

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER		

Javaslat

a Bp. XXI. ker. Szállító utcai, 209961/25 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlására.

Készítette: Baranyai Zsolt ügyintéző CSEVAK Zrt.
Szenteczky János vezérigazgató CSEVAK Zrt.

Előterjesztő: **Tóth Mihály**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve: **Halmos Istvánné** Városgazdálkodási Ágazatvezető
Kernné dr. Kulcsár Dóra Igazgatási Irodavezető

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Tulajdonosi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2008. évi **98.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2008. 04. 17.

Az előterjesztés leadva: 2008. március hó 31. nap

Képviselő-testületi ülés időpontja:
2008. április 17.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest-Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a 602/2006.(XII. 19.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy a 209961/25 hrsz-ú ingatlan 10516/14875 tulajdoni hányadának a VIORENT Kft. részéről történő értékesítésénél, mint tulajdonostárs élni kíván elővásárlási jogával, majd a 24/2007.(I.23.) Kt. számú határozatával a 602/2006. (XII. 19.) Kt. számú határozatát visszavonta, egyúttal felkérte a Polgármestert, hogy a döntésről az érdekelteket tájékoztassa.

Ezek után a VIORENT Kft. ingatlanrészét nem értékesítette.

Dr. Pozsonyi Tibor (Pozsonyi & Társai Ügyvédi Iroda; 1126 Bp., Nagy Jenő u. 12.), mint a VIORENT Kft. (1145 Bp., Thököly út 126. II/4.) jogi képviselője, a 2008. 01. 24-én kelt levelében a CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zrt-t alábbiakról tájékoztatta:

A Viorent Kft. 2007. 09. 20. napján kelt szándéknyilatkozatában kijelentette, hogy a 209961/25 hrsz-ú ingatlan 10516/14875-öd tulajdoni hányadának tulajdonosaként meg kívánja vásárolni a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának tulajdonában lévő 209961/25 hrsz-ú ingatlan 4359/14875-öd tulajdoni hányadát.

A Viorent Kft. "Ingatlan forgalmazás" főtevékenységgel foglalkozó gazdasági társaság, melynek feltett szándéka, hogy a tulajdonában lévő ingatlanrészét továbbértékesíti a CS Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft-nek (1211 Bp., Szállító u. 3.).

A Viorent Kft. és CS Ingatlan Kft. egyidejűleg tájékoztatták az Önkormányzatunkat, hogy a CS Ingatlan Kft. a Viorent Kft. tulajdonában lévő tulajdoni részzilletőséget is – az önkormányzati tulajdonrész megvásárlására vonatkozó szándékra, illetve annak elfogadására tekintet nélkül – meg kívánja vásárolni. Az adásvétel tárgyát képező, Viorent Kft. tulajdonában lévő ingatlanrész vételárát 201.000.000,- Ft + ÁFA összegben határozták meg.

Dr. Pozsonyi Tibor kérte az Önkormányzatunkat, hogy – a Viorent Kft és CS Ingatlan Kft. közötti adásvételi szerződéssel kapcsolatban az 1959. évi IV. Tv. (Ptk.) 145. § (2) alapján - az elővásárlási jogáról külön nyilatkozatban mondjon le.

(A Viorent Kft., CS Ingatlan Kft. és Dr. Pozsonyi Tibor által közösen aláírt levélben megerősítette, hogy a 2007. szeptember 20-án Önkormányzati ingatlanrész megvételére íródott vételi szándéknyilatkozatot továbbra is fenntartják).

A CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zrt. értékbecslést készített az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanrész forgalmi értékének meghatározására.

Az értékbecslő (Estrade Kft.) által 2007. 11. 05-én elkészített értékbecslés az ingatlan nettó forgalmi értékét 42.300.000 Ft-ban határozta meg. Az Estrade Kft. 2008. 01. 24-én kelt nyilatkozatában a szakértői vélemény érvényességét 2008. 05. 05-ig fenntartja. Ez nettó 9704 Ft-os négyzetméter árnak felel meg.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Tulajdonosi Bizottsága a végső döntés meghozatalához szükségesnek találta a vételáron túlmenően a megállapodás egyéb részszerpontjainak ismeretét. Ezen információk beszerzésére felkérte a Csevak Zrt-t.

A Pozsonyi & Társai Ügyvédi Iroda a CSEVAK Zrt. felkérésére 2008. 02. 14-én e-mail üzenetben megküldte, a tárgyi adásvételi szerződés tervezetét.

A 2008. 01. 24-én kelt megkeresésben és a 2008. 02. 14-én megküldött e-mail üzenet szereplő szerződési vételár lényegesen eltért egymástól! (A 2008. 01. 24-én kelt megkeresésben 201.000.000,- Ft + ÁFA, míg a 2008. 02. 14-i üzenetben 300.000.000,- Ft + ÁFA a 209961/25

hrsz-ú ingatlan 10516/14875-öd tulajdoni hányadú, Viorent Kft. tulajdonában lévő ingatlanrész vételára.) Ezért a Csevak Zrt. 2008. 02. 15-én levelet írt Dr. Pozsonyi Tibor ügyvédnek, hogy a rendelkezésre álló információk alapján Budapest XXI. Kerület Önkormányzata nem tud a tárgyi ingatlanértékesítéssel kapcsolatos elővásárlási jogáról nyilatkozni. Egyben (a Csevak Zrt.) kérte az adásvételi szerződés valamennyi tartalmi elemére kiterjedő, az eladó és vevő által is elfogadott, Ptk. 365.§ (3) bekezdése szerinti közlés haladéktalan megküldését.

A Viorent Kft. És Cs Ingatlan Kft. 2008. 03. 06-án kelt levelében tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy a közöttük 2008. 03. 06-án, a Bp. XXI. kerület 209961/25 hrsz-ú ingatlan 10516/14875 tulajdoni illetőség vonatkozásában adásvételi szerződés jött létre. A szerződő felek kérték Önkormányzatunkat, hogy a levél mellékleteként megküldött adásvételi szerződés ismeretében nyilatkozzunk arról, hogy Önkormányzatunk kíván-e élni elővásárlási jogával. A mellékelt adásvételi szerződés szerint a tárgyi ingatlanrész 300.000.000,- Ft + ÁFA összegért cserélne gazdát.

A Viorent Kft. és CS Ingatlan Kft. 2008. 03. 17-én kelt közös levében tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy mivel a 2008. 03. 06-án kelt adásvételi szerződésben a Vevő a vételárat 15 napon belül köteles a vételárat megfizetni, ezért az elővásárlásra jogosult is köteles ezen határidőn belül nyilatkozni. Egyben tájékoztatták Önkormányzatunkat, hogy amennyiben levelük kézhezvételétől számított 15 napon belül érdemi nyilatkozatot nem kapnak, azt úgy értékelik, hogy (Önkormányzatunk) nem kíván élni elővásárlási jogával.

2008. 03. 27-én kelt válaszunkban jeleztük, hogy véleményünk szerint „a hatályos jogi szabályozás” nem tartalmazza, hogy Önkormányzatunknak az adásvételi szerződésben foglaltak miatt 15 napon belül nyilatkozni kellene az elővásárlási jog gyakorlásáról. Tájékoztattuk a levélírókat, hogy a kérelmüket Önkormányzatunk Képviselő-testülete a kérelem beérkezéséhez, illetve a kérelem tartalmára készítendő előterjesztés elkészítéséhez viszonyított legkorábbi, azaz a 2008. 04. 17-én megtartandó testületi ülésén tárgyalni kívánja.

A Bp. XXI. ker. 209961/25 hrsz-ú ingatlan Önkormányzati tulajdonrészének értékesítéséről az Önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 37/2007.(XI. 27.) Kt. rendelet (továbbiakban: *vagyonrendelet*) 30.§ (4) bekezdés b.) pontja alapján a Tulajdonosi Bizottság dönt. Az elővásárlási jog gyakorlásáról, amennyiben az elővásárlási joggal érintett ingatlan vételára a 100 millió Ft-ot meghaladja – a vagyonrendelet 23.§ (2) c.) pontja szerint – a Tulajdonosi Bizottság előzetes véleményének ismeretében a Képviselő-testület dönt. Fentiekre tekintettel csak a Képviselő-testületi döntés ismeretében célszerű az önkormányzati ingatlanrész elidegenítésének kérdéséről a Tulajdonosi Bizottságnak állást foglalnia.

A 209961/25 helyrajzi számú ingatlan Önkormányzatunk számára közvetlenül akkor lehetne hasznosítható, ha

- A Viorent Kft-vel fennálló tulajdon közösséget megszüntetnénk, azaz az osztatlan tulajdonú ingatlantestből kialakítanánk az önkormányzat tulajdoni hányadának megfelelő méretű, önálló ingatlant. A későbbi bérbeadás esetén a bérlő(k) a rendeltetésszerű hasznosítást, illetve a bérlemény használatát biztosító építmények (pl.: szociális helyiségekkel rendelkező irodaépület) elhelyezését, építését igényelnék. Az építmények megépítése Önkormányzatunk beruházási igényét, vagy bérlő tulajdonában lévő felépítmény elhelyezését eredményezné.
- A 209961/25 hrsz-ú ingatlan 10516/14875-öd tulajdoni hányadú, Viorent Kft. tulajdonában lévő ingatlanrészt is megvásárolnánk (300.000.000,- Ft + ÁFA összegért). A Viorent Kft. ingatlanrészén fennálló építmények az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosíthatóságát is döntően befolyásolja, hiszen az ingatlan értékébe a jogszerűen

fennálló építmények értéke is beleszámít, így az építményeket a jelenlegi funkciójára, vagy az Önkormányzatunk (23/2000.(IX.26.) Kt. számú rendeletével elfogadott) szabályozási tervében meghatározott célra (jelentős zöldterületű intézményterületként) lehet hasznosítani. Az Önkormányzati ingatlanrészre készített értékbecslés alapján a 10516/14875-öd tulajdoni hányad földterületének értéke kb. nettó 102.000.000,- Ft. További lehetőség a fennálló építmények elbontása utáni hasznosítása, azonban ez az ingatlan értékvesztését eredményezi. A teljes ingatlan adásvétel melletti hasznosításának megtérülése csak a hasznosítási cél és az esetleges beruházók szerepvállalása ismeretében becsülhető.

Az 209961/25 hrsz-ú ingatlanon meglévő, jogszerűen fennálló építmények közül az egyik átlóg a 209961/37 hrsz-ú Önkormányzatunk tulajdonában lévő ingatlanra. Az átlógó épületrész jogviszonyának rendezése azonban az elővásárlási joggal való éléstől független feladat. Az elővásárlási joggal való éléstől függetlenül lehetséges az épületrész helyzetének telekalakítással történő rendbetétele. Az elővásárlással történő ingatlanszerzés esetében a rendezés azonos tulajdon miatt egyszerűbb. Különböző tulajdonú ingatlanrészek esetében ez csak a tulajdonviszony, használati viszonyok rendezése mellett valósítható meg. Azonban nem javaslom egy ismeretlen hasznosíthatóságú ingatlanrész 300.000.000,-Ft + ÁFA összegben történő megvásárlását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fent leírtak alapján a döntésével Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata ne éljen - a 209961/25 hrsz-ú ingatlan (jelenleg) Viorent Kft. tulajdonában lévő 10516/14875-öd tulajdoni hányadú, ingatlanrészének eladásával kapcsolatban fennálló – elővásárlási jogával.

Budapest, 2008. március 27.

Tóth Mihály
Polgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: Előterjesztés egyeztetve.
2. számú melléklet: Élővásárlási jogról lemondó nyilatkozat.
3. számú melléklet: Kérelem (2008. 01. 24.)
4. számú melléklet: Kérelem, adásvételi szerződés (2008. 03. 06.)
5. számú melléklet: Viorent Kft. és CS Ingatlan Kft. közös levele (2008. 03. 17.)
6. számú melléklet: Tulajdoni lap kivonat.
7. számú melléklet: Helyszínrajz.

Határozati javaslat:

- Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. kerület, Szállító utcai 209961/25 hrsz-ú ingatlan Viorent Kft. tulajdonában lévő 10516/14875-öd tulajdoni hányadát nem kívánja a Viorent Kft. és a CS Ingatlan Kft. között 2008. 03. 06-án létrejött adásvételi szerződésben szereplő 300.000.000,- Ft + ÁFA összegért megvásárolni. Egyben Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert jelen elővásárlási jog lemondásáról szóló nyilatkozat aláírására.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2008. április 1.

Felelős: Tóth Mihály polgármester
végrehajtásra: Szenteczky János vezérigazgató
CSEVAK Zrt.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű támogató szavazat szükséges.

1. számú melléklet:

1. Az előterjesztés egyeztetve: Kernné dr. Kulcsár Dóra Igazgatási Irodavezetővel
Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Javasolt módosítások az előterjesztésbe beépítésre kerültek.

Budapest, 2008. 03. 31.

Kernné dr. Kulcsár Dóra sk.
Igazgatási Irodavezető

2. Az előterjesztés egyeztetve: Halmos Istvánné Városgazdálkodási Ágazatvezetővel
Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Javasolt módosítások az előterjesztésbe beépítésre kerültek.

Budapest, 2008. 03. 31.

Halmos Istvánné sk.
Városgazdálkodási Ágazatvezető

2. számú melléklet:

NYILATKOZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (1211 Budapest, Szent Imre tér 10., képviseli: Tóth Mihály Polgármester), mint a Budapest XXI. kerület Szállító utcai, 209961/25 hrsz-ú ingatlan 4359/14875 tulajdoni hányadú ingatlanrészének tulajdonosa jelen nyilatkozatában kijelenti, hogy a Budapest XXI. kerület Szállító utcai, 209961/25 hrsz-ú ingatlan Viorent Szolgáltató Kft. (1145 Bp., Thököly út 126. II/4.) tulajdonában lévő 10516/14875 tulajdoni hányadú beépített ingatlanrészének a CS Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft. (1211 Bp., Szállító utca 3.) részére, 300.000.000,-Ft + ÁFA összegért történő értékesítése során nem kíván élni - az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 145.§ (2) szerint biztosított - elővásárlási jogával.

Budapest, 2008. ...

Tóth Mihály
Polgármester

Dr. Szeles Gábor
jegyző

3. számú melléklet / 1. oldal:

Pozsonyi & Társai
Ügyvédi Iroda

Iktatószám
11596/12008/10
Dátum

2003 JAN 28.

Budapest-Csepel Önkormányzat
Csepeli Vagyonkezelő Zrt.

Budapest
Szent Imre tér 10.
1211

Tárgy: tájékoztatás vételi ajánlatról és adásvételi szándékról

Melléklet

Legfeljebb 10 db

Szervezeti egység

Fejlesztés

Archív szám

27556

Csevak Zrt.

Tisztelt Vagyonkezelő!

Alulírott dr. Pozsonyi Tibor (Pozsonyi & Társai Ügyvédi Iroda; 1126 Budapest, Nagy Jenő u. 12.), mint a VIORENT Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg. 01-09-694760, székhely: 1145 Budapest, Thököly út 126. II/4.; képviselő: Viola Tamás) továbbiakban: „Ügyfelem” jogi képviselőjeként az alábbi tájékoztatást kívánom nyújtani.

1. Előzmények.

Ügyfelem 2007. szeptember 20. napján kelt szándéknyilatkozatában kifejtette, hogy a 209961/25 hrsz. alatt nyilvántartott Ingatlan 10516/14875-öd tulajdoni hányadának tulajdonosaként meg kívánja vásárolni a Budapest-Csepel Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő 209961/25 hrsz. alatt nyilvántartott Ingatlan 4359/14875-öd tulajdoni hányadát.

209961/25 hrsz. alatt nyilvántartott Ingatlan a továbbiakban: „Ingatlan”

2. Ügyfelem „Ingatlan forgalmazás” főtevékenységgel működő gazdasági társaság, melynek feltett szándéka, hogy az Ingatlan – tulajdonában lévő – 10516/14875-öd tulajdoni hányadát tovább értékesíti CS Ingatlan Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaságnak (székhely: 1211 Budapest, Szállító utca 3.; Cg.: 01-09-890031; képviselő: Kosztolánszki Tamás ügyvezető) továbbiakban: „CS Ingatlan Kft.”.

Ezen adásvételi szándékre tekintettel Ügyfelem kéri az Önkormányzatot, hogy a közös tulajdonra vonatkozó jogszabály – 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 145. § (2) – alapján Öt megillető elővásárlási jogáról külön nyilatkozatában mondjon le.

Ügyfelem és a CS Ingatlan Kft. tájékoztatják az Önkormányzatot, hogy az – általuk megkötendő adásvétel tárgyát képező – Ingatlan vételárát 201.000.000.-Ft +Áfa, azaz Kettőszázegymillió forint összegben határozták meg.

Pozsonyi és Társai Ügyvédi Iroda
1126 Budapest, Nagy Jenő utca 12. IV.
Tel: 06-1-487-3743/44 Fax.: 06-1-487-3745
E-mail cím: kozpont@pozsonyiestarsai.hu



Ezzel az újrahasznosított papírral óvja irodánk a környezetet!

3. számú melléklet / 2. oldal:

3. Ügyfelem – a CS Ingatlan Kft. nyilatkozata alapján – biztosítja Önkormányzatot, hogy az általa 2007. szeptember 20. napján kelt szándéknyilatkozatában kifejtett vételi szándékot a CS Ingatlan Kft. – az adásvételt követően – változatlanul továbbra is fenntartja.
4. Kérjük az Önkormányzatot, hogy a soron következő Ingatlan tulajdonosi ülésen az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatát hozza meg, továbbá arra is, hogy az Ügyfelem által tett vételi ajánlatra tekintettel az Ingatlan értékesítésére irányuló pályázatot írja ki.

Kérem a Tisztelt Vagyonkezelőt, hogy az Ügyfelem által nyújtott tájékoztatást és előterjesztett kérelmet az Önkormányzat felé továbbítani szíveskedjen.

Budapest, 2008. január 24.

Tisztelettel:

Pozsonyi és Társai Ügyvédi Iroda
1126 Budapest, Nagy Jenő u. 12. IV.
Tel.: 06-1-487-3743/44 Fax: 06-1-487-3745
E-mail cím: kozpont@pozsonyiestarsai.hu

dr. Pozsonyi Tibor ügyvéd
Pozsonyi és Társai Ügyvédi Iroda

VIORENT
KFT.
1145 Budapest, Gyöngy ut. 126. IIIA.
Adószám: 12598784-2-42
Bankszáma: 14103122-94403049-01000001

VIORENT Kft.
Képviseli: Viola Tamás

CS Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft.

1211 Bp., Székely u. 3.
Adószám: 14124785-2-43
Cégjegyzéki szám: 01-09-090031
Banksz.: 11800005-00030000-22216377

CS Ingatlan Kft.
Képviseli: Kosztolánszki Tamás

Pozsonyi és Társai Ügyvédi Iroda
1126 Budapest, Nagy Jenő utca 12. IV.
Tel: 06-1-487-3743/44 Fax.: 06-1-487-3745
E-mail cím: kozpont@pozsonyiestarsai.hu



Ezzel az újrahasznosított papírral óvja irodánk a környezetet!

3. számú melléklet / 3. oldal:

**Pozsonyi & Társai
Ügyvédi Iroda**

Ügyvédi Meghatalmazás

Alulírott Viola Tamás, mint a VIORENT Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1145 Budapest Thököly út 126. II/4.; Cg.: 01-09-694760) ügyvezetője meghatalmazom a Pozsonyi & Társai Ügyvédi Irodát (1126 Budapest, Nagy Jenő u. 12. IV. em.), eljáró ügyvédként dr. Pozsonyi Tibort, hogy


a 209961/25 hrsz. alatt nyilvántartott Ingatlan – Budapest-Csepel Önkormányzat tulajdonában lévő 4359/14875-ös tulajdoni hányada – vonatkozásában a vételi ajánlatot megtegye, az adásvétellel és az Ingatlannal kapcsolatos minden ügyben – a Budapest-Csepel Önkormányzata, a Budapesti 1. számú Közigazgatási Földhivatal, illetve bármely hatóság, bíróság és más harmadik személy előtt

helyettem és nevemben az 1998. évi XI. törvényben írtak szerint teljes körűen eljárjon.

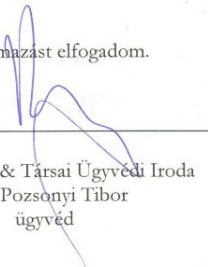
A meghatalmazottat az ügyvédi iroda ügyvéd tagjai, név szerint dr. Puskás Anita és dr. Pap Zsuzsa Georgina ügyvédek, valamint dr. Rédei Gábor, dr. Prédli Tamás, dr. Kádár Attila és dr. Nagy Márton ügyvédjelölt alkalmazottai, továbbá a Budapesti Ügyvédi Kamarába bejegyzett ügyvéd külön meghatalmazás nélkül helyettesítheti.

A meghatalmazás megszűnéséről harmadik személyt, hatóságot, bíróságot a meghatalmazott köteles tájékoztatni.

Budapest, 2008. január 23.


Viola Tamás ügyvezető
meghatalmazó

Meghatalmazást elfogadom.


Pozsonyi & Társai Ügyvédi Iroda
dr. Pozsonyi Tibor
ügyvéd

Pozsonyi és Társai Ügyvédi Iroda
1126 Budapest, Nagy Jenő utca 12. IV.
Tel: 06-1-487-3743/44 Fax.: 06-1-487-3745
E-mail cím: kozpont@pozsonyiestarsai.hu



Ezzel az újabban szennyezőtől mentes papírral gyártott irodánk a környezetet

4. számú melléklet / 2. oldal:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

VIORENT Szolgáltató Kft.

(Székhely: 1145 Budapest Thököly út 126. 2. em. 4.; Cg.: 01-09-694760;
képviselő: Viola Tamás ügyvezető),
mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről

CS Ingatlan Kft.

(székhely: 1211 Budapest, Szállító utca 3.; Cg.: 01-09-890031;
képviselő: Kosztolánszki Tamás ügyvezető)
mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

között az alábbi feltételek szerint a mai napon:

1. Eladó 10516/14875-öd arányú tulajdonát képezi a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által Budapest XXI. kerület 209961/25 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett telephely megnevezésű 1.4873 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).
2. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap I. része szerint az Ingatlant és mindenkori tulajdonosát a 283279/1/2001/00.12.13. számú bejegyző határozat alapján – a Budapest XXI. Kerület, belterület 209961/12 hrsz. alatt ingatlan-nyilvántartásba felvett Ingatlant terhelő – csatorna átvezetési szolgalmi jog illeti.
3. Eladó rögzíti, hogy az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként az alábbi bejegyzés található:
„Szeljegy: 335833/ 2007.12.21
Bányaszolgalmi jog bejegyzés iránti kérelem, FÖG.ÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT.”
4. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján a 3. pontban hivatkozottn kívül elintézetlen széljegy, valamint a III. részben terhek nem szerepelnek.
Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a 209961/25 helyrajzszámú ingatlan osztatlan közös tulajdonban van és Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatát 4359/14875-öd arányú tulajdoni hányad illeti meg.
5. Eladó 10516/14875-öd arányban eladja, Vevő 10516/14875-öd arányban adásvétel jogcímén megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant megtekintett állapotban.
6. Felek az Ingatlan vételárát mindösszesen 300.000.000,- Ft+ Áfa, azaz Háromszázmillió forint + Áfa összegben határozzák meg.
7. Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő a teljes vételárát jelen szerződés aláírását követő 15 (tizenöt) napon belül fizeti meg Vevő részére.
8. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a foglaló megfizetésével és jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában tulajdonjoga törlésre, Vevő tulajdonjoga pedig – adásvétel jogcímén – 10516/14875-öd arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
9. Eladó Vevőt az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetése napján az alábbiak szerint bocsátja. A vételár megfizetése napján felek együttesen jegyzőkönyvet vesznek fel az ingatlanban található közüzemi (víz, gáz, villany, stb.) mérőórák akkori állásáról. Ezt követően Eladó köteles a Vevő részére az Ingatlan kulcsait átadni, és az Ingatlant a Vevő birtokába bocsátani. Ezt követően a felek együttesen felkeresik a szolgáltatókat a tulajdonosváltás bejelentése, és a szerződések módosítása érdekében.
10. Vevő a birtokba lépés időpontjától kezdve viseli az Ingatlan terheit és húzza annak hasznait, illetve viseli az azzal kapcsolatos kockázatokat.



CS Ingatlanforgalmazó Kft.
1211 Budapest, Szállító utca 3.
Adósz.: 14124765-2-43
Cégjegyzék szám: 01-09-890031
IBAN: HU82-11600006-00000000-26319597

Pozsonyi & Társai Ügyvédi Iroda
dr. Pozsonyi Tibor
Ügyvéd
1126 Budapest, Rózsák köz 12. IV.
Tel.: 20-55-1-487-3143, Fax: 20-55-1-487-3744

Ellenjegyző ügyvéd

4. számú melléklet / 3. oldal:

11. Azon közüzemi díjak, egyéb tartozások, adók és ezek járulécai, amelyek az ingatlan üzemeltetésével és fenntartásával kapcsolatban a birtokbavételt megelőzően keletkeztek, Eladót terhelik. Eladó úgy nyilatkozik, hogy a közművállalatokkal szembeni tartozásainak maradéktalanul eleget tesz a birtokbaadásig.
12. Eladó szavatol, hogy saját tulajdoni hányadára vonatkozóan az Ingatlan – a 3. pontban foglaltakat kivéve – per-, teher- és igénymentes. Eladó úgy nyilatkozik, hogy az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincsen. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a tulajdoni lap II. rész 2. pontja szerint Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata telekalakítás (1991. évi XXXIII. Törvény 58. §-a) jogcímén 4359/14875-öd arányban tulajdonos, továbbá Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatát a közös tulajdonra vonatkozó jogszabály – 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 145. § (2) – alapján elővásárlási jog illeti meg.
13. Eladó jelen adásvételi szerződés alapján vállalja, hogy a tulajdonostárs – Budapest-Csepel Önkormányzat – elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát haladéktalanul beszerzi. Szerződő felek az elővásárlási jog jogszabályban foglalt jogkövetkezményeivel tisztában vannak, azokat maradéktalanul tudomásul vették.
14. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésének és az átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségeit, továbbá az átruházásra kiszabott illetékkötelezettséget Vevő viseli.
15. Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Pozsonyi & Társai Ügyvédi Irodát (1126 Budapest, Nagy Jenő utca 12.), annak tagját dr. Pozsonyi Tibor ügyvédet a szerződéssel kapcsolatos teljes körű ügyvédi munka elvégzésére valamint arra, hogy jelen szerződést benyújtsa az illetékes földhivatalba abból a célból, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján a tulajdonjog ténye Vevő javára feljegyzésre kerüljön. Ellenjegyző ügyvéd helyettesítésére külön meghatalmazás nélkül jogosult az ügyvédi iroda tagja dr. Puskás Anita ügyvéd és dr. Pap Zsuzsa Georgina ügyvéd. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
16. A szerződést vagy azok egyes rendelkezéseit illető értelmezési viták esetén az érintett rendelkezést akként kell értelmezni vagy kiegészíteni, hogy az általa szándékolt gazdasági célnak megfelelően alkalmazható legyen.
17. Eladó akként nyilatkozik, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság és szerződéskötési, illetve tulajdonszerzési képessége korlátozás alá jelen szerződés és az adásvételi szerződésre vonatkozóan nem esik. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság és szerződéskötési és tulajdonszerzési képessége korlátozás alá nem esik, valamint szerzési jogosultsága gyakorlásához más hatóságok engedélyére nincs szükség.

Felek jelen okiratot – amelyet tényvázlatként is elfogadtak – elolvasták, annak tartalmát megismerték és dr. Pozsonyi Tibor ügyvéd előtt – az ügylettel kapcsolatos teljes körű jogi tájékoztatást (illeték, adózás stb. szabályai) és megértést követően – mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Budapesten, 2008. március 06. napján.


1145 Budapest, Tiszták utca 126. III/4. KFT
VIÖRENT Kft.
Banksz.sz.: 14 Eadó 44403049-01000001
képviseli: Viola Tamás
ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten 2008. március 06. napján.

CS Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft.
1211 Bp., Szállító utca 3.
Adósz.: 14124785-2-43
Cégjegyzék szám: 01-09-990031
Tulajdonosi nyilvántartási szám: 01-09-000001-26319667
CS Ingatlan Kft.
Vevő

képviseli: Kosztolánszki Tamás
ügyvezető


Pozsonyi & Társai Ügyvédi Iroda
1126 Budapest, Nagy Jenő utca 12. II/4.
Tulajdonosi nyilvántartási szám: 01-09-000001-26319667
dr. Pozsonyi Tibor ügyvéd
Pozsonyi & Társai Ügyvédi Iroda

5. számú melléklet:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat
H-1211 Budapest
Szent Imre tér 10.

Csepeli Vagyonkezelő Zrt.
H-1215 Budapest
Katona József utca 62-64.

Tárgy: tájékoztatás adásvételi szerződés megkötéséről

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírottak Viola Tamás mint a VIORENT Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1145 Budapest, Thököly út 126. II/4., Cg. 01-09-694760) mint eladó ügyvezetője és Kosztolánszki Tamás mint a CS Ingatlan Kft.(székhely: 1211 Budapest, Szállító utca 3.; Cg.: 01-09-890031) mint vevő ügyvezetője a T. Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatát a CSEVAK Zrt. 2008. március 14. napján kelt levelével kapcsolatban az alábbiakat kívánjuk előadni.

A közöttünk 2008. március 06. napján az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XXI. Kerület, belterület 209961/12 hrsz. alatti ingatlan 10516/14875 tulajdoni illetősége vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés szerint Eladó kötelezettsége az elővásárlásra jogosult ezen joggal kapcsolatos nyilatkozatának beszerzése, mely nyilatkozat megtételére közös, 2006. március 6. napján kelt levelünkben fel is kértük a T. Önkormányzatot.

Tájékoztatjuk a T. Önkormányzatot, hogy a vételárat a Vevő a szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles összegben megfizetni, erre való tekintettel az elővásárlásra jogosult ezen határidőn belül köteles nyilatkozni elővásárlási jogának gyakorlása vonatkozásában. Figyelemmel erre, valamint az Ptk. és az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló PK. 9. számú állásfoglalásra az elővásárlási jogról szóló nyilatkozatuk megtételére 15 nap áll rendelkezésükre.

A hatályos jogi szabályozásra tekintettel – melynek értelmében az adásvételi szerződést kötő felek nem kötelesek az elővásárlási jogról szóló nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő meghatározása során a jogosult szervezeti felépítéséből adódó döntéshozatal figyelembe vételére, ha az indokolatlanul hosszú határidőt eredményezne – nem áll módunkban elfogadni azon közlésüket, mely szerint az elővásárlási jog kérdésében a Budapest XXI. Kerületi Önkormányzat 2008. áprilisi testületi ülésén kíván dönten.

Amennyiben a hivatkozott levelünk kézhezvételét követő 15 napon belül elővásárlási joguk vonatkozásában érdemi nyilatkozatot nem kapunk, azt úgy értékeljük, hogy nem kívánnak élni elővásárlási jogukkal.

Jelen levelünket a Csepeli Vagyonkezelő Zrt. részére is továbbítjuk.

Budapest, 2008. március 17.

VIORENT KFT. 1.
1145 Budapest, Thököly út 126. II/4.
Cégjegyzékszám: 01-09-890031-2-42
Bankk/sz.: 14110032-94403049-01000004
VIORENT Kft.
Eladó
képviseli: Viola Tamás
ügyvezető

Tisztelettel:

CS Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft.
1211 Bp., Szállító utca 3.
Közl.: 14124765-2-43
Cégjegyzékszám: 01-09-890031
IBAN: HUSZ113030300000000026319597
Vevő
képviseli: Kosztolánszki Tamás
ügyvezető

ikizettség
1/1908/1/2008/107
Datum

Melléklet

Szervezeti egység
TFFO

Archív szám
25271

Csevak Zrt.

Handwritten signature/initials in blue ink.

6. számú melléklet:

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal Budapest, XI.,Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.	
<h1>Munkapéldány</h1> <h2>Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!</h2> <p>2008.01.23</p>	
BUDAPEST XXI.KER. Belterület 209961/25 helyrajzi szám	Szektor: 33 Térképszelvény: 4536
Szélszám: 335833/ 2007.12.21 Bányaszolgalmi jog bejegyzés iránti kérelem, FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT.	
I. rész	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill	

- Kivett telephely 0 1.4873 0.00	
1. bejegyző határozat: 283279/1/2001/00.12.13 Illetli a BUDAPEST XXI.KER. Belterület 209961/12 HRSZ-t terhelő csatorna átvezetési szolgalmi jog	
II. rész	
3. tulajdoni hányad: 10516/14875 bejegyző határozat, érkezési idő: 381253/2/2004/04.11.30 jogcím: Vétel jogállás: tulajdonos név: VIORENT SZOLGÁLTATÓ KFT. cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 126	
4. tulajdoni hányad: 4359/14875 bejegyző határozat, érkezési idő: 283279/1/2001/00.12.13 jogcím: 1991.XXXIII tv.58.§ jogcím: telekalakítás jogcím: névváltozás jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.	
III. rész	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 283279/1/2001/00.12.13 - a T-64227 ttszámú és a T-63978 ttszámú térrajz alapján az ingatlan a 209961/11 hrszú területből kialakítva.	
Tulajdoni lap vége	

7. számú melléklet:

