

Eladó: Kádás Angelika
2021 APR 19.

IKT: XII-~~1~~

név: XI. kerületi Önkormányzat
cím: 113 Bp. Boskai út 39-41

Handwritten initials

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 7		
Iktatószám: XII-2- 1 /2021		
2021 APR 16.		
előszám:	meléklet:	előadó:
	db	Sz.L.G.

Tárgy: Felhívás elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatra

Tisztelt Címzett!

Handwritten note:
Sz. L. G.
2021. 04. 13.

Alulírott, dr. Kádás Angelika ügyvéd (Kádás Ügyvédi Iroda, székhely: 1036 Budapest, Lajos u. 94-96. F. lph. Fsz.3.), a RÖLTEX Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1024 Budapest, Lövház u 12. 2. em. 4/a.; cégjegyzékszám: 01-09-671734; statisztikai számjele: 12382356-4751-113-01; adószáma: 12382356-2-41; képviseli: Gábor András ügyvezető), mint Eladó (továbbiakban: Eladó) képviselőjében ezúton

tájékoztatom, mint az elővásárlási jog jogosultját,

hogy az Eladó az 1/1 arányú tulajdonát képező a BUDAPEST XI. KER. belterület 4442/10/A/4 helyrajzi számon felvett, üzlethelyiség megnevezésű, 25 m² nagyságú ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában a Vad Csemege Invest Korlátolt Felelősségű Társaság vevőtől kapott vételi ajánlatot elfogadták.

Az Ingatlant magába foglaló társasház szervezeti és működési szabályzatában foglaltak alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Kérem, az elővásárlási joga alapján nyilatkozni szíveskedjen arra vonatkozóan, hogy a jelen levélem mellékletét képező adásvételi szerződésben foglalt feltételek mellett az Ingatlan megvételére mindösszesen 50.000.000,- Ft vételáron elővásárlási jogát gyakorolni kívánja-e.

Amennyiben gyakorolni kívánja elővásárlási jogát, úgy a foglaló 5.000.000,- Ft-os összegét az Eladó OTP Banknál vezetett 11707024-20408008 számú bankszámlájára átutalni szíveskedjen és a végleges és visszavonhatatlan utalásról szóló igazolást küldje meg Eladó részére az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozattal együtt a Kádás Ügyvédi Iroda egyidejű értesítése mellett.

Amennyiben jelen értesitésem kézhezvételétől számított 10 (tíz) napon belül a fentiekben meghatározott címre írásbeli, aláírt elfogadó nyilatkozatot nem küld, vagy válasza nemleges (a mellékelt minta szerint), úgy tekintem, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

Elfogadó nyilatkozata esetében az adásvételi szerződés – a mellékelt szerződés szerinti tartalommal –jön létre Ön és az Eladó között.

Kelt: Budapest, 2021. április 13.

Melléklet:
Adásvételi szerződés
Lemondó nyilatkozat

Handwritten signature of dr. Kádás Angelika

dr. Kádás Angelika ügyvéd
Kádás Ügyvédi Iroda

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 7.	
ÉRKEZETI:	2021 APR 15.

Letétlenes ügyvéd a letétből a Bejegyzési engedélyt csak akkor adhatja ki, amikor az ingatlan teljes vételára Eladó részén határidőben, hiánytalanul teljesítésként (jóváírásra) került, és letétlenes ügyvéd a teljes vételár teljesítéséről írtak érdemi módon tudomást szerezett

a/ az Eladó rolfex.hu@gmail.com e-mail címéről a kadas.ancelka@kadas.hu e-mail címre küldött tájékoztatása

vagy

b/ az Eladó OTP Banknál vezetett 11707024-20408009 számú bankszámlájára javára történő a vételárhatárak teljes összegének visszavonhatatlan átutalására szóló teljes bizonyítékot (jóváírásra) kerül, és letétlenes ügyvéd a teljes vételár teljesítéséről írtak érdemi példányának a letétlenes ügyvéd részére történő átadását

alakján.

Felek rögzítik, hogy a vételárhatárak megfizetésének igazolására a vételárhatárak banki átutalását követő három (3) napig kizárólag az Eladó, mint letévé jogosult. Amennyiben a jelen bekezdésben foglalt határidő eredménytelenül telik el, abban az esetben a nevezett (4.) napot a Vevő, mint kedvezményezett is jogosulttá válik igazolni a vételárhatárak megfizetését a fenti 5.b./ pontban foglaltak szerint.

A Bejegyzési engedély ügyvédjébe helyezéséről és kiadásának feltételeiről – jelen szerződéssel összhangban – felek külön okiratba foglalt feltételek szerződésekben rögzítik.

6/ Vevő az ingatlan a megtekintett állapotban vásárolja meg. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan megtekintése és a jelenlegi állapotban elfogadja, míg Eladó kijelenti, hogy az ingatlan lényeges tulajdonságaira vonatkozó tájékoztatási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan semmilyen általa ismert, rejtett hibában nem szenved.

7/ Eladó tájékoztatja továbbá a Vevőt, hogy a jelen advásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában bérleti jogviszony áll fenn a Learfins Kontábtól Felelősségi Társasággal (cégjegyzékszám: 13-09-204509; székhely: 2097 Pilisborosjenő, Vár utca 3.), mint bérbérlő.

Az Eladó és a bérleti között 2020. június 9. napján kettő éves határozott időtartama szóló bérleti szerződés jött létre, a határozott időtartama tekintettel ezen szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg. A bérleti jogviszony lehatárolt, jelen advásvételi szerződés teljesítését követően is fenn fog állni, a bérbeadó személyében történik csupán változás. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó átadja a vevő részére a megjelölt bérleti szerződést és annak esetleges módosításait másolatban. A Vevő ez Eladó ezen tájékoztatását kifejezetten tudomásul veszi, és elfogadja, így lehát tisztában van azzal, hogy jelen advásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzését követően bérbeadói pozícióba lép.

Felek rögzítik, hogy Vevő ténylegesen a jelen pontban rögzített bérleti jogviszonyra tekintettel a bérleti jogviszony fennállását nem lép az ingatlan birtokába. Birtokba lépésre kizárólag ezen jogviszonyok megszűnését követően kerül sor. Azonban a Vevő a vételár maradéktalan megfizetésének napjától kezdve az ingatlan használatát – különösen a bérleti jogviszonyra tekintettel -, továbbá ezen időponttól kezdődően kerli bérbeadói pozícióba, vagyis a napot illetik meg bérbeadói jogai, és termelik bérbeadói kötelezettségét, függetlenül a megjelölt bérleti szerződésről.

Felek a vételár maradéktalan megfizetését követő 3 napon belül rögzítik a közüzemszolgáltatások mérőóráinak gyári számát, állását és egyéb adatait. A jegyzőkönyvben felülírtet átadást követően felmerülő fogyasztás ellenértékét a Vevő köteles viselni. Eladó köteles a vételár maradéktalan megfizetését követő 3 napon belül igazolni, hogy a birtokbavétel időpontjában az ingatlan vonatkozásában közös költség tartozása nincs, és közüzemi díjakkal kapcsolatban pedig átadja a legutolsó hozzá érkezett közüzemi számlákat, s igazolja azok kiadását. Vevő kötelezettségét vállal arra, hogy az ezt követő 15 (tizenöt) napnál nem hosszabb időtartam alatt megadja a közüzemi számlák saját névre szóló közüzem-szolgáltatási szerződésüket megküldi, és Vevő a jelen jegyzőkönyvet beleírta az ingatlan megadása foglalt lárásához közös képviselő/méltóbizottság felé. Felek tudomásul bírnak arról, hogy az új közüzem szolgáltatási szerződések megkötése, illetve a jogügyet közös képviselő/méltóbizottság felé történő bejelentése során egymással fokozatosan együttműködni kötelesek.

8/ Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per -, teher- és idegen igénytől való mentességéért.

Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződésben foglaltakon kívül harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn olyan jog, amely az ingatlan eladását, azon Vevő korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, illetve Vevő jelen szerződésben megkötött időpontban való birtokbavételét akadályozná, vagy hátrálná, továbbá szavatolja, hogy ilyen jog a birtokbavételkor sem fog fennállni. Eladó köteles a szükséges intézkedéseket megtenni, hogy az ingatlanba – a megjelölt bérleti kivétel – igazgatásrendezésre felhívott harmadik személy ne legyen bejelentkezve, hogy az ingatlan gazdasági lárásból vagy más szervezettel ne használja székelyként, településként, fiktíveként, központi ügyintézés helyeként, vagy egyéb működési helyként, és erre vonatkozó adatait a közzétesse nyilvánítások se tartalmazza.

9/ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen jegyzőkönyvet felmerülő költségek – viszatérően vegonvátutalású illeték, földhatalmi eljárás díja, ügyvédi költség – Vevőt terhelik. Szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30) számú Kormányrendelet értelmében az ingatlan tekintetében energetikai tanúsítvány készítése szükséges, melynek megfelelően az energetikai tanúsítvány száma: HET-01273745 Vevő kijelenti, hogy a HET-01273745 azonosító kódú tanúsítványt átvette.

10/ Szerződő Felek kijelentik, hogy az advásvételi szerződéssel kapcsolatos advó- és illetékfizetési kötelezettségükkel tudomásul bírnak, az arra vonatkozó tájékoztatást okiratszerkesztő ügyvédtől megkapták. Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itr.) rendelkezéseit ismeri, illetékfizetési kötelezettségéről tudomással bír.

11/ Eladó és Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági lárások, így a Felek ügyleti képessége, illetve előidézési és tulajdonserzési képessége nem áll korlátozás alatt.

12/ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) rendelkezéseit megfelelően irányadóak. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával a korábban közöltük tárgyú írásbeli és szóbeli megállapodások hatályát veszítik. Jelen szerződés módosítása kizárólag írásban érvényes.

13/ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő abban az esetben jogosult előadni jelen szerződést, amennyiben Eladó bármely jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét megszegi, és Vevő írásbeli felszólítását követő 5 napon belül sem teljesíti. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó abban az esetben jogosult előadni jelen szerződést, amennyiben Vevő bármely jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét megszegi, és Eladó írásbeli felszólítását követő 5 napon belül sem teljesíti.

Az előadás a más félnek a cégnyilvántartásba bejelentett mindenkor székely címre címzett ajánlat, lárvenyvénya levélben közölt írásbeli nyilatkozattal történik. Eladás esetén felek kötelesek egymással együttműködni és megadni minden jognyilatkozatot, amely az ingatlan tulajdoni lapján lévő székely lárás érdekekben szükségesek. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a küldemény nem tereshet, átvétel megtagadva vagy eltávolított, vagy más, a kézbesítés megvalósulását igazoló jeltessék érkezik vissza, így az a postai küldemény visszaküldésének a postai szolgáltató által igazolt napján szabályszerűen közzétételét minősül.

Felek megállapodnak, hogy bármely fél elállása, vagy a szerződés egyéb módon történő megszűnése esetén 30 napon belül egymással pénzügyileg maradéktalanul elszámolnak.

14/ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terroristizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény – a továbbiakban: Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli Szerződő felek adatait vonatkozásban. A Felek tudomásul veszik, hogy adataik a Pmt.-ben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően Felek által bemutatott személyazonosság igazolványok és tájékoztató adatok alapján kerülnek felvétele. Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkozik, hogy a Pmt.-ben foglaltak értelmében a jelen Szerződés megkötésekor a saját nevében jár el, míg Vevő gazdasági lárásokat az önálló cégjegyzésére jogosult vezető tisztviselője képviseli, s a tényleges tulajdonos nevében jár el.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásokról a tudomásszerzési időtartamot 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédtől írásban értesíteni. Szerződő felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd felek személyi adatait tartalmazó okmányaitól lárvenyvártól készítsen, és adataikat jelen Szerződés teljesítése érdekében kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megfizetés és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, a személyes adataik viszonylatában adatközzétételre kerülnek. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződésben megadott személyes adataik rögzítésére jelen Szerződés elkesztésével és ellenjegyzésével összhangban a felek személyazonosságának megállapítása, és a vonatkozó jogszabályok különösen a Ptk. és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény által előírt okirati feltételekkel való megfelelés és a kapcsolattartás érdekében került sor. Az adatközzététel jogalapja a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontjával összhangban jogszabályi kötelezettség teljesítése.

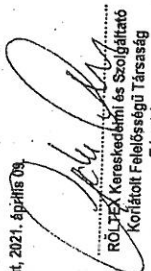
Eljáró ügyvéd a Felek számára a jelen Szerződésben foglalt jogügyet valamilyen lehetséges kockázati tényezőjéről részletesen felhívta. A Felek ezen kockázatok ismeretében a jelen Szerződést, mint ügyveti akaratukat mindenben meggyőzőt írják alá.

15/ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos nyilatkozataikat elégségesen e-mail úton, Eladó részére a rolfex.hu@gmail.com, míg Vevő részére a willy.pelzer@gmail.com, illetve a balazs.dell@gmail.com e-mail címre, illetve a jelen szerződés alapján közölt új e-mail címre) kötelesek megküldeni. Később esetén a kézbesítés időpontja az elküldést követő nap. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos nyilatkozatokat kizárólag postai úton megküldve érvényesek. Felek székely címük, illetve e-mail címük változásáról kötelesek a másik felek haladéktalanul értesíteni. A székelycím, illetve e-mail cím módosítása nem igényel a jelen szerződés módosítását.

16./ Szerződés Felek ezennel meghatározzák dr. Kádás Angelika ügyvédet (Kádás Ügyvédi Iroda; székhely: 1036 Budapest, Lajos utca 94-96. F. lph. fsz. 3.) az adásvételi szerződés okiratba foglalásával, ellenjegyzésével, a NAV előtti és a földhivatali eljárásban való teljes körű képviseletét.

Dr. Kádás Angelika ügyvéd a jelen szerződésbe foglalt kötelezettségeit a következőképpen teljesíti:
Dr. Kádás Angelika ügyvéd
1036 Budapest, Lajos u. 94-96. F. lph. fsz. 3.
Adószám: 18126343-2-41

Jelen adásvételi szerződést a Felek elővárták, tartalmának megismerése után üzemlik, hogy az okiratokkal mindenben megismerve, akaratukat teljeskörűen tartalmazza, így azt aláírásukkal minden lepon megerősítik.
Budapest, 2021. április 09.


RÖPÉX Kereskedelmi és Szolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társaság
Eladó
Képviselet:
Gábor András ügyvezető


Vad Csémege Invest
Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő
Képviselet:
Viktória Péter ügyvezető

Ellenjegyzem: Budapest, 2021. április 09.
Dr. Kádás Angelika ügyvéd
Kádás Ügyvédi Iroda
1036 Budapest, Lajos utca 94-96. F. lph. fsz. 3.
KASZ: 36062429

KÁDÁS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kádás Angelika ügyvéd
1036 Bp. Lajos u. 94-96. F. lph. fsz. 3.
Adószám: 18126343-2-41
KASZ: 36062429

de la



Adott
A jelen
-liket
nem kértél a