



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy 1929/1 hrsz.-ú ingatlan elővásárlási jogáról**

MELLÉKLETEI:

- Kérelem
- Adásvételi szerződés
- Kivonat a Szabályozási tervből
- Tulajdoni lapok

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2024. április 25.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: -

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Városgondnokság, Eljáró ügyvéd

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Gulyás Erzsébet ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, Molnár János Városgondnokság vezető

dátum: 2024. április 12.



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmaster@biatorbagy.hu •
www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy, 1929/1 hrsz.-ú ingatlan elővásárlási jogáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd ellenjegyzésével adás-vételi szerződés jött létre Papp Energia Kft., mint eladó, és B.F.50 Ingatlan Kft. mint vevő között a Biatorbágy 1929/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan.

Az ingatlan természetben Biatorbágy, Fő u. 50. szám alatt található.
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) alapján az ingatlan a Lke-5 jelű építési övezetbe tartozik.
Az ingatlan területe: 1352 m², művelési ága: kivett lakóház, udvar.

A tárgyi ingatlan tulajdoni lapján az I. rész 2. pontba Biatorbágy Nagyközség Önkormányzata által „helyi jelentőségű védett terület” bejegyzés található.
Eljáró ügyvéd kéri az Önkormányzat nyilatkozatát, hogy elővásárlási jogával élni kíván-e ezen bejegyzés alapján.

A természet védelméről 1996. évi LIII. törvény 68.§ (6) bekezdés kimondja:
„Védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság – más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni. Helyi jelentőségű védett természeti terület esetében – sorrendben az igazgatóságot követően – a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, az elővásárlási jog fenntartása mellett, döntsön kíván-e élni elővásárlási jogával.

Biatorbágy, 2024. április 12.

Tarjáni István sk.
polgármester

Mellékletek: Kérelem
Adásvételi szerződés
Tulajdoni lap
Szabályozási tervből kivonat

HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (IV. 25.) határozata

Biatorbágy, 1929/1 hrsz.-ú ingatlan elővásárlási jogáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő határozatot hozza:

1. Úgy dönt, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni a Biatorbágy, 1929/1 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése vonatkozásában, azzal, hogy a „helyi jelentőségű védett terület” bejegyzés továbbra is fennmarad.
2. Egyben felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtástért felelős: Városgondnokság

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről

Papp Energia Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.:13-09-221136, nyilvántartó bíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, székhely: 2071 Páty, Torbágyi út 134., adószám: 11998288-2-13, statisztikai számjel: 11998288-4321-113-13, képviseli: Papp László (születési név: Papp László, anyja neve: születési hely, idő: „személyi igazolvány szám: „személyi szám: „adószám: lakcím: „) ügyvezető önállóan), mint Eladó – továbbiakban: **Eladó** -,

másrészről

B.F.50Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.:13-09-233213, nyilvántartó bíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, székhely: 2051 Biatorbágy, Fő utca 50., adószám: 32523483-2-13, statisztikai számjel: 32523483-6820-113-13, képviseli: Hazafi Ákos (születési név: Hazafi Ákos, anyja neve: „a, születési hely, idő: „személyi igazolvány szám: „személyi szám: „adószám: lakcím: „) ügyvezető önállóan) mint Vevő – továbbiakban: **Vevő** -,

(Eladó, és Vevő továbbiakban Szerződő Felek)

között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

I. A szerződés tárgya – a továbbiakban Ingatlan –

1. Eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál nyilvántartott **Biatorbágy belterület 1929/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű, összesen 1352 nm területű ingatlan, mely természetben 2051 Biatorbágy, Fő utca 50. szám alatt található (továbbiakban: **Ingatlan**) Az Ingatlanon található felépítmény: 200nm főépület és 96 nm melléképület.

Szerződő Felek rögzítik, eljáró ügyvéd tanúsítja, hogy a TAKARNET földhivatali nyilvántartó rendszeren keresztül a mai napon lekért hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan tulajdoni lapja az alábbi **széljegy feljegyzést** tartalmazza:

- aljelzálogjog bejegyzése iránti kérelem 33747/2024.02.22. Jogosult: MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt (1051 Budapest Nádor utca 31.) az Ingatlan **tulajdoni lapjának I. részén az alábbi bejegyzés található:**
- 46106/2007.07.04 számon helyi jelentőségű védett terület. Biatorbágy Nagyközség Önkormányzat,

Papp Energia Kft
képviseleti: Papp László
ügyvezető
Eladó

B.F. 50 Ingatlan Kft
képviseleti: Hazafi Ákos
ügyvezető
Vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. április 9. napján
dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd
KASZ:36067678

dr. Kudlik Gyöngyi

dr. Kudlik Gyöngyi
ügyvéd
KUDLIK ÜGYVÉDI IRODA
1124 Budapest, Csokonai utca 49-51. III. emelet
Telefon: 0620/9316031

az Ingatlan **tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzés található:**

- 51038/2022.10.10 számon jelzálogjog 58.500.000 Ft és járuléai erejéig. Jogosult: Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt (1027 Budapest, Medve utca 34-40. I. emelet)
- 51038/2022.10.10 számon elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására, valamint vételi jog. Jogosult: Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt (1027 Budapest, Medve utca 34-40. I. emelet)

Az Ingatlan egyebekben per-, teher-, és igénymentes.

2. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap I/2.pontja alapján helyi jelentőségű védett területnek minősül. E körülményre tekintettel a természet védelméről szóló 1996.évi LIII. törvény (6)-(7) bekezdése alapján a Biatorbágy Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg, így a jelen szerződés hatálya abban az esetben áll be, amennyiben az elővásárlási jogosult elővásárlási jogával nem kíván élni. Eladó kijelenti, hogy a Ptk 6:226 § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6:222 § szerinti kötelezettségének a jelen szerződés elővásárlási jogosult részére történő megküldésével tesz eleget, egyúttal felhívja vevő figyelmét arra, hogy amennyiben a jogosult vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosultjával jön létre. Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet az elővásárlási jog jogosultja előtti eljárásra, mely meghatalmazást okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogad.
3. Felek tudomásul bírnak arról, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III/6-8 szám alatti bejegyzés alapján jelen szerződés hatálybalépésének feltétele továbbá a jelzálogjog jogosult elidegenítéshez adott hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a tulajdoni lap széljegyén bejegyzés alatt álló, MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt javára jegyzett aljelzálogjog teljes mértékig osztja a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt javára bejegyzett jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom, valamint vételi jog jogi sorsát, így a jelen szerződés III/1.4 pontjában rögzített teljesítést követően szavatolni tudja Vevő tehermentes tulajdonszerzését. Eladó tudomással bír arról, hogy a törlési eljárás igazgatási szolgáltatási díját neki kell viselnie. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a törlési engedélyek beszerzése és az illetékes földhivatalhoz történő benyújtása érdekében haladéktalanul eljár.

II. Az adásvétel tárgya

1. Eladó az I./1. pontban hivatkozott Ingatlant eladja, Vevő pedig az előzetes és részletesen megtekintett állapotban 1/1 tulajdoni arányban megveszi a Felek által kölcsönösen kialakított **120.000.000Ft, azaz Egyszázhúszmillió forint vételárért.**
2. Szerződő Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak az alábbi tényről:
 - Vevő Ingatlan vételárának egy részét a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt-től felvett kölcsönből kívánja rendezni.

Papp Energia Kft
képviseli: Papp László ügyvezető
Eladó

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. április 9. napján
dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd
KASZ:36067678

B.F.50 Ingatlan Kft
képviseli: Hazafi Ákos ügyvezető
Vevő:

dr. Kudlik Gyöngyi

ügyvéd
KUDLIK GYÖNGYI ÜGYVÉRSÉG
1051 Budapest, Rózsák közút 49-51. I. emelet
Telefon: 0621 9316111

- jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt, mint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jogosultja által kiadott hozzájáruló nyilatkozat, valamint az elővásárlási jogosult elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának, illetve a részére nyitva álló határidő elteltének időpontjai közül a legutolsó időpont irányadó.
3. Szerződő Felek az II/1. pontban megállapított vételárat a II/2. pontban foglaltak figyelembevételével határozták meg. Szerződő Felek a vételárat kölcsönösen értékarányosnak tekintik és erre tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98 § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

III. A vételár megfizetése

1. Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:

- 1.1. Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján megfizet **3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió Forint összeget foglaló** jogcímen banki átutalás útján Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú bankszámlájára.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a foglaló összege Felek szerződésszerű teljesítése esetén az Ingatlan vételárába beszámít. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, így azzal, hogy a szerződés megkötéséért felelős Fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeres összegben köteles visszatéríteni. Szerződő Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződés megkötéséért mindkét fél vagy egyik fél sem felelős, úgy a foglaló annak eredeti összegében Vevő részére visszajár.

- 1.2 Vevő, a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt azon értesítésének kézhezvételétől számítva, melyben tájékoztatja Vevőt, hogy a Garantiqa Hitelgarancia Zrt a jelen adásvétel kapcsán a kezességvállalást elfogadta, 3 munkanapon belül megfizet Eladó részére **67.000.000 Ft, azaz Hatvanhétmillió forint vételárrészt** banki átutalás útján Eladó jelen szerződés 1.1 pontjában meghatározott bankszámlájára.

- 1.3 Eladó a foglaló és az átvett vételárrészek teljes összegének (mindösszesen **70.000.000.Ft, azaz Hetvenmillió forint**) maradéktalan átvételét egy ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban ismeri el (ún. **önerős nyilatkozat**), mely nyilatkozatot a mai napon letétbe helyez jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, aki a letéti szerződés rendelkezései szerint jogosult és köteles a folyósító Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt részére átadni, illetve nem teljesítés esetén a letétből kiadni Eladó felé.

- 1.4 Vevő a vételárból fennmaradó **50.000.000-Ft, azaz Ötvenmillió forint vételárrészt** a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt-től felvételre kerülő kölcsönből fizeti meg legkésőbb 2024. július 15.-ig banki átutalással oly módon, hogy:

Papp Energia Kft
képviseli: Papp László ügyvezető
Eladó

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. április 9. napján
dr. Kudlik Györgyi ügyvéd
KASZ:36067678

B.F.50 Ingatlan Kft
képviseli: Hazafi Ákos ügyvezető

dr. Kudlik Vevő
KUDLIK ÜGYVÉDI IRODA
114 Budapest, Csongor utca 49-51. II. emelet
Tél: 0620931911

1.4.1.-- Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. a tulajdoni lapon jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési jog jogosultja, a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. által kiadott Feltételes törlő nyilatkozatban szereplő összeget átutal közvetlenül a jelzálogjog/elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának a Magyar Záloghitel Faktoráló Pénzügyi Szolgáltató Zrt (1027 Budapest, Medve utca 34-40. I. emelet) részére annak a feltételes törlő nyilatkozatban megadott pénzforgalmi jelzőszámú hitelszámlájára – a megadott közlemény - feltüntetésével. A feltételes törlő nyilatkozatnak tartalmaznia kell a tartozás pontos összegét – beleértve, illetve külön feltüntetve a kölcsön járulékait és a végtörlesztés addicionális költségeit is -, a teljesítésre az Eladó szabad rendelkezése alól kivont hitelszámla számát, valamint a rendelkezést arról, hogy a teljes végtörlesztendő összeg jóváírását követően a tehermentesítéshez szükséges dokumentumokat haladéktalanul rendelkezésre bocsátja a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. Eladó köteles a jelzálogjog jogosult által kiállított jelzálogjog-, és elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti engedélyét haladéktalanul benyújtani – soron kívüli eljárást kérelmezve - bejegyzés végett az illetékes Földhivatalhoz.

1.4.2.—Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt az illetékes földhivatal által a jelzálogjog jogosult javára bejegyzett jelzálogjog-, és elidegenítési és terhelési tilalom határozattal történő törlését megjelenítő tulajdoni lap kézhezvételét követő 7 napon belül, de legkésőbb 2024. július 15. napjáig banki átutalás útján teljesíti a hátralékos vételár teljes összegét, mint vételárrészt Eladó OTP Bank Nyrt által vezetett pénzforgalmi jelzőszámú bankszámlájára.

2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani a bankkölcsön folyósítását követően a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. írásbeli hozzájárulása nélkül.
3. Szerződő Felek rögzítik, hogy már most jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetésének Eladó általi, hitelt érdemlő igazolása esetén Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. – mint jogosult – javára **50.000.000,- Ft, azaz Ötvenmillió forint** kölcsöntőke és annak járulékai erejéig jelzálogjog- vételi jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt javára bejegyzett jelzálogjog-, valamint elidegenítési és terhelési tilalom iránti törlés megelőzze a teljes vételár teljes kifizetését követő Vevői tulajdonjog bejegyzést, és ennek érdekében közösen eljárnak a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál. (rangsorcsere)
4. Eladó a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is minden ésszerű nyilatkozatot megtesz (ideértve a jelen szerződésnek a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. által megkívánt tartalmú, az Eladót hátrányosan nem érintő esetleges módosítását) annak érdekében, hogy Vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítse. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. bármely okból a Vevő által igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének

Papp Energia Kft
képviseli: Papp László ügyvezető
Eladó

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. április 9. napján
dr. Kudlik Györgyi ügyvéd
KASZ:36067678

B.F.50 Ingatlan Kft
képviseli: Hazafi Ákos ügyvezető
Vevő

dr. Kudlik Györgyi
KUDLIK ÜGYVÉDI IRODA
1024 Budapest, Cserasz utca 49-51. III. emelet
Tel: 06209316081

ali
Kudlik Györgyi
Kudlik Györgyi

Eladó részére történő megfizetését Vevő saját erőből, a III/ 1.4 pontban megjelölt határidőig, illetve a pontban hivatkozott Jogosult felé.

IV. Tulajdonjog átruházás

1. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a teljes vételár kézhezvételével egyidejűleg az 1. pontban meghatározott Ingatlan tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba **B.F.50 Ingatlan Kft Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.**
2. Az Ingatlan tulajdonjoga a teljes vételár hiánytalan megfizetésével, és Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével száll át Vevőre. Az Eladó úgy nyilatkozik, hogy az Inytv. 39. § (3) bekezdés f) pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb 6 (hat) hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog bejegyzési engedélyt megadja. Felek kéri az eljáró illetékes körzeti földhivatalt, hogy az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig **tartsa függőben.**
3. A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó letétbe helyez hét (7) példány eredeti, szárazbélyegzővel ellátott tulajdonjog bejegyzési engedélyt eljáró ügyvédnél, melyet letétkezelő ügyvéd jogosult és köteles a Vevő részére kiadni, illetve az illetékes Földhivatal részére benyújtani, ha hitel érdemlően tudomást szerzett arról, hogy Eladó bankszámláján a teljes vételár jóváírásra került. Eladó köteles a teljes vételár megfizetésének tényéről 2 napon belül értesíteni jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédet, mint Letéteményest a gyongyikudlik@gmail.com email címen. Letéteményes az értesítés kézhezvételéről megerősítő email üzenetet küld Eladó felé.
4. Az utalással teljesített utolsó vételárrész tekintetében Letéteményes igazolásként elfogadja az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen aláírt igazolását, amely tanúsítja a Letevő, mint eladó adásvételi szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtét, illetve elfogadható a hitelező Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. által kiállított, cégszerűen aláírt Teljesítési Igazolás eredeti példánya.
5. Letétkezelő jogosult és köteles a letétbe vett tulajdonjog bejegyzési engedélyt az Eladó részére kiadni, ha Szerződő Felek egyezően igazolják, hogy az adásvételi szerződéstől bármelyik fél elállt, illetve azt bármely okból megszüntették, illetőleg abban az esetben, ha jelen adásvételi szerződés nem lép hatályba, és az ezzel kapcsolatos valamennyi pénzügyi kérdést teljes egészben rendezték. Amennyiben az Eladó részére történő kiadás jelen pontban meghatározott feltételei nem teljesülnek, a nyilatkozatok mindaddig letétben maradnak, amíg a felek egyezően nem rendelkeznek a letét kiadásáról az Eladó részére, illetve erre vonatkozó jogerős bírósági döntés nem születik.

Papp Energia Kft
képviseli: Papp László ügyvezető
Eladó

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. április 9. napján
dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd
KASZ:36067678

B.F.50 Ingatlan Kft
képviseli: Hazafi Ákos ügyvezető
Vevő

dr. Kudlik Gyöngyi
ÜGYVÉD
KUDLIK GYÖNGYI ÜGYVÉDI IRODA
1051 Budapest, Csizmadia u. 49-51. III. emelet
Tel: 0620/9318381

6. Letétkezelő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély letétben történő elhelyezéséről a kölcsönt folyósító Magyar Záloghitel Faktoráló és Pénzügyi Szolgáltató Zrt részére letéti igazolást állít ki.

V. Birtokba adás

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetésének feltételével, a teljes vételár megfizetésétől számított 3 napon belül adja Vevő birtokába és ruházza át a birtokot Vevőre. Vevő a tényleges birtokba adás napjától viseli az Ingatlan fenntartásával járó terheket, szedi az Ingatlanok hasznait és a kárveszély viselése szintén ezen a napon száll át rá.
2. A birtokba adásról Szerződő Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a mérőórák állásait és átadásra kerülnek az Ingatlanok kulcsai. A birtokbaadással egy időben átadásra kerülnek az Ingatlanokra vonatkozó „0” igazolások is. Eladó minden segítséget megad Vevőnek a mérőórák átíratása kapcsán. Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a birtokbaadást követő 15 napon belül valamennyi közüzemi szolgáltatást átíratja, mely átíratáshoz Eladó már most hozzájárul.

VI. Szavatossági rendelkezések

1. Eladó szavatossági nyilatkozatai:
 - Eladó feltétlen felelősséget vállal az I/1.pontban feltüntetett bejegyzéseken és feljegyzésen kívül az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy a jelen szerződésben hivatkozottakon kívüli harmadik személynek elővásárlási, vagy vételi joga nincs az Ingatlan vonatkozásában,
 - Eladó szavatosságot vállal továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlannak nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa,
 - Eladó szavatol továbbá azért, hogy a jelen szerződés hatálybalépést követően a szerződés benyújtásával kapcsolatos földhivatali eljárás megindulásáig a magatartása következtében az adásvétel tárgyát képező Ingatlan vonatkozásban az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan – az I/1. pontban bejegyzéseken túli - széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve Vevő teher- és korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozná,
 - Eladó nyilatkozik arról is, hogy az Ingatlant adó, vagy adó módjára behajtható tartozás nem terheli, nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt.
 - Eladóval szemben nincs olyan fennálló követelés, kereseti kérelem, peres és/vagy választottbírói eljárás, nyomozás, meghallgatás vagy bármely más hatósági és/vagy egyéb eljárás, amely folyamatban van, függőben vagy rendezetlen lenne, és/vagy amelynek a bekövetkezése fenyegetne, és ami a jelen jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolná az 1. pontban meghatározott Ingatlan jelen szerződésben rögzített jogi helyzetét,

Papp Energia Kft
képviseli: Papp László ügyvezető
Eladó

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. április 9. napján
dr. Kudlik Györgyi ügyvéd
KASZ:36067678

B.F.50 Ingatlan Kft
képviseli: Hazafi Ákos ügyvezető
Vevő

dr. Kudlik Györgyi
ügyvéd
KASZ:36067678
Telefon: 0670/233061

- Eladó megfizeti mindazon díjakat, térítést, kiadást, vagy bármely egyéb - jogszabály vagy szerződés alapján fizetendő - költséget, mely a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdonlása, birtoklása, használata után került felszámításra, egyúttal azokat az esetleges további költségeket, melyek a Vevő birtokba lépésének a napjáig válnak esedékessé,
 - Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon nem áll fenn olyan körülmény vagy hiba, ami az Ingatlan Vevő általi birtokbavételét, rendeltetés szerű használatát korlátozná vagy kizárná, és az Ingatlan rejtett hibájáról sincs tudomása. Vevő nyilatkozik, hogy tisztában van az Ingatlan természetbeni és műszaki állapotával, ezzel kapcsolatban az Eladónak a szükséges tájékoztatást megadta.
2. Eladó a Vevő részére valamennyi, az Ingatlanra vonatkozó dokumentumot, engedélyt átad, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V.24.) TNM rendelet alapján az épületek energetikai jellemzőinek tanúsítványáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerint az Ingatlan energetikai teljesítőképességét igazoló energetikai tanúsítvány eredeti példányát legkésőbb a birtokbaadásig adja át, illetve az Ingatlan rendeltetés szerű használatához kapcsolódó valamennyi tájékoztatást megadja.
 3. Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy hozzájárulásával az Ingatlan birtokbaadását követően harmadik természetes és jogi személy, egyéb vállalkozás, vagy nonprofit szervezet nem lesz bejelentve a fenti Ingatlanra.

VII. Egyéb rendelkezések

1. Felek kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyek, akik minden felhatalmazással rendelkeznek jelen szerződés aláírásával. Felek kijelentik, hogy az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.
2. Jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költség –ügyvédi díj – Vevőt terheli.
3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
4. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés valamely pontja érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak minősülne, vagy valamely rendelkezés folytán később válna azzá, az nem vonja maga után az egész szerződés érvénytelenségének, végrehajthatatlanságának megállapíthatóságát, kizárólag részleges érvénytelenséget eredményezhet. Ebben az esetben Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződésben kinyilvánított akaratuknak megfelelően kívánják akaratuk további teljesülését, amire figyelemmel a PTK. 6:111 § szakaszára is tekintettel kötelezik magukat, hogy a szerződés érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezését egy odaillető rendelkezéssel pótolják, szerződésüket módosítják.
5. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján vagy azzal összefüggésben megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni e-mail útján az alábbi elérhetőségekre:

Papp Energia Kft
képviseli: Papp László ügyvezető
Eladó

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. április 9. napján
dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd
KASZ:36067678

B.F.50 Ingatlan Kft
képviseli: Hazafi Ákos ügyvezető

dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd
KUDLIK ÜGYVÉDI IRODA
Budapest, Császár utca 43-45. III. emelet
Telefon: 0620/9318081

Eladó: Papp László

e-mail: pannonenergiekft@gmail.com

Vevő: Hazafi Ákos

e-mail: hazafiakos@gmail.com

Az e-mail úton történt értesítésről a címzett fél köteles visszaigazolást küldeni.

Felek kötelesek a jelen pontban meghatározott adataik bármelyikében bekövetkező változást egymás felé haladéktalanul jelezni.

6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai 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. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédtől írásban értesíteni. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról, dokumentumaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
7. Felek megbízzák dr. Kudlik Gyöngyi ügyvédet (Kudlik Ügyvédi Iroda – 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51.III.emelet., KASZ: 36067678.), jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a szerződéssel kapcsolatos földhivatali és egyéb hivatali eljárásban történő közreműködéssel és képviseléssel. Ellenjegyző ügyvéd a megbízást elfogadja.
8. Felek kérik, hogy a tulajdonjog bejegyző határozatból a Földhivatal egy-egy példányt közvetlenül küldje meg a szerződő Feleknek.
9. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak, beleértve az adó- és illetékszabályokat is. A jelen szerződés tartalmaz a felek között minden feltételt és kikötést, így azt elfogadják tényvázlatnak is.

Papp Energia Kft
képviseli: Papp László ügyvezető
Eladó

Ellenjegyzem: Budapest, 2024. április 9. napján
dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd
KASZ:36067678

B.F.50 Ingatlan Kft
képviseli: Hazafi Ákos ügyvezető
Vevő

dr. Kudlik Gyöngyi
ÜGYVÉD
KUDLIK ÜGYVÉDI IRODA
1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. III. emelet
Telefon: 06-36067678

10. Jelen szerződés 9 oldalas és 8 eredeti példányban készült, melyből egy eredeti példányt valamennyi szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett.

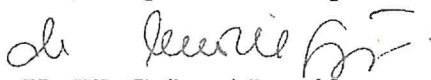
A szerződést a Felek elolvasást és megértést követően, mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt, bármilyen kényszersztól vagy fenyegetéstől mentesen, szabad akaratukból, helybenhagyólag, részletes ügyvédi kioktatást követően írták alá. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy aláírás előtt a szerződés valamennyi pontját – erre irányuló kifejezett ügyvédi felhívást követően - elolvasták, valamint a szerződés 1-1 eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát átvették. Egyúttal Felek hozzájárulnak személyes adataik jelen szerződéssel összefüggő kezeléséhez.

Budapest, 2024.április 9.

Papp Energia Kft
képviseleti **Papp László**
ügyvezető
Eladó

B.F.50 Ingatlan Kft
képviseleti: **Hazafi Ákos ügyvezető**
Vevő

Alulírott dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd az okiratot Budapesten, 2024.április 9. napján ellenjegyzem, mellyel tanúsítom, hogy a jelen okirat az aláíró felek kinyilvánított akaratának és a hatályos jogszabályoknak megfelel, illetve, hogy a Felek képviselője az okiratot előttem írta alá, Budapesten, 2024. április 9. napján.


dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd
KASZ: 36067678

dr. Kudlik Gyöngyi
ügyvéd
KUDLIK ÜGYVÉDI IRODA
1121 Budapest, Góly utca 10. 10. emelet
Tel: 0620/9318081

Papp Energia Kft
képviseleti: Papp László ügyvezető
Eladó

Ellenjegyzem: Budapesten, 2024. április 9. napján
dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd
KASZ:36067678

B.F.50 Ingatlan Kft
képviseleti: Hazafi Ákos ügyvezető
Vevő

KUDLIK ÜGYVÉDI IRODA
1121 Budapest, Góly utca 10. 10. emelet
Tel: 0620/9318081



DR. KUDLIK GYÖNGYI
ÜGYVÉD

Iroda: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-
51. III. emelet
Tel.: 0620 9318081
e-mail: gyongyikudlik@gmail.com

Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy
Baross Gábor u.2/a.

Tárgy: nyilatkozat kérése elővásárlási jog gyakorlásáról a Biatorbágy belterület 1929/1 hrsz számú Ingatlan tekintetében

Tisztelt Jogosult!

Alulírott dr. Kudlik Gyöngyi ügyvéd (székhely: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. III. emelet, KASZ: 36067678) Papp Energia Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.:13-09-221136, nyilvántartó bíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, székhely: 2071 Páty, Torbágyi út 134., adószám: 11998288-2-13, statisztikai számjel: 11998288-4321-113-13, képviseli: Papp László ügyvezető önállóan), mint tulajdonos/eladó jogi képviseletében eljárva ezúton tájékoztatom, hogy B.F.5 Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.:13-09-233213, nyilvántartó bíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, székhely: 2051 Biatorbágy, Fő utca 50., adószám: 32523483-2-13, statisztikai számjel: 32523483-6820-113-13, képviseli: Hazafi Ákos ügyvezető önállóan) vevő meg kívánja vásárolni a **Biatorbágy belterület 1929/1 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben **2051 Biatorbágy belterület Fő utca 50.** szám alatt található „kivett lakóház, udvar” minősítésű 1352 nm alapterületű, helyi jelentőségű védett területnek minősülő belterületi ingatlant 1/1 tulajdoni hányadban.

Tekintettel azon körülményre, hogy az ingatlan helyi jelentőségű védett területnek minősül, a természet védelméről szóló 1996.évi LIII. törvény 68§ (6)-(7) bekezdése alapján a Biatorbágy Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

A Ptk 6:226§ (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6:222 § szerinti kötelezettségének eladó ezúton kíván eleget tenni és a vételi ajánlat valamennyi részletes feltételéről, így különösen a vételárról és a fizetési feltételekről akként ad teljes körű tájékoztatást, hogy a jelen levélhez csatoltan küldöm meg a vételi ajánlat alapján megkötött adásvételi szerződést. Tájékoztatom, hogy amennyiben a jogosult vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosultjával jön létre.

Ezúton kérem, hogy a levelem kézhezvételétől számított 15 naptári napon belül visszajelezni szíveskedjenek a tekintetben, hogy az adásvételi szerződés rendelkezéseinek megfelelően kíván-e a jogosult élni elővásárlási jogosultságával. Amennyiben a megadott határidőn belül nem adnak a fentiekkel kapcsolatos választ, úgy tekintem, hogy az elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.

Várom mielőbbi szíves visszajelzésüket.

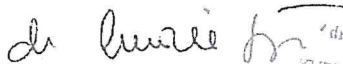
Budapest, 2023. április 3.

Melléklet:

- tulajdoni lap
- adásvételi szerződés

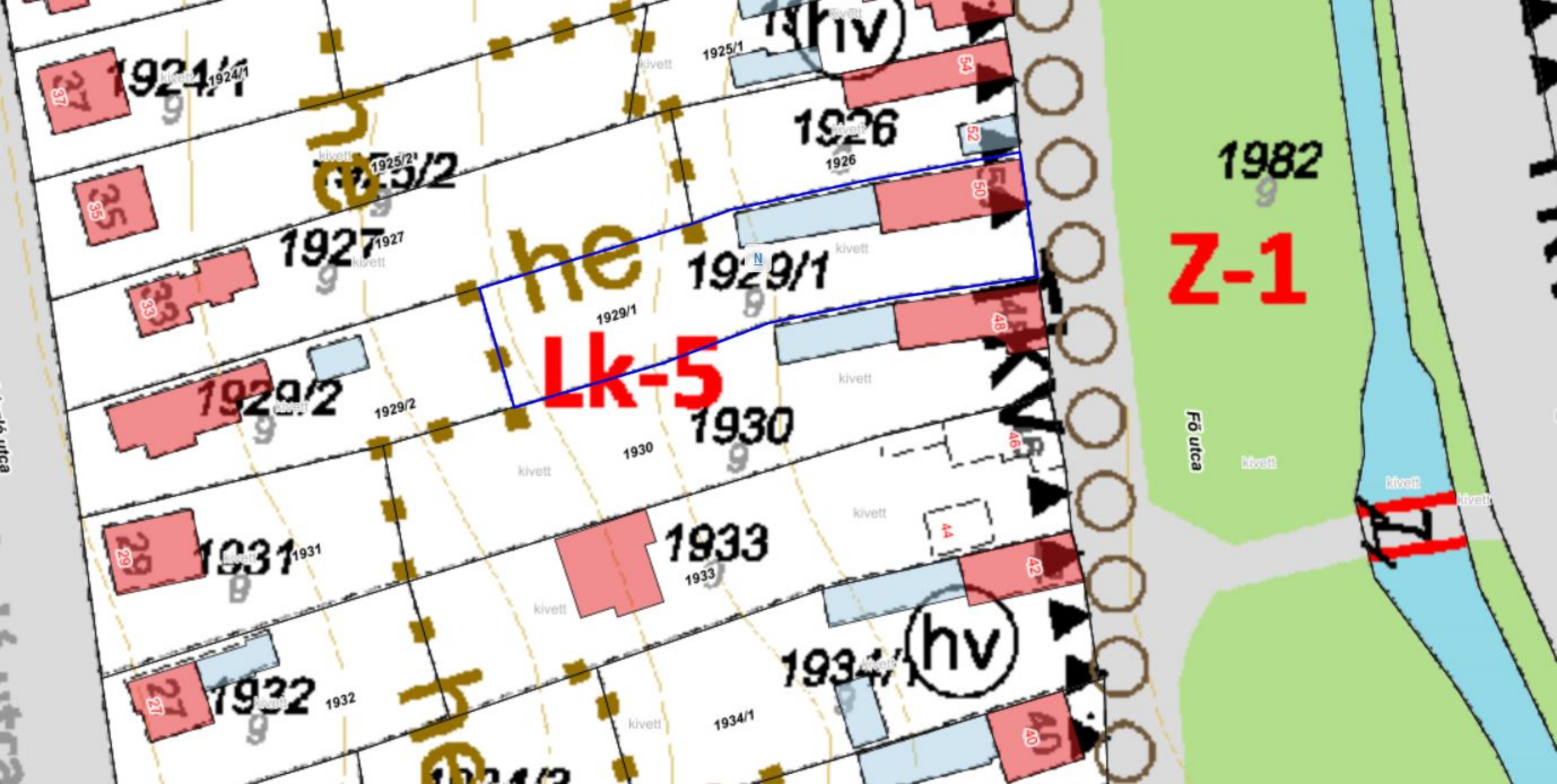
Tisztelettel

Papp Energia Kft képviselőjében



dr. Kudlik Gyöngyi
KASZ: 36067678

dr. Kudlik Gyöngyi
ügyvéd
KUDLIK ÜGYVÉDI IRODA
124 Budapest, Csabaz utca 49-51. III. emelet
Telefon: 0620/9318081



1924/1
37

35

33

1929/2
31

1931
29

1932
27

1925/1

hv

1926
52

1929/1
48

1930
46

1933
44

1934/1
hv

54

52

50

48

46

42

40

1982

Z-1

Fő utca

kivett

kivett

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/28799/2024
2024.04.11

BIATORBÁGY

Szektor: 33

Belterület 1929/1 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Fő utca 50.

Széljegy: 36659/2024 2024.04.10
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, B.F.50 INGATLAN KFT. 2051 BIATORBÁGY Fő utca 50.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:						
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv	
				ha m2	k.fill	

. Kivett lakóház, udvar	0	1352	0.00			

2. bejegyző határozat: 46106/2007.07.04
Helyi jelentőségű védett terület
BIATORBÁGYI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT.

II R É S Z

10. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 43926/2/2021.06.16
jogcím: vétel
utalás: II /9.
jogállás: tulajdonos
név: PAPP ENERGIA KFT.
cím: 2071 PÁTY Torbágyi út 134.
törzsszám: 11998288

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46970/1999.07.12

Önálló szöveges bejegyzés az 1929 hrsz-ú 2431 m2 területű ingatlanból telekalakítás során kialakult az 1929/1 hrsz-ú 1352 m2 területű és az 1929/2 hrsz-ú 1079 m2 területű földrészek.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 51038/2022.10.10
Jelzálogjog 58 500 000 FT,azaz ötvennyolcmillió-ötszázezer FT és járulékai erejéig .
jogosult:
név: MAGYAR ZÁLOGHITEL FAKTORÁLÓ ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 11994222
cím : 1027 BUDAPEST Medve utca 34-40. I. em.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 51038/2022.10.10
Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/6.
jogosult:
név: MAGYAR ZÁLOGHITEL FAKTORÁLÓ ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 11994222
cím : 1027 BUDAPEST Medve utca 34-40. I. em.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/28799/2024
2024.04.11

BIATORBÁGY Szektor : 33
Belterület 1929/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról	
III. R É S Z	
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 51038/2022.10.10	
Vételi jog	
jogosult:	
név: MAGYAR ZÁLOGHITEL FAKTORÁLÓ ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 11994222	
cím : 1027 BUDAPEST Medve utca 34-40. I. em.	
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 33747/2024.02.22	
Aljelzálogjog 58 500 000 FT,azaz ötvennyolcmillió-ötszázezer FT és járulékai erejéig .	
jogosult:	
név: MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT. törzsszám: 10644371	
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 31.	

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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE