..8.. napirendi pont**
Bizalmas: ☐

ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	Elővásárlási jog gyakorlása a Göd belterület 118/1 hrsz és 118/1/B hrsz alatti ingatlanokra vonatkozóan	
Az előterjesztés tartalma:	Göd Város Önkormányzatához elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás érkezett a Göd belterület 118/1 hrsz alatt nyilvántartott 518 m2 alapterületű „kivett beépítetlen terület" és a 118/1/B helyrajzi szám alatt nyilvántartott 81 m2 alapterületű „üzletház" megnevezésű ingatlanokra, melyek természetben a Göd, Pesti úton találhatóak.	
Ülés fajtája*:	nyílt	
Előterjesztő neve:	Balogh Csaba polgármester	
Az előterjesztést készítette:	Juhász Anita	
Személyi érintettség esetén a zárt ülés kérésére vonatkozó nyilatkozatra utalás:		
Az előterjesztés beadásának dátuma:**	2022. 07.14.	
Sürgősség indoka:		
Átadás formája:	Az előterjesztés leadása elektronikus word-formátumban és papíralapon vagy kereshető pdf-formátumban kötelező.	
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság ☐ Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság ☒ Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ☐ Képviselő-testület ☒	
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: ☒	IGEN: ☐ Az előző döntés eredménye (határozatszám): Előzmény mellékletként csatolva: ☐
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: ☒	IGEN: ☐ Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: ☐ Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése: .....
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: ☐	IGEN: ☒ Véleményező jogász: dr. Kondorosi Mátyás
Tanácsnoki vélemény:	***Városüzemeltetési tanácsnok***	EGYETÉRT: ☐ NEM ÉRT EGYET: ☐
	Sportügyi tanácsnok	EGYETÉRT: ☐ NEM ÉRT EGYET: ☐
Több alternatív határozati vagy rendeleti javaslat:	VAN: ☐	NINCS: ☐
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester, jegyző	
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal	
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:		
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: ☐ Megjegyzés: .... jegyző	
	Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: ☒ ..... jegyző	

* nyílt vagy zárt
** jegyzőkönyvvezető tölti ki

Göd Város Önkormányzata
Polgármesterétől
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu

ELŐTERJESZTÉS

**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének,
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, valamint
Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottságának
soron következő ülésére**

Tárgy: Elővásárlási jog gyakorlása Göd 118_1 és Göd 118_1_B hrsz-ú ingatlanok tekintetében

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!**

Az ingatlan-nyilvántartásba a Göd belterület 118/1. hrsz. alatt felvett, természetben 2131 Göd, Pesti út 118/1. hrsz. alatti ingatlan 341/518 arányú tulajdoni hányada az Önkormányzatunk tulajdonát képezi. Az ingatlanon önálló épületként került kialakításra a 118/1/B. hrsz-ú, 81 nm nagyságú „üzletház" megnevezésű felépítmény.

Az ingatlan tulajdonostársa, a Herczeg Quality Kft. az ingatlanban meglévő 105/518 arányú tulajdoni hányadát és a Göd belterület 118/1/B. hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát a dr. Szűcs T. Péter budapesti ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett Budapesten, 2020. július 6. napján kelt adásvételi szerződéssel dologösszességként átruházza Kajdomcaj Alji balassagyarmati szálláshelyű, külföldi állampolgár részére.

A szerződés lényeges rendelkezései:

> *A szerződés 4. pontjában foglaltak szerint **az ingatlan vételára 38.000.000 Ft,** amely a következők szerint kerül megfizetésre:*
>
> *Az első vételárrész a szerződés aláírásával egyidejűleg 10.000.000 Ft*
>
> *A második vételárrész az ingatlanok tehermentes tulajdoni lapjának 5.1. pont szerinti bemutatásának előfeltételével, a bemutatást követő 15 napon belül, de legkésőbb 2022. augusztus 31. napjáig a fennmaradó 28.000.000 Ft*
>
> *A szerződés 8. pontjában foglaltak szerint a birtokátruházás az utolsó vételárrész megfizetésének feltételével legkésőbb a teljesítést követő napon az ingatlan jegyzőkönyv felvétele mellett, mely tartalmazza a közműóra állásokat.*

Az eladó 45 napos időtűzés mellett megkereste az Önkormányzatunkat, hogy a törvényben biztosított elővásárlási jogunkat gyakorolni kívánjuk-e.

Az elővásárlási jog gyakorlására irányadó jogszabályok:

A Ptk. 5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog] (1) bekezdésének a rendelkezése szerint a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

A Ptk. 5:20. § [Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén] rendelkezése szerint: ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

Göd Város Önkormányzata
Polgármesterétől
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu

A Ptk. 6:222. § [A vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosulttal] (1) és (4) bekezdésének a rendelkezése szerint, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

Az elővásárlási jog gyakorlására irányadó bírói gyakorlat:

PJD2019. 3.

Ha több dolog értékesítésére dologösszességként kerül sor, és a dologösszesség részét képező valamely dologra harmadik személyt elővásárlási jog illet meg, az elővásárlási jog a dologösszességre áll fenn.

PJD2017. 21.

I. A tulajdonos a már írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződés megküldésével eleget tehet közlési kötelezettségének, és ajánlatként azt szabályszerűen közölheti az elővásárlásra jogosulttal. Ilyen esetben a szerződés az elővásárlásra jogosult vonatkozásában nem tekinthető hatályosnak, a szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben eladási ajánlatnak minősül, hatálybalépése pedig az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függ.

A fentiek alapján a dologösszességként értékesített ingatlanokra egységesen illeti meg az Önkormányzatunkat az elővásárlási jog, az elővásárlási jog gyakorlása mindkét ingatlan vonatkozásában egységesen gyakorolható.

Határozati javaslat:

.../2022. (... ...) Ök. határozata

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Herczeg Quality Kft. eladó által a Budapesten, 2020. július 6. napján kelt adásvételi szerződéssel Kajdmocaj Ali balassagyarmati szálláshelyű, külföldi állampolgár részére átruházott, a Göd belterület 118/1. hrsz-ú. ingatlan 105/518 arányú tulajdoni hányada és a Göd belterület 118/B. hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerint elővásárlási jogát nem gyakorolja.

Felhatalmazza a Polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására.

Felelős: TESZ igazgató
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal

Göd, 2022. 2022 JÚL 14 .....

Balogh Csaba
polgármester

VÁROS ÖNKORMÁNYZATA GÖD

14228 2022 12

09/364

2022 12

09/364-2/2022

I.A.

Göd Város Önkormányzata
2131 Göd, Pesti út 81.

Balogh Csaba Polgármester Úr részére

Tárgy: Felhívás nyilatkozattételre elővásárlási jog gyakorlásáról

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Reisné Herczeg Edina a HERCZEG QUALITY Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Rövidített név: Herczeg Quality kft; Székhely:2641 Berkenye Málna Köz u. 2.) ügyvezetője, mint az ingatlan nyilvántartás szerint Pest Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Göd, belterület 118/1/B helyrajzi számon** nyilvántartott **81 nm nagyságú „üzletház"** megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Üzletház**), 1/1 arányú, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Göd, belterület 118/1 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben 2131 Göd, Pesti út 118/1 hrsz „felülvizsgálat alatt" 518 **nm nagyságú „kivett beépített terület "** megnevezésű ingatlan *105/518-ad* arányú tulajdonosa az alábbiakkal fordulok Önhöz:

A fenti Ingatlanokra, mint dologösszességre vonatkozóan a Herczeg Quality Kft, mint Eladó Budapesten, 2022. július 6. napján Ingatlan Adásvételi szerződést (továbbiakban: szerződés) kötött Kajdmocaj Alji (

) Vevővel.

A **Göd, belterület 118/1 helyrajzi számon** nyilvántartott ingatlannak a Göd Város Önkormányzata 341/518-ad arányú tulajdonostársa, melyre tekintettel egyúttal elővásárlásra jogosult.

Fentiekre tekintettel mellékelten csatolom az Ingatlan Adásvételi Szerződésének egy eredeti és egy másolati példányát teljes terjedelemben.

Mindezek alapján kérem, hogy a jelen levél kézhezvételétől számított lehetpőség szerint 8, de legfeljebb 45 napon belül szíveskedjék írásban nyilatkozni az elővásárlási jog gyakorlásának határidejéig szerződés szerint járó vételárrészlet(ek) egyidejű, szerződésben meghatározottak szerinti megfizetése mellett arról, hogy a Göd Város Önkormányzatot megillető elővásárlási jogot kívánja-e gyakorolni a csatolt szerződés szerint.

Amennyiben ezen időtartamon belül nem nyilatkozik, az úgy tekintendő, hogy elővásárlási jogával a Göd Város Önkormányzata nem kíván élni. Tájékoztatom, hogy elővásárlási jogát kizárólag akként gyakorolhatja, hogy a csatolt Szerződést teljes terjedelmében, változtatás nélkül elfogadja.

Ha elővásárlási jogával nem kíván élni, kérnem, hogy a csatolt nyilatkozatot, vagy azzal tartalmilag egyenértékű okiratot aláírni, és azt az Eladónak, vagy az okiratszerkesztő ügyvéd (Dr. Szűcs T Péter ÜI., 1137 Bp., Katona József utca 23/a.1.em1.) fenti címére a fenti határidőben történő megérkezési időpontig elküldeni szíveskedjen.

Mielőbbi válaszát előre is köszönöm.

Budapest, 2022. július 6.

Tisztelettel:

.....

a HERCZEG QUALITY Kft
mint Eladó képv: Reisné Herczeg Edina ügyvezető

Mellékletek:

2. Adásvételi Szerződés (1 eredeti+1másolat)
3. Nyilatkozat elővásárlási jogról való lemondásról

Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat

Alulírott **GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT** (székhely: 2131 Göd, Pesti út 81.; képv: Balogh Csaba polgármester)

kijelentem,

hogy a HERCZEG QUALITY Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Rövidített név: Herczeg Quality kft; Székhely:2641 Berkenye Málna Köz u. 2.), mint Eladó és Kajdomcaj Alji (

) mint **vevő közt** az ingatlan nyilvántartás szerint Pest Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Göd, belterület 118/1/B helyrajzi számon** nyilvántartott **81 nm nagyságú „üzletház"** megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Göd, belterület 118/1 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben 2131 Göd, Pesti út 118/1 hrsz „felülvizsgálat alatt" 518 **nm nagyságú „kivett beépített terület "** megnevezésű ingatlan *105/518-ad* tulajdoni hányada, mint dologösszesség (továbbiakban: **Ingatlanok**) vonatkozásában a vevő és eladó között Budapesten, 2022. július 6. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződést, annak feltételeit teljes körűen megismertem, **és elővásárlási jogommal nem kívánok élni, arról lemondok.**

Kelt: .....

.....
elővásárlásra jogosult

ELLENJEGYZÉS:

INGATLAN
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
függőben tartással

amely létrejött
egyrészről
Cégnév: HERCZEG QUALITY Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság Rövidített név: Herczeg Quality kft
Székhely:2641 Berkenye, Málnaköz utca 2.
Cégjegyzék szám: 12-09-011015
Statisztikai jel:12924167-1812-113-12.
Adószám: 12924167-2-12
E-mail cím:herczegprint@herczegprint.hu
Bankszámlaszám:10403253-50526683-88691025
Ügyvezető neve: Reisné Herczeg Edina

mint eladó, a továbbiakban: **Eladó**
másrészről

Kajdomcaj Alji

mint vevő, továbbiakban **Vevő**
(az Eladó és a Vevő a továbbiakban együtt: Felek) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.A 2022.07.06-án lekért e- hiteles tulajdoni lap – szemle másolata szerint **Eladó** *1/1-ed arányú* kizárólagos tulajdonában áll a Pest Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Göd, belterület 118/1/B helyrajzi számon** nyilvántartott **81 nm nagyságú „üzletház"** megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Üzletház**), valamint Eladó ***105/518-ad* arányú** tulajdonában áll a Pest Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Göd, belterület 118/1 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben 2131 Göd, Pesti út 118/1 hrsz „felülvizsgálat alatt" **518 nm nagyságú „kivett beépített terület"** megnevezésű ingatlan. (továbbiakban az Eladó tulajdonában álló 105/518-ad tulajdoni hányad: **Földterület**)

Eladó kijelenti, hogy az Üzletház, mint felépítmény és a Földterület összetartozó egységet képez.
Jelen adásvételi szerződés tárgya: fenti Üzletház és Földterület együttesen, mint Ingatlanok.
(Üzletház és Földterület, mint dologösszesség továbbiakban együtt: Ingatlanok)

Eladó Vevő Ügyvéd

1137 Budapest, Katona József utca 23/A. I./1 | telefon: + 36 70 380 4939 | info@szucsugyved.hu | www.sztp-ugyved-budapest.hu

1.1. A fenti Üzletház Ingatlant a nem hiteles tulajdoni lap III. rész 4-5. és 7. pontjai szerint terheli:

1.1.1. Keretbiztosítéki jelzálogjog 40.000.000,-Ft, azaz negyvenmillió forint és járulékai erejéig jogosult: Széchenyi István Hitelszövetkezet (8900 Zalaegerszeg, Kossuth utca 62-64) és

1.1.2. Végrehajtási jog 1.373.096,-Ft főkövetelés és járulékai erejéig adótartozás jogcímén, jogosult: NAV , és

1.1.3. Végrehajtási jog 9.392.441,-Ft és járulékai erejéig adótartozás jogcímén; Jogosult: Magyar Állam.

1.2. A fenti Földterület Ingatlant a nem hiteles tulajdoni lap III. rész 2. pontja szerint terheli:

1.2.1. Végrehajtási jog 9.392.441,-Ft és járulékai erejéig adótartozás jogcímén; Jogosult: Magyar Állam.

1.3. Eladó kijelenti és a törlési engedély bemutatásával igazolja, hogy a Széchenyi István Hitelszövetkezet javára 40.000.000,-Ft, azaz negyvenmillió forint és járulékai erejéig bejegyzett Keretbiztosítéki jelzálogjog törlési engedélye rendelkezésére áll, melyet haladéktalanul vállalja benyújtani az illetékes földhivatalba.

2. Az Eladó feltétlen jog- és kellékszavatosságot vállal azért, hogy

a) az Ingatlanok az 1.1 és 1.2. pontokban foglaltakon kívül mentesek mindenféle tehertől, jelzálogtól és egyéb tehertől, joghátránytól, jogi igénytől, követeléstől, valamint Vevő által ismeretlen harmadik személy bármely más jogától,
b) az Ingatlanokkal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az Ingatlan tulajdonjogának teljes, teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását, vagy annak birtokbavételét,
c) az Ingatlanokkal kapcsolatban nem nyújtott be semmilyen okiratot a földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre, és ezen kívül ezt követően sem fog, jelen szerződésen foglalt terhek törlésére vonatkozókon kívül, és a jelenlegi tulajdonos Vevő részére szóló tulajdonjog bejegyzési engedélye kivételével,
d) az Ingatlan nem áll elidegenítés alatt, annak átruházása tárgyában nem kötött ezt megelőzően szerződést,
e) nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlannal kapcsolatos olyan további igényéről és kérelméről, amely az Ingatlan jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná,
f) az Ingatlanok átruházásában az Eladót semmi nem korlátozza;
g) a teljes Vételár megfizetése esetén az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésében, illetve az Ingatlanok birtokbavételében a Vevőt semmi nem korlátozza,
h) Eladó úgy nyilatkozik, hogy a közművállalatokkal szembeni esetleges tartozásának maradéktalanul eleget tett, nincsen lejárt tartozása,
i) az Ingatlanon lejárt tartozás, köztartozás nincs, vagy a birtokátruházáskor nem lesz, az ingatlanadó a birtokátruházásig terjedő időre terheli eladót, azt követően vevőt.
j) Abban a nem várt esetben, ha utóbb kiderülne, hogy az Ingatlan kapcsán a birtokbaadásig terjedő időben rezsi-, vagy bármilyen más jogcímen tartozás állna fenn, úgy az utólagosan is Eladóra hárul;
k) az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása;
l) az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, nyilatkozik, hogy oda Eladó érdekkörébe tartozó más cég vagy más szervezet székhely, telephely, fióktelep, más jellegű lerakatának bejelentésére felhatalmazást nem adott,
m) Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek; adójogszabályokat, vagy bármilyen egyéb jogszabályt sem sért,
n) a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági-, vagy hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként, ügyfélként vagy bármilyen más jogcímen szerepel,
o) az Ingatlan, valamint annak alkotórészei és tartozékai rendeltetésszerű használatra alkalmasak, azok rendeltetésszerű használata balesetveszéllyel vagy életveszéllyel nem jár,

Eladó Vevő Ügyvéd

1137 Budapest, Katona József utca 23/A. I./1 | telefon: + 36 70 380 4939 | info@szucsugyved.hu | www.sztp-ugyved-budapest.hu

p) a birtokátruházásig a Vevő által megismert állapotában tartja, azt nem változtathatja meg a Vevő érdekére nézve hátrányosan,
q) a **Földterület** ingatlanra a tulajdonostársaknak:
   a. Göd Város Önkormányzata;
   b. Dr. Nagyné Kőfalvy Edit Enikő;
   c. Bene Zoltánné

   elővásárlási joga áll fenn, az erről lemondó nyilatkozatokat Eladó köteles beszerezni.

3. Felek megállapodnak, hogy Eladó dologösszességként eladja, a Vevő pedig általa megtekintett és megismert állapotban megvásárolja a dologösszességként az Eladó tulajdonában álló Ingatlanokat - így az 1. pont szerinti **Üzletház és a Földterület** (egész Földterület 105/518-ad tulajdoni hányadát) **1/1 arányban per-teher és igénymentesen, kizárólagos tulajdonába, vétel jogcímén.**
Eladó nyilatkozik, és szavatolja, hogy a Földterület természetben a csatolt vázrajzon bejelölt területen helyezkedik el.

4. Az Ingatlanok (dologösszesség) kölcsönösen kialkudott vételára összesen 38.000.000 Ft, azaz Harminczyolcmillió forint, (a továbbiakban: **Vételár**), melyből 34.000.000,- Ft forint az Üzletház, és 4.000.000,-Ft a Földterület értéke. A felek a vételár feltűnő értékaránytalanság vagy bármilyen más jogcímen történő utólagos megtámadásnak jogáról ezúton lemondanak, a vételár a helyben szokásos piaci árat tükrözi.

5. A Vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.1. **Első vételárrész(foglaló)**
5.1. Vevő *első vételárrészként* jelen **szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 10.000.000,- Ft** azaz tízmillió forintot Eladó részére, Eladó 10403253-50526683-88691025 számú számlájára való átutalás útján.

Felek ezen első vételárrészből 3.800.000,-Ft, azaz Hárommillió-nyolcszázezer forint összeget foglalónak tekintenek.
A foglaló összege a vételárba beszámít.
A Felek a foglaló rendeltetésével és természetével tisztában vannak.
A hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai:
„6:185. § [Foglaló]
(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.
(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.
(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.
(5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti."

Eladó kijelenti, hogy a NAV illetve Magyar Állam felé fennálló, 1. pontban részletezett tartozások összege a 10.000.000,-Ft-ot, azaz a tízmillió forintot nem éri el, így ezen tartozásokat az első vételárrészből vállalja kiegyenlíteni, így az ingatlanokat terhelő terhek ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránt eljár és azt 2022. augusztus 31. napjáig, tehermentes tulajdoni lap elektronikus úton történő felmutatásával igazolja Vevő és eljáró ügyvéd felé.

5.2 **Második – utolsó vételárrész**
Vevő - az **Ingatlanok tehermentes tulajdoni lapjának 5.1. pont szerinti bemutatásának előfeltételével,** a bemutatást követő 15 napon belül, de nem előbb mint 2022. augusztus 31. napja - *második és egyben utolsó vételárrészként* megfizeti a vételárból fennmaradó további 28.000.000,- Ft azaz huszonnyolcmillió forintot eladó fenti bankszámlájára, csökkentve a már megfizetett, 399.58 Ft/ EUR árfolyammal számolt 1000 EUR

Eladó Vevő Ügyvéd

1137 Budapest, Katona József utca 23/A. I./1 | telefon: + 36 70 380 4939 | info@szucsugyved.hu | www.sztp-ugyved-budapest.hu

összeggel, mely 399.580,- Ft, így a tényleges utalandó utolsó vételárrész **27.600.420,-Ft,** azaz huszonhétmillió-hatszázezer-négyszázhúsz forint. Eladó a teljesítés ezen módját saját kezéhez történő teljesítésként elfogadja. A teljesítés napja az eladó bankszámláján történő jóváírás napja.

6. **Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a Vevő jogosult a jelen szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani és kérni az Üzletház 1/1-ed és a Földterület** (egész Földterület 105/518-ad tulajdoni hányada) **1/1-ed arányú tulajdonjogának Vevő részére való bejegyzését vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba azzal, hogy a Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény (Inytv.) 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kérik az eljárás függőben tartását, elsődlegesen a Tulajdonjog bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb azonban a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig.**

Eljáró ügyvéd jogosult és köteles a jelen szerződést a Földhivatalba postai úton benyújtani.

7. **Eladó** már most kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg a Vevő rendelkezésére bocsátja a tulajdonjog bejegyzési engedélyét akként, hogy a letétbe vett bejegyzési engedélyének Vevő részére történő átadására az azt letétként kezelő okiratszerkesztő ügyvédet a Vételár maradéktalan megfizetésének előfeltételével már most feljogosítja. Eladó a teljes vételár megfizetésének tényét jelezni köteles a fenti e-mail címéről az eljáró ügyvéd info@szucsugyved.hu e-mail címére 24 órán belül. Ennek elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljesítés igazolását a fenti e-mail címéről küldött elektronikus üzenethez csatolt okirattal (banki igazolás, átvételi elismervény, stb.)
Ezt követően az eljáró ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt kiadni, és jogosult azt Földhivatalba benyújtani. **Ezt követően kerül Vevő tulajdonjoga bejegyzésre.**
Eladó fentiekre **tekintettel jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél a tulajdonjog bejegyzési engedélyt,** amely az ügyvédi letéti szerződés –melynek rendelkezései megegyeznek jelen szerződésben rögzített feltételekkel - szerint adható ki a Vevő vagy az Eladó részére.

8. Az utolsó vételárrész megfizetésének feltételével Eladó legkésőbb a teljesítést követő napon az Ingatlant jegyzőkönyv felvétele mellett, mely tartalmazza a közműóra állásokat, Vevő birtokába adja (**birtokbaadás**). Vevő által megtekintett állapotnak megfelelő minőségben.
Azonban Eladó az ingatlanon belül marad, szívességi használóként (a birtokjoga visszaszáll), erre tekintettel a közműszerződések is Eladó nevén maradnak, aki köteles a közmű és minden, az Ingatlanok kapcsán felmerülő kiadást és terhet maga viselni.
Felek tehát már most megállapodnak abban, hogy eladó az ingatlanon belül marad, szívességi használóként a birtokbaadást követő hónap első napjától 5 megszakítatlan hónapig, és **a kárveszély is Eladón marad.**

Felek ezen 5 hónapos időszak leteltekor ismételt birtokátruházási jegyzőkönyvet vesznek fel, mely tartalmazza a közműóra állásokat, Vevő ettől kezdve húzza majd az Ingatlan hasznait és viseli annak összes terhét, ekkor száll majd át Vevőre a kárveszély is. Eladó köteles igazolni a **közműdíjak megfizetését nullás igazolással** és Vevő a jegyzőkönyv felvételétől számított 15 (tizenöt) munkanapon belül gondoskodik az Ingatlanhoz tartozó fogyasztásmérők saját nevére történő átírása iránt.

Felek az ezt követő időszakra az ingatlan további Eladó általi használata tárgyában egymással kötendő külön bérleti szerződés keretei között állapodnak meg.

10. A Vételár késedelmes kifizetése esetén Vevő késedelmi kötbért köteles fizetni az Eladónak, a késedelem idejére. A késedelmi kötbér mértéke a késedelem minden egyes napjára számítva 20.000,- azaz húszezer forint, de legfeljebb 30 napi tétel.
Amennyiben **Vevő** késedelmesen fizeti meg az **utolsó vételárrészt** az Eladó részére, úgy 30 napot meghaladó késedelem esetén az Eladó a Vevőhöz intézett írásos, tértivevénnyel a fenti szállásheiyére címzetten feladott vagy futárral/személyesen átadott egyoldalú nyilatkozattal a Ptk. vonatkozó szabályai szerint (6:213. § (1)) elállhat a jelen szerződéstől. A nyilatkozat az igazolt feladással (az ajánlott szelvényen szereplő feladási

Eladó Vevő Ügyvéd

1137 Budapest, Katona József utca 23/A. I./1 | telefon: +36 70 380 4939 | info@szucsugyved.hu | www.sztp-ugyved-budapest.hu

napon) kézbesítettnek tekintendő, ha a nyilatkozatot a feladó a feladási igazolással együtt e-mailen a másik félnek megküldi a jelen szerződésben rögzített e-mail címre. Eladó ebben az esetben **a foglalót megtarthatja, és a késedelmi kötbérre jogosult.**
Elállás esetén a Felek együttműködnek az eredeti állapot mihamarabbi helyreállítása érdekében.

11. Amennyiben a Vételár maradéktalan kifizetése ellenére az **Eladó** részéről nem kerül sor a birtokátruházásra, vagy a nullás igazolások bemutatásával, vagy birtok-átruházási jegyzőkönyv aláírásával késlekedik, úgy késedelmi kötbért köteles fizetni a Vevőnek a Vételár maradéktalan kifizetésétől a késedelem idejére. A késedelmi kötbér mértéke a késedelem minden egyes napjára számítva 20.000,- azaz húszezer forint, de legfeljebb 30 napi tétel.

Amennyiben a jelen szerződésen alapuló **Eladói késedelem** időtartama meghaladja a 30 napot, és csak ebben az esetben, Vevő az Eladóhoz intézett egyoldalú írásos nyilatkozattal a Ptk. vonatkozó szabályai szerint (6:213. § (1)) elállhat a jelen szerződéstől. Elállás esetén a Felek együttműködnek az eredeti állapot mihamarabbi helyreállítása érdekében. Az elállás jogának Vevői gyakorlása mellett a Felek foglaló és a kötbér következményét is alkalmazzák (tehát Eladó a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszafizetni), és ezen kívül a megfizetett vételárrészek pedig 8 napon belül visszajárnak.

Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, tudomással bírnak arról, hogy mindkét felet csak a másik fél késedelme esetén illeti meg elállási jog.

12. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint az Ingatlan ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén az **Üzletház ingatlanra** energetikai tanúsítvány készítése kötelező.
A Vevő az Eladó által elkészíttetett, HET-01500165 számú eredeti energetikai tanúsítvány átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik.

13. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés egy-egy aláírt példányát a 2.q) pont szerinti elővásárlásra jogosultaknak nyilatkozattétel céljából bemutatja azzal, hogy legkésőbb 20 napon belül (az Önkormányzat 45 napon belül) az addig megfizetett vételárrész egyidejű megfizetése mellett nyilatkozzanak az elővásárlási jog gyakorlásáról. A nyilatkozattételi határidőben a nyilatkozatnak okiratszerkesztő ügyvéd részére, annak postai címére (Dr. Szűcs T Péter ÜI., 1137 Bp., Katona József u. 23/A. 1.em.1.) meg kell érkezni!
Felek tudomással bírnak róla, hogy az elővásárlási jogot csak a dologösszesség tekintetében lehet gyakorolni, azaz mindkét ingatlan megvásárlási szándéka esetén.
Eladó köteles felhívni az elővásárlásra jogosult figyelmét arra, hogy a nyilatkozattételi határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.
Az elővásárlási jogával élő fél köteles megtéríteni a vevő által megfizetett ügyvédi munkadíjat a Vevő részére.
Vevőnek tudomása van arról, hogy az elővásárlásra jogosult egyoldalú jognyilatkozattal a szerződésbe beléphet. Ebben az esetben Vevő az általa fizetett foglalót és addig átadott vételárrészt követelheti vissza Eladótól, tekintettel arra, hogy az elővásárló az Eladónak köteles teljesíteni. Felek megállapodnak abban, hogy a foglaló és vételárrész után kamat nem jár, azonban az 1 munkanapon belül visszajár az elővásárló teljesítése esetén.

14. Vevő nyilatkozik, hogy cselekvőképes, korlátlan rendelkezésre jogosult, Vevő állampolgársága: Magyarország területére Tartózkodási Engedéllyel rendelkezik. Eladó pedig magyar jog szerint bejegyzett jogi személy.
Az Eladó részéről az Ingatlan elidegenítését jogszabályok vagy egyéb rendelkezések nem korlátozzák.
Vevő az Ingatlan tulajdonjogát - az Ingatlan fekvése szerint illetékes - PMKH engedélyével szerezheti meg a 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet szerint (továbbiakban: Engedély).
Jelen szerződés hatályosságának feltétele PMKH hozzájáruló nyilatkozata (hatályba léptető feltétel).

Eladó Vevő Ügyvéd

1137 Budapest, Katona József utca 23/A. I./1 | telefon: + 36 70 380 4939 | info@szucsugyved.hu | www.sztp-ugyved-budapest.hu

Vevő tájékoztatja Eladót, hogy a Kormányhivatal hozzájárulásának beszerzése a jelen szerződés megkötését követően válik szükségessé, az ügyintézési határidő 45 (negyvenöt) nap. Ezen eljárással felmerülő valamennyi költséget Vevő köteles megfizetni.

14. Felek úgy állapodnak meg, hogy abban az esetben, ha a Vevő tulajdonjogszerzésére vonatkozó hozzájáruló engedély beszerzése a Kormányhivatal döntése miatt nem valósul meg **2022. 08.31 napjáig** - illetve az elutasításra kerül, úgy Vevő köteles ezen időpontot követő 15. napig ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű nyilatkozatban másik vevőt, aki nem esik szerzési korlátozás alá, azaz EU állampolgár (a továbbiakban: új vevő) megnevezni, aki ebben a nyilatkozatban nyilatkozik arról, hogy kész az ingatlan adásvételi szerződést a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a jelen szerződésben foglalt feltételekkel helyette megkötni azzal, hogy a szerződés megkötésének legkésőbb **2022. 09.30. napjáig** meg kell történnie. Ezt Eladó akkor köteles elfogadni, ha 2022. 11.15-ig (vagy az elővásárlási lemondó nyilatkozatok korábbi megérkezése esetén, az azt követő 5 napon belül) a megfizetendő vételárat a Vevő Eladó részére megfizeti, valamint a birtokbaadás napja is a jelen szerződésben foglalt nap. Jelen szerződés alapján a Vevő által kifizetett foglaló és vételárrész ebben az esetben nem kerülnek a Vevő részére visszafizetésre, hanem az e pontban meghatározott új vevő tekintetében kötendő adásvételi szerződés vételárába beszámításra kerülnek.

Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az engedély megadását a hatóság elutasítja, vagy a jelen pont szerint az új vevő bejelentése határidőben nem történik meg, vagy az új vevő a jelen szerződés egyéb pontjaiban megállapított adásvételi feltételeket - ide értve a fizetési határidőt is - nem fogadja el, vagy pedig a jelen pontban meghatározott időpontig nem köti meg az Eladóval az adásvételi szerződést, Eladó legkorábban 2022.10.01. napjától jogosult a jelen szerződéstől a Vevőhöz intézett írásos, tértivevénnyel a fenti szálláshelyére címzetten feladott vagy futárral/személyesen átadott egyoldalú nyilatkozattal a Ptk. vonatkozó szabályai szerint (6:213. § (1)) elállni és **a foglalót megtartani.** A nyilatkozat az igazolt feladással (az ajánlott szelvényen szereplő feladási napon) kézbesítettnek tekintendő, ha a nyilatkozatot a feladó a feladási igazolással együtt e-mailen a másik félnek megküldi a jelen szerződésben rögzített e-mail címre.

Az elállási nyilatkozatot Eladó az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratokra előírt alakisággal elkészített okiratban köteles megtenni. Az elállás a szerződést felbontja, aminek következtében az a megkötésére visszaható hatállyal szűnik meg, azonban a foglaló jogkövetkezményei fennmaradnak, Eladó azt megtarthatja, az azt meghaladóan megfizetett vételárrész visszajár.

A Felek a jelen Adásvételi Szerződés aláírásával **meghatalmazzák** a Dr. Szűcs T. Péter Ügyvédi Irodát (székhelye: 1137 Bp., Katona József utca 23/A., képv.: Dr. Szűcs T. Péter), hogy a földhivatali eljárásban képviselje őket, valamint, hogy a NAV B400 számú adatlapját a földhivatali kérelemmel együtt benyújtsa, és **Vevő meghatalmazza**, hogy a ***„Kérelem ingatlanszerzés engedélyezése iránt"*** **benyújtása, és az engedély beszerzése érdekében teljes jogkörrel eljárjon az illetékes Kormányhivatalnál** (PMKH), az esetleges hiánypótlási eljárás során is.
E megbízást és meghatalmazást a megbízott ügyvéd a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogadja.
A jelen adásvétel vonatkozásában külön tényvázlat kerül felvételre, de maga az adásvételi szerződés is teljeskörűen és hiánytalanul tartalmazza a felek kifejezett akaratát, s a kellő, mindenre kiterjedő, részletes tájékoztatást az ügylettel kapcsolatban az eljáró ügyvéd megadta részükre, melyet megértettek s elfogadtak. Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője az 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat az egységes szabályzat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére, az egyéni ügyvédek és egyszemélyes ügyvédi irodák részére (a továbbiakban: Pénzmosási Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.
Felek tudomásul veszik a személyes adataik nyilvántartását.

Eladó Vevő Ügyvéd

1137 Budapest, Katona József utca 23/A. I./1 | telefon: +36 70 380 4939 | info@szucsugyved.hu | www.sztp-ugyved-budapest.hu

Eladót az Ingatlanra az adóalapra vetítetten számolt 15%-os mértékű adófizetési kötelezettség, vagy egyéb adófizetési kötelezettség terhelheti (pl. társasági vagy más adó). Eladó a tájékoztatást tudomásul veszi, további tájékoztatást nem kér.
Vevőt terhelő vagyonszerzési illeték a vételár 4 %-a, mely a NAV felhívására fizetendő a szerződéskötést követően.

A Felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd:

14.1. részükre a jelen szerződésbe foglalt ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta, a Felek a jelen szerződést ezek tudatában és elfogadásával írják alá,

14.2. a Felek személyazonosságáról személyazonosító igazolványaik és lakcímkártyájuk alapján, az Ingatlan adatairól a földhivatal online rendszerből lekért nem-hiteles, szemle tulajdoni lap alapján meggyőződött,

14.3. felhívta a Felek figyelmét arra, hogy az őket terhelő illeték- és adókötelezettség optimalizálásról konzultáljanak adószakértővel, mivel ilyen jellegű szolgáltatást az eljáró ügyvéd nem nyújt, így ezzel kapcsolatos esetleges kártérítési felelősségét is kizárja.

Felek kötelezettséget vállalnak a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására, amennyiben a földhivatal felhívása alapján, vagy egyéb okból az szükséges. Ezen együttműködési kötelezettség teljesítésének elmaradásából fakadó esetleges károkért – az eredeti szerződésre is kiterjedő hatállyal - az okiratszerkesztő ügyvéd kifejezetten kizárja a kártérítési felelősségét, melyet felek tudomásul vesznek és nyugtáznak.
Az ügyvéd a jelen megbízásból eredő kártérítési felelősségét a felelősségbiztosítási feltételeivel összhangban álló 14 millió forintban maximálja, melyet a felek kifejezetten elfogadnak és tudomásul vesznek.
Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta az Eladót, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése az ellenjegyző ügyvéd és az Eladó között megbízási jogviszonyt nem hoz létre.
Az ügyvédi munkadíjat vevő köteles viselni. **A jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével a munka befejezetté és munkadíj esedékessé válik, azzal, hogy az ügyvéd köteles a PMKH előtt az eljárást megindítani a 13. pontban foglalt Engedély beszerzése érdekében a Vevő által átadott iratok alapján, az eljárásban a vevőt képviselni, a PMKH határozatát átvenni és a Földhivatalba benyújtani.**
A felek felhatalmazzák az eljáró okiratszerkesztő ügyvédet a jelen szerződést érintő esetleges név vagy azonosító adatot, illetve tulajdoni hányadot vagy dátumot érintő elírás(ok) egyoldalú kijavítására az okirat eredeti példányára való rávezetéssel.

15. Egyéb itt nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, elsősorban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.") és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény („Inytv.") rendelkezéseit tekintik irányadónak.
Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel kapcsolatban **mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes,** szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen Szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására, valamint jelen Szerződés megszüntetésére kizárólag közös megegyezéssel jogosultak. Ha bármikor a jelen Szerződés valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések törvényességét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.

16. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a szerződés teljeskörűen tartalmazza szerződéses akaratukat, annak megfelelően, ahogy azt rögzíteni szerették volna, nincsen más olyan tény vagy körülmény vagy nyilatkozatuk, melyet jelen szerződésben rögzíteni szeretnének, és jelen szerződés olyan nyilatkozatot sem tartalmaz, melyet nem kívánnak megtenni, vagy amelynek tartalmát nem értik teljes egészében.

Eladó Vevő Ügyvéd

1137 Budapest, Katona József utca 23/A. I./1 | telefon: + 36 70 380 4939 | info@szucsugyved.hu | www.sztp-ugyved-budapest.hu

Vevő részére jelen adásvételi szerződést Vevő felkérése alapján bosnyák nyelvre

tolmács fordította le.
Az esetleges fordítási hibákért, szövegértési nehézségekért s az abból fakadó minden következményért az okiratszerkesztő ügyvéd a felelősségét kizárja, azokat vevő vállalja.

Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasást és értelmezést követően, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2022.07.06.

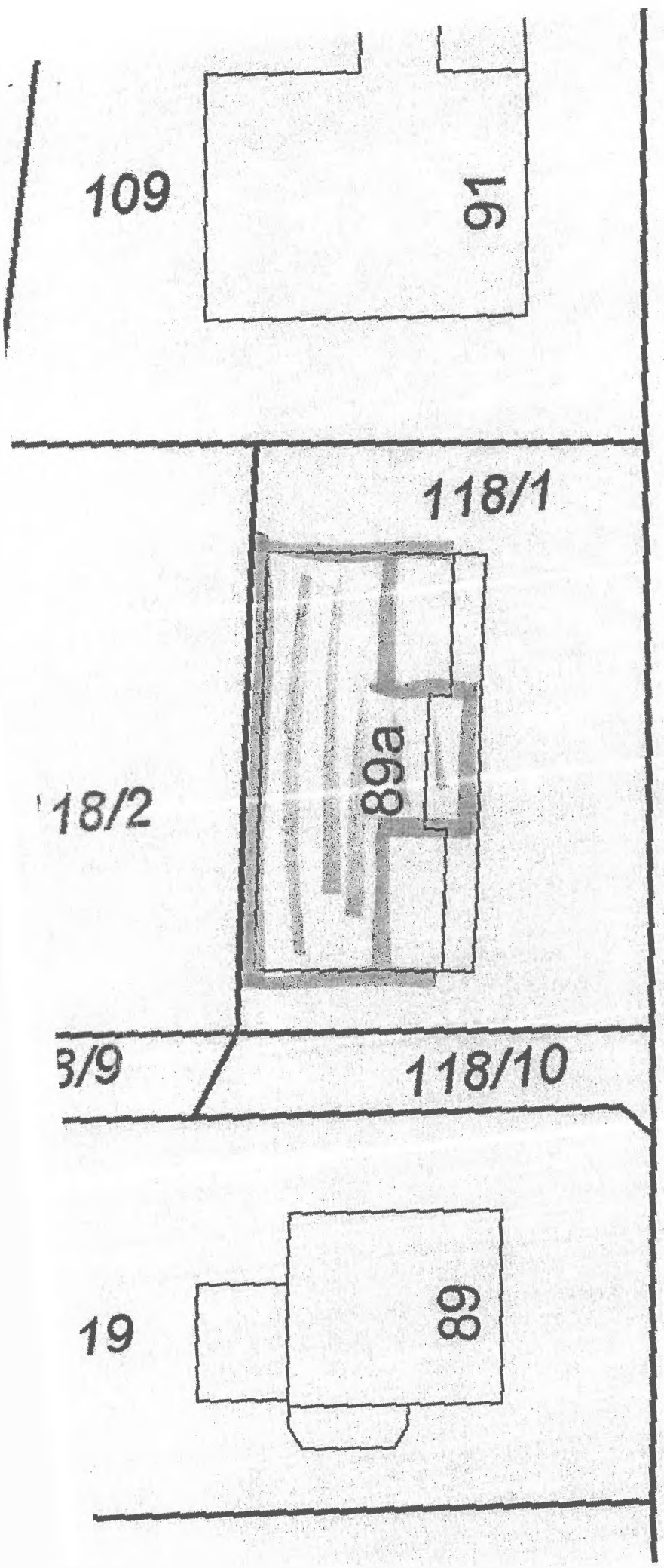
.....
Herczeg Quality Kft. - Eladó
képv.: Reisné Herczeg Edina ügyvezető

.....
Kajdomcaj Alji – Vevő

Dr. Szűcs T. Péter Ügyvédi Iroda
Dr. Szűcs T. Péter ügyvéd
Tel.: 06-70-380 4939
1137 Bp., Katona József u. 23/A. 1/1.

.....
Készítettem és ellenjegyzem,
Budapest, 2022.07.06.
Dr. Szűcs T Péter
ügyvéd
KASZ: 36069875

1137 Budapest, Katona József utca 23/A. I./1 | telefon: + 36 70 380 4939 | info@szucsugyved.hu | www.sztp-ugyved-budapest.hu



Dr. Szücs T. Péter Ügyvédi Iroda
Dr. Szücs T. Péter ügyvéd
Tel.: 06-70-380 4939
1137 Bp., Katona József u. 23/A. 1/1.

7817 2022 APR 21

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTETT
Nemzeti Adó- és Vámhivatal
A HITELESSÉG ELLENŐRZÉSÉHEZ KATTINTSON IDE

2022 APR 21

09/364-1/672

NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL
Nógrád Megyei Adó-és Vámigazgatósága
Fizetésképtelenségi és Végrehajtási Osztály

Iktatószám: **6434454476**

Ügyintézés helye: **3100 Salgótarján, Kassai sor 10**
Ügyintéző: Dávid Richárd
Telefonszám:32/522-712
Ügyszám: 2546577719
Tárgy: ingatlan becsértékének közlése
Adóazonosító: 12924167

Herczeg Quality Kft.

Elektronikus címen

Tisztelt Címzett!

A **Herczeg Quality Kft.** (adószám: 12924167-2-12) **2641 BERKENYE, MÁLNAKÖZ UTCA 2..** szám alatti székhelyű adós ellen folyamatban lévő végrehajtási eljárásban lefoglalásra került a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatalai Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásában **118/1 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben **2131 Göd, Pesti út 118/1 hrsz** alatt található ingatlan **105/518** tulajdoni hányada.

Tájékoztatom, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht) 140. § (1) bekezdése alapján az ingatlan becsértékét a végrehajtó – a 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítványt is figyelembe véve – állapítja meg.

A **Göd Polgármesteri Hivatal** (jegyzője) által megküldött hivatalos adó- és értékbizonyítványt is figyelembe véve az ingatlan végrehajtás alá vont 105/518 tulajdoni hányadának becsértékét

nem lakóingatlan esetén **4.200.000,- Ft,** azaz négymillió-kettőszázezer forintban állapítom meg.

Az AVT. 24-27. §-ai alapján a végrehajtási eljárás során az adóhatóság törvénysértő intézkedése vagy intézkedésének elmulasztása ellen az adós, a behajtást kérő, a behajtást kérő hatóság, illetve az, akinek a végrehajtás jogát vagy jogos érdekét sérti **- a sérelmezett intézkedés vagy az intézkedés elmaradásának a tudomásra jutásától számított 15 napon belül - a végrehajtást foganatosító elsőfokú adóhatóságnál végrehajtási kifogást terjeszthet elő.** A végrehajtási kifogásban meg kell jelölni a sérelmezett intézkedést és azt, hogy a kifogást előterjesztő az intézkedés megsemmisítését vagy megváltoztatását milyen okból kívánja.

Ha a határidőben történő benyújtásban akadályoztatva volt, és ezt a tényt a végrehajtási kifogással egyidejűleg benyújtott igazolási kérelmében igazolja, a jogorvoslati határidőbe az akadályoztatás időtartama nem számít bele. A végrehajtási kifogást a sérelmezett intézkedés vagy annak elmaradásától számított legfeljebb 6 hónapon belül lehet előterjeszteni.

A végrehajtási kifogásnak - az árverés kitűzését követően benyújtott, az árverés kitűzésének jogszerűségét vitató, első alkalommal benyújtott végrehajtási kifogás kivételével - a további végrehajtási cselekményekre nincs halasztó hatálya, a lefoglalt vagyontárgy értékesítése iránt azonban csak az érintett vagyontárgy foglalásával, becsértékének megállapításával szemben benyújtott végrehajtási kifogás végleges elbírálását követően lehet intézkedni.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (5) bekezdése alapján a végrehajtási kifogás illetékköteles. A kifogás illetéke 5.000 forint, melyet a Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01076064 eljárási illetékhez kapcsolódó befizetések bevételi számlára - hivatkozva az adóazonosítójára – kérünk megfizetni. Az illeték fizetési kötelezettséget belföldi jogi és ÁFA fizetésére kötelezett természetes személy átutalással, interneten keresztül, illetve a NAV kijelölt ügyfélszolgálatain bankkártyával, más adózó a fentieken kívül készpénz-átutalási megbízás útján is megfizetheti.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 140. § (7) bekezdése alapján ha a becsérték megállapításával szemben kifogást terjesztettek elő, a becsértéket a másodfokú adóhatóság- szükség esetén- szakértő közreműködésével állapítja meg. Amennyiben a kifogást előterjesztő a szakértő kirendelését kéri, a végrehajtási kifogás, illetve a szakértő kirendelése iránti kérelem előterjesztésével egyidejűleg- figyelemmel a Vht. 34.§ (2) bekezdésére- az igazságügyi szakértő díjának fedezésére szolgáló, az igazságügyért felelős miniszter 39/2012. (VIII.27.) KIM rendelet 1. §-ban meghatározott összeget letétbe kell helyeznie, melynek összege:

a) 10 000 000 forint alatti becsérték esetén a becsérték 0,75%-a

b) 10 000 000 forint és azt meghaladó összegű becsérték esetén 75 000 forint és a 10 000 000 forint feletti rész 0,25%-a, legalább azonban 20 000, és legfeljebb 300 000 forint.

Az igazságügyi szakértő díjának fedezésére szolgáló, az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott összeget a NAV Nógrád Megyei Adó- és Vámigazgatósága 10032000-01601295 számú végrehajtói manuális elszámolású letéti számlájára az adózó 12924167 adószámára hivatkozással kell megfizetni. A befizetés teljesítésére irányuló fizetési megbízás közlemény rovatában fel kell tüntetni a végrehajtási ügyszámot.

A végrehajtási kifogás előterjesztésekor mellékelni kell a befizetés igazolását.

Felhívom figyelmét, hogy amennyiben a kifogásában nem kéri szakértő kirendelését, a becsértéket a NAV Fellebbviteli Igazgatósága állapítja meg. Tájékoztatom, hogy amennyiben a végrehajtási kifogásában kéri a szakértő kirendelését, de a szakértő díját nem helyezi letétbe, úgy a végrehajtási kifogás elbírálása során a NAV Fellebbviteli Igazgatósága csak a mérlegelése alapján szükségesnek ítélt esetben állapítja meg az ingatlan becsértékét szakértő igénybevételével.

A Vht. 140. § (5) bekezdése alapján tájékoztatom az adóst, hogy az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 198. § és 201. §.-ai alapján fizetési halasztást, részletfizetést, illetve adómérséklést kérhet tartozásának rendezése céljából.

Ha az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanra nem valamennyi tulajdonostárssal szemben került bejegyzésre a végrehajtási jog, a nem adós tulajdonostársak a Vht. 161.§ (2) bekezdése alapján együttesen kérhetik, hogy az egész ingatlant árverezzék el. A kérelmet a végrehajtónál kell előterjeszteni.

Salgótarján, időbélyegző szerint

dr. Fodor Szilárd
osztályvezető

Erről értesülnek:

1. a címzett adós
2. társtulajdonos: Göd Város Önkormányzata
3. társtulajdonos: Radó Andrásné
4. társtulajdonos: Dr. Nagyné Kőfalvy Éva Enikő
5. Bene Zoltánné
6. a központi irattár

Cím: NAV Nógrád Megyei Adó- és Vámigazgatósága, Fizetésképtelenségi és Végrehajtási Osztály,
3100 Salgótarján, Kassai sor 10. - Tel: 06/32-522-700
(KRID: 620762721, megjegyzésben NAV NOMAVIG)
Kérjük, válaszlevelében szíveskedjék iktatószámunkra és előadónkra hivatkozni, továbbá adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/18214/2022

2022.05.05

GÖD

Szektor : 5

Belterület 118/1 helyrajzi szám

2131 GÖD Pesti út 118/1 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jov. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	kat.jov k.fill
. Kivett beépített terület	0	518	[illegible]		

2. bejegyző határozat: 63254/1998.04.08
Terheli a GÖD Belterület 118/1/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

3. bejegyző határozat: 63254/1998.04.08
Terheli a GÖD Belterület 118/1/B HRSZ-t illető Földhasználati jog

4. bejegyző határozat: 63254/1998.04.08
Terheli a GÖD Belterület 118/1/C HRSZ-t illető Földhasználati jog

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 341/518
bejegyző határozat, érkezési idő: 64121/2000.05.26
jogcím: 1990. évi LXV. sz. tvr. 107. par.
jogállás: tulajdonos
név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2131 GÖD Pesti út 81.
törzsszám: 15731106

7. tulajdoni hányad: 36/518
bejegyző határozat, érkezési idő: 64121/2000.05.26
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Nagyné Kőfalvy Éva Erika,

8. tulajdoni hányad: 105/518
bejegyző határozat, érkezési idő: 34268/3/2019.03.27
jogcím: vétel
utalás: II /5.
jogállás: tulajdonos
név: HERCZEG QUALITY KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 2131 GÖD Tisza utca 17.
törzsszám: 12924367

Folytatás a következő lapon

Bizonyítási célra nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/18214/2022

2022.05.05

GÖD Szektor : 5

Belterület 118/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 36/518
bejegyző határozat, érkezési idő: 156181/3/2022.02.02
jogcím: adásvétel
utalás: II /6.
jogállás: tulajdonos

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 165315/2020.12.02
Végrehajtási jog 9 392 441 FT,azaz kilencmillió-háromszázkilencvenkétezer-négyszáznegyvenegy FT tartozás és járulékai erejéig.
adótartozás jogcímen (5176619147).
utalás: II /8.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : - -

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/28201/2022

2022.07.13

GÖD
Belterület 118/1/B helyrajzi szám

Széljegy: 161247/2022 2022.07.11
Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL 1054 BUDAPEST Széchenyi utca 2.
Széljegy: 161269/2022 2022.07.11
Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, MAGYAR ÁLLAM

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	tulajdoni forma
üzletház Bejegyző határozat: 63254/1998.04.08	[illegible]	[illegible] társasági

2. bejegyző határozat: 63254/1998.04.08
Önálló építmény földhasználati jog alapján

3. bejegyző határozat: 63254/1998.04.08
Illeti a GÖD Belterület 118/1 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34127/4/2014.04.08
jogcím: adásvétel
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név: HERCZEG QUALITY KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 2131 GÖD Tisza utca 17.
törzsszám: 12924167

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39198/2014.10.09
Keretbiztosítéki jelzálogjog 40 000 000 FT,azaz negyvenmillió FT erejéig.
tartós hiteljogviszonyból eredő, a kötelezettet terhelő bármely tartozás, illetve fizetési kötelezettség biztosítására.
jogosult:
név: SZÉCHENYI ISTVÁN HITELSZÖVETKEZET törzsszám: 11353962
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth utca 62-64.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35804/2015.05.18
Végrehajtási jog [illegible] 373 096 FT,azaz egymillió-háromszázhetvenháromezer-kilencvenhat FT
főkövetelés és járulékai erejéig.
adótartozás jogcímen (7718948729).
jogosult:
név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL törzsszám: 15789934
cím : 1054 BUDAPEST Széchenyi utca 2.

Folytatás a következő lapon

Bizonyítóerővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/28201/2022

2022.07.13

GÖD

Belterület 118/1/B helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 165314/2020.12.02
Végrehajtási jog 9 392 441 FT,azaz kilencmillió-háromszázkilencvenkétezer-négyszáznegyvenegy FT tartozás és járulékai erejéig.
adótartozás jogcímen (4842289873).
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : - -

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Juhász Anita

Feladó: dr. Kondorosi Mátyás <drkondorosi@invitel.hu>
Küldve: kedd 2022. július 12 22:25
Címzett: Juhász Anita; dr. Kondorosi Mátyás
Tárgy: ök
Mellékletek: ök.docx

FELJEGYZÉS

Az ingatlan-nyilvántartásba a Göd belterület 118/1. hrsz. alatt felvett, természetben 2131 Göd, Pesti út 118/1. hrsz. alatti ingatlan 341/518 arányú tulajdoni hányada az Önkormányzatunk tulajdonát képezi. Az ingatlanon önálló épületként került kialakításra a 118/1/B. hrsz-ú, ... megnevezésű felépítmény.

Az ingatlan tulajdonostársa, a Herczeg Quality Kft. az ingatlanban meglévő 105/518 arányú tulajdoni hányadát és a Göd belterület 118/B. hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát a dr. Szűcs T. Péter budapesti ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett Budapesten, 2020. július 6. napján kelt adásvételi szerződéssel dologösszességként átruházza Kajdomcaj Ali szálláshelyű, külföldi állampolgár részére.

A szerződés lényeges rendelkezései:

A szerződés ..... pontjában foglaltak szerint az ingatlan vételára ... Ft, amely a következők szerint kerül megfizetésre: .....

A szerződés ... pontjában foglaltak szerint a birtokátruházás .....

Az eladó a .....

Az eladó 45 napos időtűzés mellett megkereste az Önkormányzatunkat, hogy a törvényben biztosított elővásárlási jogunkat gyakorolni kívánjuk-e.

Az elővásárlási jog gyakorlására irányadó jogszabályok:

A Ptk. 5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog] (1) bekezdésének a rendelkezése szerint a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

A Ptk. 5:20. § [Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén] rendelkezése szerint: ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

A Ptk. 6:222. § [A vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosulttal] (1) és (4) bekezdésének a rendelkezése szerint,

ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

Az elővásárlási jog gyakorlására irányadó bírói gyakorlat:

PJD2019. 3.

Ha több dolog értékesítésére dologösszességként kerül sor, és a dologösszesség részét képező valamely dologra harmadik személyt elővásárlási jog illet meg, az elővásárlási jog a dologösszességre áll fenn.

PJD2017. 21.

I. A tulajdonos a már írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződés megküldésével eleget tehet közlési kötelezettségének, és ajánlatként azt szabályszerűen közölheti az elővásárlásra jogosulttal. Ilyen esetben a szerződés az elővásárlásra jogosult vonatkozásában nem tekinthető hatályosnak, a szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben eladási ajánlatnak minősül, hatálybalépése pedig az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függ.

A fentiek alapján a dologösszességként értékesített ingatlanokra egységesen illeti meg az Önkormányzatunkat az elővásárlási jog, az elővásárlási jog gyakorlása mindkét ingatlan vonatkozásában egységesen gyakorolható a

Határozati javaslat:

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Herczeg Quality Kft. eladó által a Budapesten, 2020. július 6. napján kelt adásvételi szerződéssel Kajdomcaj Ali szálláshelyű, külföldi állampolgár részére átruházott a Göd belterület 118/1. hrsz-ú. ingatlan 341/518 arányú tulajdoni hányada és a Göd belterület 118/B. hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerint elővásárlási jogát nem gyakorolja.