

V. Béla

Hodosi

NAGYMAROS VÁROS KÖZTISZÁNTVISELSÉGE		
Érkezési dátum: 2024. 11. 07.		
Tárgyszám: H/882-1/2024.		
Feladó:	Utószám:	Előadó:
		N. J.

Nagymaros Város Önkormányzat

2626 Nagymaros, Fő tér 5.

Tárgy: Felhívás elővásárlási jog gyakorlására**Tisztelt Nagymaros Város Önkormányzata!**

Alulírott, **dr. Hodosi Miklós Kálmán ügyvéd** (1148 Budapest, Nagy Lajos király utca 98/C. 1. em. 6.) mint **dr. Borókáné Hetényi Eszter** (2626 Nagymaros, Mainzi utca 2.) és **dr. Hetényi Balázs** (2134 Sződ, Kölcsey Ferenc utca 13.) valamint **dr. Hetényi Levente** (2134 Sződ, József Attila utca 40.) mint eladók az ingatlan adásvételéről szóló előszerződés 32. pontja szerint igazolt jogi képviselőjeként, ezúton tájékoztatom Önt, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal által, a **Nagymaros, belterület 1858 hrsz.** alatt felvett, természetben a 2626 Nagymaros, Magyar utca 1. szám alatt található 1870 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanon fennálló mindösszesen 1/1-ed tulajdoni hányadukat az eladók értékesíteni kívánják **Pákó Judit Erzsébet** (1034 Budapest, Szőlő utca 37. 4. em. 19.) és **Grimm András** (2335 Taksony, Szent István tér 9.) vevők részére 125.000.000,-Ft vételár ellenében.

Korábban már felhívtam az elővásárlási jog gyakorlására a Tisztelt Önkormányzatot, akkor az elővásárlási jogukkal nem kívántak élni. Azonban a szerződéses feltételek az adás-vételi szerződésben (az előszerződéshez képest) kis mértékben megváltoztak, a változást vastag betűvel jelöltem.

A fenti Ingatlanra az Eladók a Vevőkkel az alábbi feltételekben állapodtak meg:

A fenti Ingatlanra az Eladók a Vevőkkel az alábbi lényeges feltételekben állapodtak meg:

- vételár 125 000 000,-Ft, azaz százhuszonötmillió forint,
- A vevők korábban az előszerződés alkalmával megfizettek 25.000.000,-Ft összeget foglaló jogcímen,
- A vételár második vételárrésztét képező 70.000.000,-Ft összeget vevők kötelesek legkésőbb **2025. január 17-ig** megfizetni, **a korábbi 2025. január 29 helyett,**
- A vételár harmadik és egyben utolsó vételárrésztét képező 30.000.000,-Ft, összeget vevők legkésőbb 2025. január 31-ig fizetik meg eladóknak.
- az ingatlan birtokba bocsátására az utolsó vételár megfizetését követő **egy hónapon belül** fog sor kerülni, **a korábbi 7 nap helyett.**

Dr. Hodosi Miklós Kálmán

Székhely: 1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 98/C 1. em. 6.;

Telefon.: +36 20 9868480; E-mail: miklos@drhodosi.hu;

Eljáró ügyvéd: Dr. Hodosi Miklós Kálmán; Budapesti Ügyvédi Kamara; KASZ: 36061550;





Tájékoztatjuk, hogy Önnek, a Ptk. 5:81. § (4) bekezdése alapján, a Tvt. 68. § (6) bekezdése szerint, ezen ügylettel kapcsolatosan elővásárlási joga van a fent körülírt Ingatlan megszerzésére. Amennyiben elővásárlási jogát kívánja gyakorolni, úgy kérjük, hogy ezt jelen levelem kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül az ajánlatot elfogadó nyilatkozatával jelezze.

Amennyiben ezen időtartam alatt ajánlatot elfogadó nyilatkozatot nem tesz, és/vagy ezzel egyidejűleg a vételárat nem fizeti meg, azt úgy tekintjük, mint aki elővásárlási jogával nem kívánt élni.

Az adás-vételi szerződés hitelesített másolatát mellékelem.

Budapest, 2024 év november hónap 02. napján.

Tisztelettel:


dr. Hodosi Miklós Kálmán
ügyvéd
KASZ: 36061550

Dr. Hodosi Miklós Kálmán
ügyvéd, KASZ: 36061550
Nagy Lajos király útja 98/C 1. em. 6.
1148 Budapest
miklos@drhodosi.hu

Dr. Hodosi Miklós Kálmán

Székhely: 1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 98/C 1. em. 6.;

Telefon.: +36 20 9868480; E-mail: miklos@drhodosi.hu;

Eljáró ügyvéd: Dr. Hodosi Miklós Kálmán; Budapesti Ügyvédi Kamara; KASZ: 36061550;

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

dr. Borkóné Hetényi Eszter (Születési név: _____, Születési hely, idő: _____
Anyja neve: _____, Bejelentett, állandó lakcím: 2626 Nagymaros, Mainzi utca
2., Szig. szám: _____ Adóazonosító jel: _____, Személyi szám: _____ magyar
állampolgár, mint Eladó a továbbiakban: **Eladó I., továbbá**

Dr. Hetényi Balázs (Születési név: _____, Születési hely, idő: _____
Anyja neve: _____, Bejelentett, állandó lakcím: 2134 Sződ, Kölcsey Ferenc utca 13., Szig.
szám: _____ Adóazonosító jel: _____ Személyi szám: _____ magyar
állampolgár, mint Eladó a továbbiakban: **Eladó II. és**

Dr. Hetényi Levente (Születési név: _____, Születési hely, idő: _____
Anyja neve: _____, Bejelentett, állandó lakcím: 2134 Sződ, József Attila utca 40., Szig. szám: _____
Adóazonosító jel: _____, Személyi szám: _____, magyar állampolgár, mint
Eladó a továbbiakban: **Eladó III., Eladó I-III. a továbbiakban együtt: Eladók,**
másrészről

Pákó Judit Erzsébet (Születési név: _____, Születési hely, idő: _____
24., Anyja neve: _____, Bejelentett, állandó lakcím: 1034 Budapest, Szőlő utca 37. 4. em.
19., Szig. szám: _____ Adóazonosító jel: _____, Személyi szám: _____ magyar
állampolgár, mint Vevő, a továbbiakban **Vevő I. valamint**

Grimm András (Születési név: _____, Születési hely, idő: _____
Anyja neve: _____, Bejelentett, állandó lakcím: 2335 Taksony, Szent István tér 9., Vezetői
engedély szám: _____ Adóazonosító jel: _____ Személyi szám: _____, magyar
állampolgár, mint Vevő, a továbbiakban **Vevő II., Vevő I. és Vevő II. a továbbiakban: Vevők,**
együttesen, mint **Felek** vagy **Szerződő Felek** között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek
szerint.

1. A Felek rögzítik, hogy az adás-vételi szerződés tárgya, a Pest Vármegyei Kormányhivatal által
a Nagymaros, belterület 1858 hrsz. alatt felvett, természetben a 2626 Nagymaros, Magyar utca 1. szám
alatt található 1870 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban
„**Ingatlan**”).

2. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan mai napon lekért 30005/49560/2024 megrendelésszámú
tulajdoni lap (a továbbiakban röviden: Tulajdoni Lap) tanúsága szerint az Ingatlan az Eladó I. 10/16-
od, az Eladó II. és Eladó III. pedig 3/16-od-3/16-od arányú tulajdonában áll.

3. Az Ingatlan Tulajdoni Lapján széljegy vagy terhelés nem található.

3.1 A tulajdoni lap I.2 részén az alábbi bejegyzés található meg.

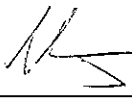
Határozat száma: 43725/2003.07.21

Tartalma: Helyi jelentőségű védett terület

"Svájci ház", Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2002. (X.21.) sz.
rendelete alapján.



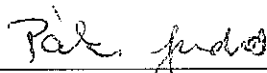
dr. Borkóné Hetényi Eszter
Eladó I.



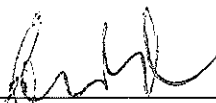
Dr. Hetényi Balázs
Eladó II.



Dr. Hetényi Levente
Eladó III.

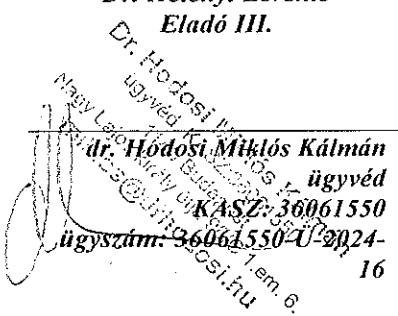


Pákó Judit Erzsébet
Vevő I.



Grimm András
Vevő II.

EREDETIVEL EGYEZŐ
HITELES MÁSOLAT
Dr. Hodosi Miklós ügyvéd
KASZ:36061550


Dr. Hodosi Miklós Kálmán
ügyvéd
KASZ: 36061550
Ügyvédi iroda
Nagy László utca 1. em. 6.
Budapest 1051
E-mail: hodosi@hodosi.hu
Ügysszám: 36061550-Ú-2024-
16

3.2 A 4.1. pontra tekintettel a Ptk. 5:81. § (4) bekezdése alapján a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. §. (6) bekezdés alapján a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságát (1121 Budapest, Költő u. 21.) és a Nagymaros Város Önkormányzatát (2626 Nagymaros, Fő tér 5.) elővásárlási jog illeti meg, így szükséges a jogosultak lemondó nyilatkozata.

3.3 Eladók -jogi képviselőjük útján- értesítették az elővásárlási jogra jogosultakat, az értesítéseket és azok térítvevényét bemutatják. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság jelezte, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni, míg Nagymaros Város Önkormányzata a levelet átvette, de arra nem válaszolt, ezzel kinyilvánítva, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

4. **Eladók eladják, Vevők pedig – ismert és megtekintett állapotban, per-, teher-, és igénymentesen –meg kívánják vásárolni az 1. pontban körülírt Ingatlant. Vevő I. 1/4, míg Vevő II. 3/4 tulajdoni arányban kíván tulajdont szerzeni a jelen szerződésben rögzített feltételekkel. A Vevők minden kifizetést is ezen arányban teljesítenek.**

5. A Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződésben részletezett kölcsön folyósításhoz szükséges igénylést, annak elbírálásához szükséges valamennyi mellékletével és dokumentumaival -a végleges adás-vételi szerződés megkötését követően- a Bankhoz benyújtják.

6. Felek az Ingatlan vételárát kölcsönös egyeztetést követően mindösszesen **125.000.000,- Ft, azaz Százhuszonötmillió forintban** állapítják meg, amely vételár összege az Eladókat a tulajdoni hányadaik arányában illet meg. Felek rögzítik, hogy a vételár valamennyi körülmény figyelembevételével került meghatározásra, és az Ingatlan a Vevők által megismert állapotával arányban állónak tartják. Felek a vételárnak a jelen pontban rögzített összegét a jelen okirat aláírásával kifejezetten elfogadják, és egyúttal kizárják a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a feltűnő értékaránytalanság jogcímén alapuló esetleges megtámadási jogot mind az Eladók, mind a Vevők tekintetében.

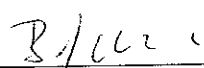
7. A Felek rögzítik, hogy a Vevők a vételár első részleteként megfizettek Eladóknak **25 000 000 Ft-ot** (azaz huszonötmillió forintot), az alábbi elosztásban:

7.1 Eladó I.-nek megfizettek egyfelől **7 600 000 Ft-ot** (azaz hétmillióhatszáz ezer forintot) készpénzben, és **8 025 000 Ft** (nyolcmillió-huszonötezer forint) összeget Eladó I.-nek az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 66000114-15231211 számú bankszámlájára való utalással,

7.2 Eladó II.-nek megfizettek **4 687 500,-Ft, azaz négy millió-hatszáznyolcvanhétezer-ötszáz forint** összeget Eladó II.-nek az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 18203923-01643300-10010010 számú számlájára való utalással,

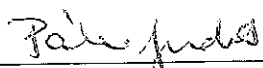
7.3 Eladó III.-nak megfizettek **4 687 500,-Ft, azaz négy millió-hatszáznyolcvanhétezer-ötszáz forint** összeget az Eladó III.-nak az K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10401103-86767455-53881001 számú számlájára való utalással

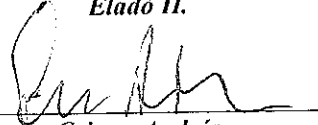
A jelen 7. pontban megjelölt összegeket, tehát összesen 25 000 000,-Ft-ot, azaz huszonötmillió forintot a Felek **foglalónak tekintik**. A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak.


dr. Borkóné Hetényi Eszter
Eladó I.


Dr. Hetényi Balázs
Eladó II.


Dr. Hetényi Levente
Eladó III.


Páko Judit Erzsébet
Vevő I.


Grimm András
Vevő II.

EREDETI VELEGYEZŐ
HITELES MÁSOLAT
Dr. Hodosi Miklós ügyvéd
KASZ:36061550


Dr. Hodosi Miklós Kálmán
ügyvéd
KASZ: 36061550
Ügysszám: 36061550-Ü-2024-
mikesi@hodosi.hu
tem. 6.

Tudomással bírnak azon körülményről, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesülése Eladók érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, a foglaló kétszeres összege a Vevők részére visszajár. Abban az esetben, ha a szerződés teljesülése a Vevők érdekkörében felmerülő okból hiúsulna meg, a Vevők a foglaló címén átadott összeget véglegesen elvesztik. **Az Eladók a jelen szerződés aláírásával is kifejezetten elismerik és igazolják, hogy az első vételárrészletet teljes egészében átvették.**

8. A vételár második vételárrészletét képező 70 000 000,-Ft, azaz hetvenmillió forint összeget a Vevők, - a Kölcsönből fizetendő vételárrészletet megelőzően- legkésőbb 2025. január 17-ig kötelesek megfizetni Eladóknak a 7. pontban rögzített számlaszámaira az alábbi megosztásban:

8.1 Eladó I-nek megfizetnek 43 750 000,-Ft, azaz negyvenhárommillió-hétszázötvenezer forint összeget.

8.2 Eladó II-nek megfizetnek 13 125 000,-Ft, azaz tizenhárommillió-százhuszonötezer forint összeget.

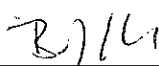
8.3 Eladó III-nak megfizetnek 13 125 000,-Ft, azaz tizenhárommillió-százhuszonötezer forint összeget.

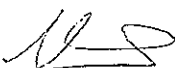
9. Eladók a 7 és 8. pontban körülírt összeg, azaz mindösszesen 95 000 000,-Ft, azaz kilencvenötmillió forint önerő maradéktalan átvételét egy ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban ismerik el (ún. önerő igazolás), melyet a Felek a végleges adás-vételi szerződés megkötésekor ügyvédi letétben helyeznek el. Az okiratszerkesztő ügyvéd, azaz Letéteményes a nyilatkozatot abban az esetben jogosult és köteles 3 munkanapon belül a Vevők bármelyikének a részére kiadni, amennyiben Eladók, mint letevők a Letéteményest írásban (levél, fax útján, e-mailben küldött elektronikus üzenetben) a teljesítést követő 2 (kettő) munkanapon belül arról értesítik, hogy a vételár bankkölcsönön felüli részét (önerő) maradéktalanul megkapták, vagy Vevők hitelt érdemlő módon igazolják - teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt készpénz átvételi elismervénnyel, vagy visszavonhatatlan banki átutalási bizonylattal - az önerő maradéktalan megfizetését

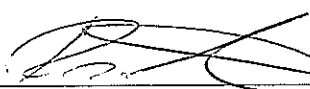
10. *A jelen adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen adás-vételi szerződésnek megfelelő tartalmú letéti szerződés megkötésre került, az Önerő Igazolás letétbe helyezésre került. Így az Önerő Igazolás letétbe helyezése tárgyában a jelen adás-vételi szerződés letéti igazolásnak minősül.*

11. A harmadik és egyben legutolsó vételárrészletet képező 30 000 000 Ft-ot (azaz harmincmillió forintot) a második vételárrészlet megfizetését követően, de legkésőbb 2025. január 31-ig megtörténően az Erste Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban, röviden: Bank) által folyósított CSOK plusz hitel igénybe vételével fizetik meg a Vevők akként, hogy azt a kölcsönt nyújtó Bank közvetlenül Eladók kezeihez teljesíti, az Eladók által 9.1. pontban megjelölt bankszámlára átutalással, az alábbiak szerint:

11.1 Eladó I.-nek megfizetnek 18 750 000,-Ft, azaz tizennyolcmillió-hétszázötvenezer forint összeget.


dr. Borkóné Hetényi Eszter
Eladó I.

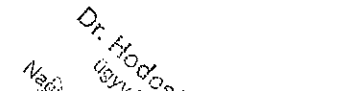

Dr. Hetényi Balázs
Eladó II.


Dr. Hetényi Levente
Eladó III.


Pákó Judit Erzsébet
Vevő I.


Grimm András
Vevő II.

EREDETIVEL EGYEZŐ
HITELES MÁSOLAT
Dr. Hodosi Miklós ügyvéd
KASZ:36061550


Dr. Hodosi Miklós Kálmán
ügyvéd
KASZ:36061550
ügyszám: 36061550/2024-
Nagybánya, 2024. január 16.
hodosi@dr.hodosi.hu

11.2 Eladó II.-nek megfizetnek 5 625 000,-Ft, azaz ötmillió-hatszázhuszonötezer forint összeget.

11.3 Eladó III.-nak megfizetnek 5 625 000,-Ft, azaz ötmillió-hatszázhuszonötezer forint összeget.

A Felek a félreértések elkerülése végett rögzítik, hogy a kölcsön folyósításának elmaradása esetén a foglalt jogkövetkezményeit alkalmazzák, amely szerint az Eladók a foglalt összegére válnak jogosultakká. Amennyiben a Vevők a teljes vételárat nem fizetik meg 2025. január 31-ig, akkor a szerződés megszűnik.

12. Eladók kijelentik, hogy a jelen pontban megjelölt módon történő valamennyi teljesítést a saját kezeikhez való teljesítésnek ismerik el. Felek teljesítésnek az egyes vételárreszleteknek a fentiekben megadott bankszámlaszámon történő jóváírását, illetőleg a készpénz átadását tekintik. Eladók a fizetés módjaként és helyeként a fentieket kifejezetten elfogadják. Felek továbbá megállapodnak, hogy a Vevők előteljesítésre jogosultak.

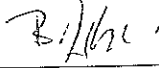
13. Felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a kölcsönt nyújtó Bank írásban hozzájárul. A hitelező hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

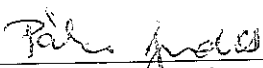
14. A Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a Bank bármely okból a Vevők által igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárból fennmaradó összeget a banki folyósítást megelőzően, az ott megjelölt feltételekkel a Vevők saját erőből teljesítik akként, hogy azt átutalják az Eladók tulajdoni hányadának megfelelően elosztva, a jelen szerződés 7. pontjában megjelölt bankszámlákra. Az Eladók az ezen bankszámlákra történő teljesítést a saját kezükhöz való teljesítésnek ismerik el.

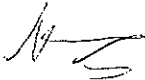
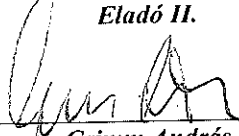
15. A Felek a kölcsön folyósítása esetére már most hozzájárulnak ahhoz, hogy a Bank és Magyar Állam javára, a kölcsön erejéig **jelzálogjog, valamint ennek biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom** az ingatlan-nyilvántartásba -a Vevők tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg- bejegyzésre kerüljön.

16. A Felek és Letéteményes a jelen Szerződésben foglalt **átutalás igazolására** elfogadják az Eladóknak az összeg átvételére egyszerű magánokirati formában (e-mailen is, az **eszter.bh@gmail.com, hetenyibalazs86@gmail.com, levehte.hetenyi@gmail.com** címről) tett nyilatkozatát, vagy az átutalást végző bank által kiállított teljes bizonyító erejű magánokiratot is.

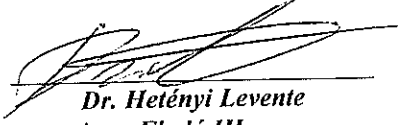
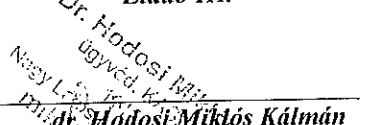
Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését eredeti banki igazolással bármelyik Vevő is jogosult igazolni jelen Szerződést szerkesztő, eljáró ügyvéd (úgy is, mint Letéteményes) felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult és köteles a bejegyzési engedély benyújtására.


dr. Borkóné Hetényi Eszter
Eladó I.


Páko Judit Erzsébet
Vevő I.


Dr. Hetényi Balázs
Eladó II.

Grimm András
Vevő II.

EREDETIVEL EGYEZŐ
HITELES MÁSOLAT
Dr. Hodosi Miklós ügyvéd
KASZ:36061550


Dr. Hetényi Levente
Eladó III.

Dr. Hodosi Miklós Kálmán
ügyvéd
KASZ: 36061550
ügyszám: 36061550-Ü-2024-
16

Az Eladók a kölcsön folyósításának érdekében kötelezettséget vállalnak, hogy a vételár-részlet szerződésszerű teljesítése esetén teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan is igazolják a teljesítést.

Az Eladók a teljes vételár maradéktalan megfizetésének tényét az utolsó vételárrészlet Eladó Bankszámláján történő jóváírását követően 2 (kettő) munkanapon belül köteles igazolni, és arról értesíteni az eljáró ügyvédet.

17. Az Eladók mindegyike kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az Ingatlan adás-vétele tárgyában létrejött jelen szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a Bank által a Vevőknek nyújtott hitelből folyósított vételár-részt a Bank részére egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti.

18. A Felek -amennyiben erre a jogszabály vagy a jelen szerződés más alakíságot nem ír kötelezően elő- írásbeli nyilatkozatnak tekintik a Felek által egymásnak e-mailben megtett nyilatkozatokat is.

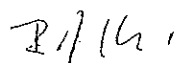
19. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a jelen szerződésben megjelölt nyilatkozatokat a nyilatkozat megtételére okot adó esemény bekövetkeztétől számított 3 (három) munkanapon belül megteszik.

20. Arra az esetre, ha a Vevők a teljes vételárat megfizették, az Eladók megteszik a Vevők tulajdonjogának adás-vétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot („**Bejegyzési Engedély**”), amely tartalmazza, hogy a Vevők fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek, és az Eladók visszavonhatatlanul és minden további feltétel nélkül hozzájárulnak a tulajdonjog adás-vétel jogcímén, a Vevő I. javára 1/4, míg a Vevő II. javára 3/4 arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

21. Az Eladó a Bejegyzési Engedélyt az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, az ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg, és annak 6 (hat) példányát **ügyvédi letétbe helyezik** azzal, hogy a letétbehelyezés tényét a Letéteményes ügyvéd írásban igazolja a Bank részére.

22. A jelen adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen adás-vételi szerződésnek megfelelő tartalmú letéti szerződés megkötésre került, a Bejegyzési Engedély letétbe helyezésre került. Így a Bejegyzési Engedély letétbe helyezése tárgyában a jelen adás-vételi szerződés letéti igazolásnak minősül.

23. A Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47/A § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzés iránti beadvány elintézését a Bejegyzési Engedély megadására meghatározott, legfeljebb a tulajdonjog bejegyzés iránti beadvány okiratnak a



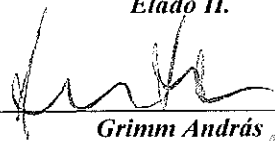
dr. Borkóné Hetényi Eszter
Eladó I.



Páko Judit-Erzsébet
Vevő I.

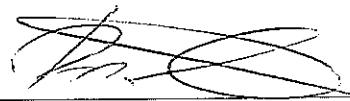


Dr. Hetényi Balázs
Eladó II.



Grimm András
Vevő II.

EREDETIVELEGEZŐ
HITELES MÁSOLAT
Dr. Hodosi Miklós ügyvéd
KASZ: 36061550



Dr. Hetényi Levente
Eladó III.

Dr. Hodosi Miklós Kálmán
ügyvéd
KASZ: 36061550
ügyszám: 36061550/2024-
em. 6.
16

Földhivatalhoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig kéri függőben tartani.

24. Az Eladók mindegyike kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár részlet számláján való jóváírását követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a Bank és a Vevők felé, hogy a Vevők a kölcsönön megfizetése kötelezettségének maradéktalanul eleget tettek.

A letétbe vett tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt a teljes vételár kifizetését követően az eljáró ügyvéd 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles is kiadni a Vevők bármelyike részére, és benyújtani a Földhivatalhoz.

Amennyiben a teljes vételár az Ingatlan adás-vételi szerződésben foglaltak szerint az Eladók részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott Bejegyzési Engedély kiadása nem tagadható meg.

25. A Vevők kötelezettséget vállalnak, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolják a Bank felé, az Földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

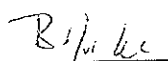
26. Az Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan -a jelen szerződésben foglaltakon túl- per-, igény- és tehermentes, azt semmilyen közüzemi költségtervezés, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótervezés nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladók saját pénzeszközeik felhasználásával helytállni tartoznak.

27. Az Eladók szavatolják, hogy a Ptk. 4:94.§ szerinti használati jog az Ingatlant nem terheli.

28. Az Eladók szavatosságot vállalnak, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőket az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszaktól származóan Vevőknek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

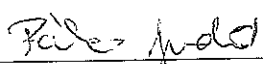
29. Az Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság a 3.1. pontban rögzítettek kivételével.

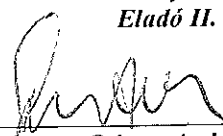
30. Az Eladók kijelentik továbbá, hogy az Ingatlan gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.


dr. Borkóné Hetényi Eszter
Eladó I.


Dr. Hetényi Balázs
Eladó II.


Dr. Hetényi Levente
Eladó III.


Pákó Judit Erzsébet
Vevő I.


Grimm András
Vevő II.

EREDETI EGYEZŐ
HITELES MÁSOLAT
Dr. Hodosi Miklós ügyvéd
KASZ:36061550


Dr. Hodosi Miklós Kálmán
ügyvéd

KASZ:36061550
ügyszám: 36061550-1-2024-

31. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan **birtokának átruházására és egyben a birtokba adására** legkésőbb az utolsó vételár-részlet megfizetését követő egy hónappal kerül sor. Amennyiben a birtokba bocsátás az Eladóknak felróható hibából kifolyólag nem valósul meg, abban az esetben Eladók napi 10.000,-Ft, azaz Tízezer forint késedelmi kötbér megfizetését vállalják a jelen okirat aláírásával, amelynek esedékessége minden egyes késedelmes nap után beáll.

32. Az Eladók kötelesek viselni a birtokbaadásig terjedő időszakra vonatkozóan közmű költségeket, illetve kiegyenlíteni az erre az időszakra érkező esetleges közmű és egyéb számlákat. Ezen költségek rendezése szempontjából a birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített birtokbaadási időpont és az abban rögzített mérőóra állások az irányadók. A birtokbaadás konkrét időpontját a Felek – az Eladók kezdeményezésére, az utalásra, illetve a birtokbaadásra tervezett időpontot megelőzően 3 (három) munkanappal e-mail útján rögzítik.

33. A Vevők az Ingatlant megtekintett állapotban vásárolják meg. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan mai napi állapotán nem változtatnak.

34. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan állagára vonatkozóan a Vevőknek a szükséges tájékoztatást megadták. A Vevők tudomásul vették azt a tényt, hogy az Ingatlan Duna felőli határvonala mentén egy sávban nem beépíthető, a Felek által megtekintett és tanulmányozott helyi építési szabályzat térképmelléklete szerint. Az Eladók tájékoztatták a Vevőket az Ingatlan hibáiról is, egyebek mellett arról is, hogy az Ingatlan 1870-ben épült, felújításra szorul, bár lakható. A tető részleges felújításra szorul. A fal vízesedik az utcafronti fal felől körül-belül egy méter magasan. A víz, villany, csatornahálózat felújításra szorul. A hátsó oromfal dől, süllyed, bontásra szorul.

35. Az Ingatlanban marad a beépített cserépkályha, a beépített konyhapult, konvektorok, bojler. Az Eladók egyébként az Ingatlant kitakarított állapotban adják át.

36. A Vevők az Ingatlan hasznait a birtokbaadástól élvezik. Az Eladók részletesen tájékoztatták a Vevőket az Ingatlan tulajdonságairól, alkotórészeiről, a tartozékokról, és kijelentik, hogy az Ingattal kapcsolatban semmi olyan egyéb rejtett hiba, károsodás vagy hasonló körülmény nincs, amely az Ingatlan használatát korlátozza, akár jogi, akár műszaki szempontból. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanban szabálytalan építési tevékenységet nem végeztek.

37. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-a alapján szóban tájékoztatta őket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szerint a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átíratását és adatváltozásaik átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

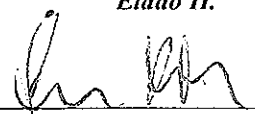
38. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú


dr. Borkóné Hetényi Eszter
Eladó I.

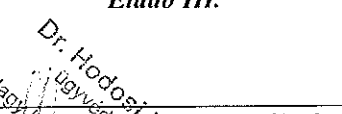

Dr. Hetényi Balázs
Eladó II.


Dr. Hetényi Levente
Eladó III.


Páko Judit Erzsébet
Vevő I.


Grimm András
Vevő II.

EREDETI EGYEZŐ
HITELES MÁSOLAT
Dr. Hodosi Miklós ügyvéd
KASZ:36061550


Dr. Hodosi Miklós Kálmán
ügyvéd
KASZ:36061550
ügyszám: 36061550/2024-
mihos@drhodosi.hu
16

mellékletének 1.13.2. fb) pontja alapján a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén kötelező felülvizsgálatot elvégezni tulajdonosváltáskor. Az 1.13.3 pont alapján a villamos biztonsági felülvizsgálat akkor hagyható el, ha fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Felek a tájékoztatást megértették. AZ Eladók tájékoztatnak, hogy 16 A-es villanyórák vannak bekötve az Ingatlanra.

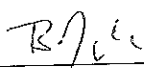
39. Felek meghatalmazzák dr. Hodosi Miklós Kálmán egyéni ügyvédet (székhely: 1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 98/C. 1. em. 6.) a végleges adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével, továbbá az 1. pontban körülírt Ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokba történő betekintésre és másolat kikérésre, valamint az adónyomtatvány, felek képviseletében történő kitöltésére és aláírására, amely azonban nem jogosít fel a NAV előtti képviseletre, iratok átvételére, kézbesítésére. Dr. Hodosi Miklós Kálmán egyéni ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

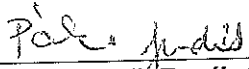
40. Szerződő felek azonosítását a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben jártak el. Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek.

41. A Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. r. alapján az Eladók kötelesek voltak energetikai tanúsítványt készíteni. A HET-1003-7070 számú energetikai tanúsítvány átvételét Vevők, átadását Eladók jelen megállapodás aláírásával is elismerik.

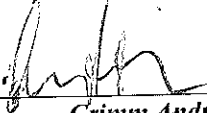
42. Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan a jelen Szerződésben foglaltakon túl per-, igény- és tehermentes, és szavatolják, hogy a tulajdonjog átruházásáig ezen per-, igény- és tehermentességet fenntartják.

43. A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés tartalmazza a közöttük létrejött jogviszony teljes tartalmát. Ennek megfelelően az általuk az Ingatlan tárgyában korábban történt egyeztetések eredményeit, a szóbeli és bármely írásbeli egyeztetést, megállapodást, előszerződést a jelen Szerződés aláírásával hatályon kívül helyezik. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

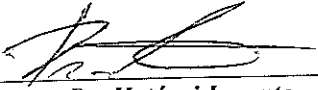

dr. Borkóné Hetényi Eszter
Eladó I.

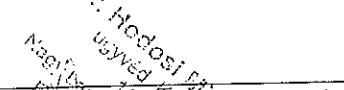

Páko Judit Erzsébet
Vevő I.


Dr. Hetényi Balázs
Eladó II.


Grimm András
Vevő II.

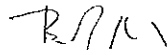
EREDETI/VELEGYZŐ
HITELES MÁSOLAT
Dr. Hodosi Miklós ügyvéd
KASZ:36061550


Dr. Hetényi Levente
Eladó III.


Dr. Hodosi Miklós Kálmán
ügyvéd
KASZ: 36061550
ügyszám: 36061550-U-2024-
1. em. 6.
16

Jelen Szerződést a Felek közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukban mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

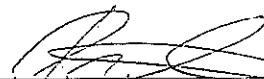
Budapest, 2024. október 28.



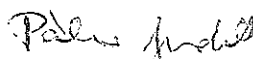
**dr. Borkóné Hetényi
Eszter
Eladó I.**



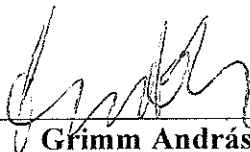
**Dr. Hetényi Balázs
Eladó II.**



**Dr. Hetényi Levente
Eladó III.**



**Páko Judit Erzsébet
Vevő I.**



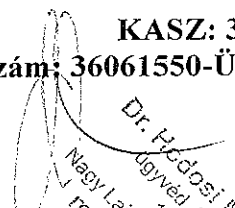
**Grimm András
Vevő II.**

**Ellenjegyzem,
Budapesten, 2024. október 28-án**

**dr. Hodosi Miklós Kálmán
ügyvéd**

KASZ: 36061550

ügyszám: 36061550-Ü-2024-16



**Dr. Hodosi Miklós Kálmán
ügyvéd, KASZ: 36061550
Nagy Lajos király útja 98/C 1 em. 6.
miklos@drhodosi.hu**

**EREDETIVEL EGYEZŐ
HITELES MASOLAT
Dr. Hodosi Miklós ügyvéd
KASZ: 36061550**

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/51950/2024

2024.11.12

NAGYMAROS

Szektor: 61

Belterület 1858 helyrajzi szám

2626 NAGYMAROS Magyar utca 1.

Szélső: 472213/2024 2024.11.04

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Pákó Judit Erzsébet sz.név: Pákó Judit Erzsébet

a.név: Tengölics Erzsébet cím: 1034 BUDAPEST Szőlő utca 37. 4/19

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Grimm András sz.név: Grimm András a.név: Szabó Klára

cím: 2335 TAKSONY Szent István tér 9

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

1870

0.00

2. bejegyző határozat: 43725/2003.07.21

Helyi jelentőségű védett terület

"Svájci ház", Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2002.X.21. sz.

rendelete alapján.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 468986/2022.06.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 11577/1972

törölő határozat: 468986/2022.06.16

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Hetényi Mihályné

sz.név:

szül. :

a.név :

cím : 2626 NAGYMAROS Magyar út 1

2. tulajdoni hányad: 10/16

bejegyző határozat, érkezési idő: 468986/2022.06.16

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : dr. Borkóné Hetényi Eszter

sz.név:

szül. :

a.név :

cím : 2626 NAGYMAROS Mainzi utca 2.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/51950/2024

2024.11.12

NAGYMAROS

Szektor: 61

Belterület 1858 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 3/16
bejegyző határozat, érkezési idő: 468986/2022.06.16
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : dr. Hetényi Balázs
sz.név:
szül. :
a.név :
cím : 2134 SZŐD Kölcsey Ferenc utca 13.
az örökhagyó gyermeke néhai Hetényi Miklós Dénes helyén.

4. tulajdoni hányad: 3/16
bejegyző határozat, érkezési idő: 468986/2022.06.16
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : dr. Hetényi Levente
sz.név: i
szül. :
a.név :
cím : 2134 SZŐD József Attila utca 40
az örökhagyó gyermeke néhai Hetényi Miklós Dénes helyén.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42450/2019.09.26
törölő határozat: 32757/2020/2019.09.26
Felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása
1372/2019 sz. határozat alapján.
jogosult:
név: PMKH VÁCI JÁRÁSI HIVATAL FÖLDHIVATALI OSZTÁLY
cím : 2600 VÁC Káptalan utca 1-3.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 462248/2020.03.16
törölő határozat: 462248/2/2020.03.16
Fellebbezés
PMKH Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály 152-3/2020 .számú határozata alapján.
jogosult:
név : Riener Rezsőné
sz.név:
szül. :
a.név :
cím : 2626 NAGYMAROS Váci út 25

Folytatás a következő lapon

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/51950/2024

2024.11.12

NAGYMAROS

Szektor: 61

Belterület

1858 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 462248/2/2020.03.16

törölő határozat: 480537/2021.12.21

eredeti határozat: 462248/2020.03.16

Fellebbezés

PMKH Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály 152-3/2020 .számú határozata ellen.

jogosult:

név : Riener Rezsőné

sz.név:

szül. :

a.név :

cím : 2626 NAGYMAROS Váci út 25

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.

TULAJDONILAP VÉGE

