodások hatályukat veszítik.

11.8. Jelen Szerződés magyar nyelven készült. Eljáró ügyvéd Vevő részére az ügyletkötés során jelen Szerződést és minden más kapcsolódó dokumentumot teljes terjedelmében, szóban, orosz nyelvre lefordított és tartalmában elmagyarázott. Vevő kijelenti, hogy az orosz nyelv az anyanyelve, és ellenjegyző ügyvéd személyét, mint fordítót és tolmácsot elfogadja, valamint nem kéri az ingatlan adásvétellel összefüggő okiratok, dokumentumok (letéti megállapodás, tényvázlat, nyilatkozatok stb.) írásbeli fordítását. Vevő jelen Szerződés aláírásával tanúsítja, hogy a szóban, orosz nyelvre lefordított, tartalmában elmagyarázott Szerződést és okiratokat megértette és azokat, mint akaratával mindenben megegyezőt írja alá. Eljáró ügyvéd az orosz nyelvet anyanyelvi szinten és folyékonyan érti és beszéli.

11.9. Felek megállapítják, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) és egyéb jelen jogviszonyra irányadó magyar jogszabályok rendelkezései az alkalmazandóak.

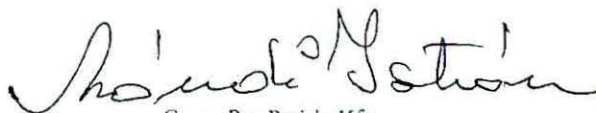
11.10. Felek jelen tizenkettő (12) oldalból és tizenegy (11) főpontból álló ingatlan adásvételi szerződést, mint szerződési akaratukkal és kifejezni kívánt szándékukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt, hét (7) egymással egyező eredeti példányban, a megelőző oldalakon kézjegyükkal látrák el, ezen az oldalon pedig jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 04.

Ellenjegyzem:

Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja.

Alulírott, dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd (KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.) az ellenjegyzéssel tanúsítom, hogy ezen, általam szerkesztett okiratot az okiratban részes Felek előttem írták alá, akiknek az azonosítását elvégeztem, továbbá az okirat a jogszabályoknak megfelel és az okiratot aláíró Felek nyilatkoztak arról, miszerint az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak.

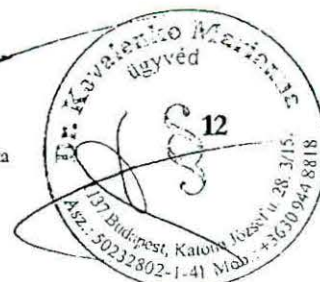


Castor Bau Projekt Kft.
Képviseli: Mándi István Attila ügyvezető
Eladó


Manaenkov Nikita

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd
dr. Kovalenko Marianna egyéni ügyvéd
(KASZ: 36063912; székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 28. 3/15.)
Ellenjegyzem
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2022. augusztus 04. napja



Tárgy: Budapest XV. kerület, Kolozsvár u. 53. 1. em. 3. ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat megküldése

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

NYILATKOZAT

Alulírott Cserdiné Németh Angéla polgármester, **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (székhely: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., adószám: 15735784-2-42) képviselőjeként nyilatkozom, hogy egyrészről

Castor Bau Projekt Kft. (székhely: 1145 Budapest, Törökőr u. 46.), mint eladó, és másrésztől

Manaenkov Nikita (anyja neve: ..), lakcíme: .., mint vevő

között létrejött adásvételi szerződésben az alábbi ingatlan vonatkozásában megjelölt értékesítési feltételek szerint, **Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata**, a Képviselő-testület ... /2022. (IX.29.) ök. számú határozatának megfelelően, a társasház alapító okirata IV. fejezet 2. pontja alapján az ingatlan tekintetében az Önkormányzatot megillető **elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni.**

ingatlan fekvése	ingatlan helyrajzi száma	ingatlan címe	ingatlan megnevezése	ingatlan tulajdoni hányada	bruttó vételár (Ft)
Budapest XV. kerület, belterület	81343/0/A/12	Budapest XV. kerület, Kolozsvár u. 53. 1. em. 3.	lakás	47/982	32.500.000

Jelen nyilatkozat Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontján, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontján alapul.

Budapest, 2022. szeptember „.....”

Tisztelettel,

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár

Érkezett 2.
2022 AUG 09

a(z)/...../2022. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

**ELADÁSI AJÁNLAT KÖZLÉSE ÉS FELHÍVÁS ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁRA VAGY
GYAKORLÁSRA VALÓ LEMONDÁSRA INGATLAN MEGVÁSÁRLÁSÁVAL KAPCSOLATOSAN**

Központi Hivatal		
Központi Hivatal 2.		
Iktatószám:	2/369-1	2022
2022 AUG 08.		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
	Ajánlott, tértivevényes levélként kézbesítve! db	Német H. Maria

FŐV. XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT tulajdonostárs részére

1153 Budapest Bocskai utca 1-3.

Ajánlott, tértivevényes levélként kézbesítve!

Tisztelt Tulajdonostárs!

Alulírott, **Castor Bau Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített megnevezése: Castor Bau Projekt Kft.; székhely: 1145 Budapest, Törökőr utca 46.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-188071 vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán; statisztikai azonosító: 24895769-4110-113-01; adószám: 24895769-2-42.; képviseli: Mándi István Attila önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető (anyja születési neve: _____, lakcím: _____) jogi képviselőm, **dr. Kovalenko Marianna** egyéni ügyvéd (1137 Budapest, Katona József u. 28. 3/15.; KASZ: 36063912) útján, az alábbiak miatt fordulok Önhöz:

A **Kolozsvár utca 53. szám** (hrsz. 81343) alatti társasház (a továbbiakban: **Társasház**) Budapest, 1995. december 1-i keltezésű, az ingatlanügyi hatóság által 1996.07.08-án érkeztetett alapító okirata (továbbiakban: **Alapító Okirat**) alapján - IV. fejezet 2. pontja - Önt és a Társasház további tulajdonostársait **elővásárlási jog** illeti meg.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály részéről **Budapest XV. kerület, Belterület, 81343/0/A/12** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **1155 Budapest, XV. Ker., Kolozsvár utca 53. 1. emelet, ajtó: 3.** szám alatt található, 47 m² alapterületű, „lakás” megjelölésű, 1 egész és 1 félszobából álló társasházi ingatlan - a hozzá tartozó, társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel, továbbá a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 47/982 eszmei tulajdoni hányaddal együtt (a továbbiakban: **Ingatlan**) - 1/1 tulajdoni hányad arányú kizárólagos tulajdonomat képezi.

Jelen levelem útján tájékoztatom Önt, hogy a Castor Bau Projekt Kft. vételi ajánlatot kapott a fenti Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tehermentes tulajdoni hányadának a megvételére, amely vételi ajánlatot el kívánja fogadni.

Az ajánlatot teljes terjedelmében azáltal ismertetem meg, hogy mellékelem a Castor Bau Projekt Kft., Eladó és Manaenkov Nikita (születési neve: _____, anyja neve: _____, a, születési év: 1998.; lakóhelye: _____), Vevő / Ajánlattevő részéről megtett szerződési nyilatkozatokat (eredetivei meggyezően másolatlan példányban csatolt ingatlan adásvételi szerződés). Jelen ajánlat közzététele eladási ajánlatnak minősül.

Ön, mint elővásárlásra jogosult tulajdonostárs – a csatolt ingatlan adásvételi szerződésben rögzített ajánlat szerinti feltételekkel - az Ajánlattevőt megelőzve jogosult az Ingatlan megvételére.

Kérem, hogy jelen levelem kézhezvételének napját követő tizenöt (15) naptári napon belül nyilatkoznia szíveskedjen arról, hogy élni kíván-e az Alapító Okiratban biztosított elővásárlási jogával a mellékelt ingatlan adásvételi szerződésben, mint ajánlatban foglalt feltételek mellett.

Tájékoztatom, hogy elővásárlási jogát kizárólag akként gyakorolhatja, ha a vételi ajánlatot teljes terjedelmében, változtatás nélkül elfogadja, és ezzel egyező tartalommal írásba foglalt, saját kezűleg aláírt, a postán ajánlott **küldeményként feladott** elővásárlási nyilatkozatot közöl az általam meghatalmazott dr. Kovalenko Marianna ügyvéddel.

Írásbeli elővásárlási nyilatkozatát, vagy az elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozatát a következő névre és címre kérem elküldeni: **dr. Kovalenko Marianna ügyvéd, székhely: 1137 Budapest, Katona József u. 28. 3/15.**

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a fenti – tizenöt (15) napos - határidő utolsó napján az ajánlat esetleges elfogadására vonatkozó nyilatkozatának a megadott címre igazoltan meg kell érkeznie. A később beérkezett nyilatkozat

elkésztett. Ha az előírt határidőben nyilatkozatot nem tesz, vagy nyilatkozata bármilyen okból nem tekinthető elővásárlási nyilatkozatnak (így különösen, ha nem fogadja el az összes feltételt, vagy nem írja alá sajátkezűleg a nyilatkozatot stb.), akkor úgy tekintem, hogy elővásárlási jogával **nem** kíván élni.

Tájékoztatom továbbá, hogy **Ptk. 6:222. § (5) bekezdésével** összhangban, ha az Ingatlanra nézve több elővásárlásra jogosultat azonos rangsorban illet meg elővásárlási jog, és közülük az **Ajánlattevő** által közölt vételi ajánlatra többen tesznek elfogadó nyilatkozatot, úgy mi ennek tényéről késedelem nélkül az összes elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosultat tájékoztatni fogjuk, akik a tájékoztatás hatályossá válásától számított nyolc napon belül elfogadó nyilatkozatukat visszavonhatják. E határidő leteltekor az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés a hatályos elfogadó nyilatkozatot tett jogosultakkal jön létre. Az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak egymás közötti érdekeltségük arányában szereznek közös tulajdont. Ha az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak érdekeltségének aránya nem állapítható meg, a jogosultak egyenlő arányban szereznek tulajdoni hányadot az Ingatlanon.

Amennyiben nem kíván elővásárlási jogával élni, úgy kérem, hogy lehetőség szerint azt mihamarabb jelezze részemre a **lentebb található kijelentés saját névre szóló kitöltésével, aláírásával** és dr. Kovalenko Marianna ügyvéd részére való **megküldésével**. Amennyiben pedig elővásárlási jogával él, úgy kérem, hogy – ha erre módja van – az ajánlott küldemény postára adásának napján elektronikus levélben is értesítse dr. Kovalenko Marianna ügyvédet a marianna@kovalenko.hu és marianna.kovalenko.drjur@gmail.com email címeken (az elektronikus levél elküldése nem feltétele az elővásárlási jog gyakorlásának, csak elősegíti a kommunikációt).

Szíves együttműködését előre is köszönöm!

Budapest, 2022. augusztus hó 05.

Tisztelettel:

.....
Castor Bau Projekt Kft.
képviselésében: Mándi István Attila ügyvezető
tulajdonostárs-eladó képviselésében eljárva

dr. Kovalenko Marianna
ügyvéd

Mellékletek:

1. Ingatlan adásvételi szerződés, 2022. augusztus 04.
2. Lemondó nyilatkozat (minta)

