

§
Dr. Jakobovits Ügyvédi Iroda
Dr. Jakobovits Kynga ügyvéd

1092 Budapest, Ferenc krt. 22. I. 2.
Tel/fax.: 218-2701, 218-2746
Mobil: 06-30-270-4879
e-mail: jakobovitsdr@t-online.hu

Mende Polgármesteri Hivatal
Mona Gyula Jegyző részére
2235 Mende, Fő u. 14.

POLGÁRMESTERI HIVATAL MENDE		
ÉRKÉZELT		
2015 MARE 12.		
NYILVÁNTARTÁSI SZÁM	LAP	MELLEKLET
983/16/2015.		
ELŐSZÁM:	ELŐÁDO:	<i>mp</i>

Tisztelt Jegyző Úr!

Ügyfeleim a ROBA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (ügyn.: Ipacs Balázsne) székhely: 2251 Tápiószecső, Pesti út 3/a. szám, mint Eladó, valamint a Faraday Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (ügyn.: Wendler Pál) székhely: 2351 Alsónémedi, Fő út 89. szám, mint Vevő ajánlattevő (meghatalmazás csatolva) megbízásából eljárva az alábbi kérelemmel fordulok Önökhöz:

Az Eladó ügyfelem tulajdonát képezi a mendei ingatlan-nyilvántartásban külterület 091. hrsz. alatt nyilvántartott 4699 négyzetméter nagyságú „Kivett gazdasági épület, udvar” megjelölésű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapján I.2. pont alatt 38518/2001.06.21. bejegyző határozattal az alábbi bejegyzés szerepel: „**Műemlék 1958. óta műemléki védetség alatt álló ingatlan. A védetté nyilvánítás száma: 22509/58. ÉM. Műemléki törzszám: 7104.**”


Tekintettel arra, miszerint az 1.1. pontban körülírt ingatlan a tulajdoni lapon I.1. szám alatt bejegyezten „műemlék”, ezért a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Tv. 86. § (1) bek. alapján: A kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot a 37-40. § kivételével elővásárlási jog illeti meg, az (1) bek. a) pontja alapján: ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító, illetőleg a védetségét módosító rendelet kimondja. Amennyiben a műemlékekre több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot, második helyen az ingatlant kezelő (vagy ingyenesen használó) önkormányzatot, **harmadik helyen az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog.**

Ezen elővásárlási joggal kapcsolatosan bejelentem, hogy fenti ingatlant az eladó el kívánja adni, a vevő ajánlattevő pedig meg kívánja vásárolni 20.000.000.- Ft + ÁFA vételárért, (bruttó: 25.400.000.-Ft) amelyre vonatkozó vételi ajánlat három eredeti példányát, mint ajánlatot megküldöm a T. Címnek.

Kérem, szíveskedjenek levelém kézhezvételét követő 30 napon belül nyilatkozni, hogy a fenti ingatlanra a 2001. évi LXIV. Tv. 86.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján elővásárlási jogokkal élni kívánnak-e, vagy ellenkező esetben kérem, szíveskedjenek ugyancsak fenti határidőn belül megküldeni részemre a fenti címre az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot.

Mielőbbi válaszukat megköszönöm.

Tisztelettel:


Dr. Jakobovits Kynga
ügyvéd

Dr. Jakobovits Ügyvédi Iroda
1092 Bp., Ferenc krt. 22. I/2.
Dr. Jakobovits Kynga
ügyvéd
Tel.: 218-2701, 218-2746

ROBA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
(2251 Tápiószecső, Pesti ut 3/a.)
mint Eladó

és

Faraday Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
mint Vételi ajánlattevő Vevő

INGATLANRA VÉTELI AJÁNLAT

Budapest, 2015. március 10.

Vételi ajánlat

Amely létrejött:

- (1) a **ROBA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2251 Tápiószecső, Pesti ut 3/a., cégjegyzékszám: Cg.13-09-066478, adószáma: 10816923-2-13, statisztikai számjele: 10816923-5610-113-13, képviselő: Ipacs Balázsné szül.n.: Árvai Rozália (szül.: Nagykáta, 1962.01.29., an.: Horváth Rozália, szem.ig.sz.: 263732LA, adószáma: 8347263116, szem.azonosító: 2 620129 5886) 2251 Tápiószecső, Pesti ut 3/a. szám alatti lakos ügyvezető mint eladó (a továbbiakban: "**Eladó**"), és
- (2) a **Faraday Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2351 Alsónémedi, Fő út 89., cégjegyzékszám: Cg.13-09-112361, adószám: 10956146-2-13, statisztikai számjele: 10956146-2790-113-13, képviselő: Wendler Pál (szül: Budapest, 1951.04.30., an: Molnár Eszter, szem.sz.: 1 510430 0349, szem.ig.sz.: 531539HA, adóazonosító jel: 8307990467) 1103 Budapest, Márga u. 13/A szám alatti lakos ügyvezető, mint **Vételi Ajánlattevő** (a továbbiakban: "**Vevő**")

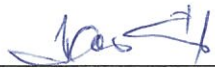
között az alábbi feltételekkel:


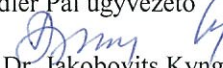
ELŐZMÉNYEK

- (A) Az Eladó tulajdonát képezi a jelen Szerződés 1.1 pontjában megjelölt ingatlan.
- (B) A Vevő meg kívánja vásárolni az Eladótól a jelen Szerződés 1.1 pontjában megjelölt ingatlant.
- (C) A Vételi Ajánlattevő Vevő az ingatlan adásvétele céljából az alábbiakban meghatározott feltételek szerint vételi ajánlatot terjeszt elő:

1. Vételi ajánlat tárgya

- 1.1 Az Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a **mendei ingatlan-nyilvántartásban külterület 091 hrsz. alatt felvett „Kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű 4699 m2 nagyságú ingatlan, amely ingatlan tulajdoni lapján I.2. pont alatt 38518/2001.06.21. bejegyző határozattal az alábbi bejegyzés szerepel: „Műemlék 1958. óta műemléki védettség alatt álló ingatlan. A védetté nyilvánítás száma: 22509/58. ÉM. Műemléki törzszám: 7104.”**
- 1.2 A jelen Szerződésben foglalt feltételekkel, Eladó, mint tulajdonos adásvétel jogcímén el kívánja adni, a Vevő pedig adásvétel jogcímén meg kívánja vásárolni az 1.1. pontjában meghatározott Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.


ROBA Kft. Eladó
képviselet: Ipacs Balázsné ügyvezető
Ellenjegyzem, Budapesten, 2015.03.10-én:


Faraday Kft. Vételi ajánlattevő Vevő
képviselet: Wendler Pál ügyvezető

Dr. Jakobovits Kynya ügyvéd

2. Vételár

2.1 Az Ingatlan vételárát a Felek kölcsönös megállapodással 20.000.000.- HUF + ÁFA bruttó 25.400.000.- HUF (a továbbiakban: Teljes Vételár") összegben állapítják meg, amely vételárát a Felek a piaci viszonyoknak megfelelőnek és kölcsönösen értékarányosnak tartanak.

2.2 Felek megállapodnak, hogy a 2.1. pontban rögzített Vételárát a Vevő az alábbi kettő részletben fizeti meg az Eladónak:

2.2.1 Az Eladó és a Vevő megállapodnak, hogy a végleges adsávételei szerződés megkötésével egyidejűleg, foglaló jogcímen Vevő 5.000.000.- Ft HUF + ÁFA bruttó: 6.350.000.- HUF összeget fizet meg az Eladónak az MKB bank Zrt. 10300002-20123543-00003285 bankszámlájára (a továbbiakban: Foglaló). Felek megállapítják, hogy a végleges adásvételi szerződés hatálybalépéséhez a Vevő által fizetendő foglaló Eladó bankszámláján történő jóváírása szükséges.

A Foglalót a Felek az Ingatlan megvásárlása biztosítékaul szolgáló foglalónak tekintik. A Foglaló a Teljes Vételárba beszámít. A szerződés meghiúsulásáért felelős Fél az adott Foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Felek kijelentik, hogy a Polgári Törvénykönyv, foglalóra vonatkozó rendelkezéseit ismerik, a foglaló jogkövetkezményeivel tisztában vannak.

2.2.2 A második részletként a Foglalót meghaladóan fennmaradó vételárát, 15.000.000.- Ft + ÁFA azaz Tizenötmillió HUF + ÁFA összesen bruttó: 19.050.000.- HUF összeget Vevő a végleges adásvételi szerződés aláírását követő 21 napon belül köteles megfizetni az Eladó 2.2.1. pontban rögzített bankszámlájára, a birtokátruházással egy időben.

A Vevő az Ingatlan tulajdonjogát csak akkor szerzi meg, ha a Teljes Vételárát a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően az Eladó részére megfizette, azt az Eladó bankszámláján jóváírták.

2.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a fenti 2.2.2. pontban meghatározott vételárhátralék megfizetésével a Vevő késedelembe esik, úgy a Vevő részére a határidő lejártát követően 10 banki nap türelmi idő áll rendelkezésre a vételárhátraléknak az Eladó bankszámlájára történő átutalására, amely időtartam alatt azonban napi 15.000.- Ft, azaz: Tizenötzezer forint késedelmi kötbért köteles Eladó részére megfizetni. Amennyiben a Vevő neki felróható okból a vételár-fizetési kötelezettségének a türelmi idő lejártát követően sem tesz eleget, úgy az Eladó jogosult a jelen Szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, és ebben az esetben jogosult a Vevő által fizetett Foglaló összegét megtartani.

3. Az Ingatlan tulajdonjogának átruházása



ROBA Kft. Eladó
képviseli: Ipacs Balázsne ügyvezető
Ellenjegyzem, Budapesten, 2015.03.10-én:



Faraday Kft. Vételi ajánlattevő Vevő
képviseli: Wendler Pál ügyvezető

Dr. Jakobovits Kynga ügyvéd

3.1 Eladó a végleges Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, és Vevővel közösen kéri a Földhivatalt, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján vegye nyilvántartásba és tartsa függőben a jelen Szerződés alábbi 3.2 pontjában meghatározott Bejegyzési Engedély benyújtásáig, legkésőbb azonban a jelen Szerződés keltét követő hat hónapig.

3.2 Az Eladó vállalja, hogy az 1.1. pontban körülírt Ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez külön nyilatkozatban feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul (a továbbiakban: Bejegyzési Engedély). Szerződő Felek a jelen pont szerinti „Nyilatkozat” című dokumentumot vállalják 10 példányban aláírtnak az eljáró ügyvédnél letétbe helyezni azzal, hogy a letéteményes ügyvéd a nyilatkozatokat akkor jogosult a Szerződő Feleknek kiadni, illetve az illetékes Nagykáta Járási Hivatal Járási Földhivatalához benyújtani, ha az Eladó a teljes vételárat az Eladó számlájára maradéktalanul megfizeti átutalással, és erről az Eladó hitelt érdemlő módon értesíti az eljáró ügyvédet.

4. Az Ingatlan birtokátruházása


4.1 Az Eladó és a Vevő megállapodnak, hogy az Eladó köteles az Ingatlant kiürített állapotban legkésőbb a Teljes Vételár Eladó bankszámláján történő jóváírását követő 1 napon belül a Vevő birtokába átruházni.


4.2 A birtokátruházás napjától a Vevő jogosult az Ingatlan használatára és hasznai szedésére, illetve a birtokbaadás napjától viseli az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi költséget, valamint a kárveszélyt.

5. Elállás

5.1 Amennyiben a Vevő nem fizeti meg a Teljes Vételárat a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően, az Eladó jogosult 10 (tíz) banki napos póthatáridő tűzésével felszólítani a Vevőt a fizetésre. Amennyiben Vevő nem teljesíti a vételárfizetési kötelezettségét, Eladó jogosult a fenti 2.3 pont rendelkezései szerint elállni a jelen Szerződéstől.

5.2 Amennyiben az Eladó a 2.3. pont szerint eláll a Szerződéstől, az Eladó és a Vevő kötelesek a szerződéskötés előtti eredeti állapotot helyreállítani a Polgári Törvénykönyv előírásainak megfelelően - a foglalóra vonatkozó szabályozást is figyelembe véve, azaz az Eladó 2.3 pont szerinti elállása esetén az Eladó a kapott Foglalót megtarthatja.


ROBA Kft. Eladó
képviseli: Ipacs Balázs ügyvezető
Ellenjegyzem, Budapesten, 2015.03.10-én:



Faraday Kft. Vételi ajánlattevő Vevő
képviseli: Wendler Pál ügyvezető
Dr. Jakobovits Kynka ügyvéd

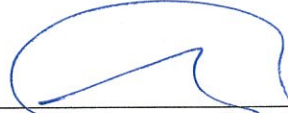
- 5.3. Amennyiben az Eladó részéről határidőben nem történik meg a birtokátruházás a Teljes Vételár megfizetését követően a végleges szerződés 4.1. pontjában foglaltak szerint, úgy az Eladó köteles napi 20.000.- Ft azaz: Húszezer forint késedelmi kötbért megfizetni a Vevő részére.

6. Az Eladó szavatossági nyilatkozatai

Az Eladó kijelenti és szavatolja a Vevőnek a következőket:

- (a) Az Eladó kijelenti, hogy tekintettel arra, miszerint az 1.1. pontban körülírt ingatlan a tulajdoni lapon I.1. szám alatt bejegyezten „műemlék”, ezért a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Tv. 86. § (1) bek. alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, mely elővételi jogot a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központról szóló 199/2014. (VIII.1.) Korm.r. 9. §. alapján a Központ gyakorolhat. A 2001. évi LXIV tv. 86. § (1) bek. alapján: A kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot a 37-40. § kivételével elővásárlási jog illeti meg, az (1) bek. a) pontja alapján: ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító, illetőleg a védettséget módosító rendelet kimondja. Amennyiben a műemlékekre több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot, második helyen az ingatlant kezelő (vagy ingyenesen használó) önkormányzatot, harmadik helyen az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog.
- (b) Az Eladó kijelenti, hogy a jelen vételi ajánlat tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján III.13. szám alatt 40391/2013.04.19. bejegyző határozattal VezetékJog került bejegyzésre VMB-139/2012. engedély számú (21103) MENDE 0,4 Kv-os 1. sz. vezetékrendszer javára a vázrajz jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Korlátolt Felelősségű Társaság törzsszám 13804495, valamint a tulajdoni lapon III.14. szám alatt 37141/2013.06.10. bejegyző határozattal Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012.(XII.28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Monori Járási Földhivaltaltól a Nagykátai Járási Hivatal Járási Földhivatalához- szövegezés található. Az Eladó kijelenti, hogy ezen túl harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely megakadályozná a tulajdonjog átruházását. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa és szavatolja, hogy fentiekén kívül az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Nem áll fenn harmadik személynek olyan joga az Ingatlanon, amely nincs bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.
- (c) A Magyar Állam és a település szerinti önkormányzat elővásárlási jogán kívül semmilyen akadálya nincs annak, hogy az Ingatlan eladásra és átruházásra kerüljön a Vevő részére a végleges Szerződés alapján, és semmilyen harmadik személy az a) pontban foglaltakon kívül nem jogosult elővásárlási vagy hasonló jogot gyakorolni az Ingatlan eladását és átruházását illetően.
- (d) Nincs Adó-, vagy Adóhoz kapcsolódó tartozás az Ingatlannal kapcsolatban.


ROBA Kft. Eladó
képviseli: Ipacs Balázné ügyvezető
Ellenjegyzem, Budapesten, 2015.03.10-én:


Faraday Kft. Vételi ajánlattevő Vevő
képviseli: Wendler Pál ügyvezető
Dr. Jakóbovits Kynga ügyvéd

7.1 Társasági jogi ügyek

- (a) Az Eladó egy Magyarországon bejegyzett, a magyar jog szerint működő gazdasági társaság, amely minden szükséges társasági jogi engedéllyel, hozzájárulással és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződésben foglaltak teljesítéséhez.
- (b) A Vevő nem áll csőd- vagy felszámolási, illetve végrehajtási eljárás hatálya alatt, ilyen eljárást ellene nem indítottak, és ilyen eljárás megindítása a legjobb tudomása szerint nem fenyegeti.
- (c) A Vevő egy Magyarországon bejegyzett, a magyar jog szerint működő gazdasági társaság, amely minden szükséges társasági jogi engedéllyel, hozzájárulással és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződésben foglalt tranzakciók teljesítéséhez.
- (d) A Vevő nem áll csőd- vagy felszámolási, illetve végrehajtási eljárás hatálya alatt, ilyen eljárást ellene nem indítottak, és ilyen eljárás megindítása a legjobb tudomása szerint nem fenyegeti.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételi eljárás alatti időszakban esetleges csődeljárás megindítása előtt legalább 3 nappal, felszámolási vagy végrehajtási eljárás esetén annak kezdeményezéséről történt tudomásszerzését követő 3 napon belül egymást írásban értesítik. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a bármelyik fél ellen csőd- vagy felszámolási, illetve végrehajtási eljárás megindítása, illetve értesítési kötelezettségüknek elmulasztása súlyos szerződésszegésének minősül, amelyre alkalmazandó a napi 15.000.- Ft kötbérfizetési kötelezettség is.


8. Vegyes rendelkezések


8.1 További Együttműködés

Amennyiben a Szerződés aláírását követően bármilyen további lépés vagy dokumentum válik szükségessé ahhoz, hogy a jelen Szerződés célját elérje, a Felek erre feljogosított képviselői kötelesek megtenni minden szükséges lépést ennek érdekében.

8.2 Értesítések

Minden értesítés és kapcsolattartás írásban, a másik Félnek megküldött ajánlott tértivevényes levéllel történik, és kézbesítés megtörténtnek minősül, ha a címzett az értesítést átvette.


 ROBA Kft. Eladó
 képviseli: Ipacs Balázs né ügyvezető
 Ellenjegyzem, Budapesten, 2015.03.10-én:


 Faraday Kft. Vételi ajánlattevő Vevő
 képviseli: Wandler Pál ügyvezető
 Dr. Jakabovits Kynga ügyvéd

A Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az értesítés a küldő Félhez "nem kereste" vagy a "címezett ismeretlen" vagy az "átvételt megtagadta" jelzéssel érkezik vissza, az értesítést a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

8.3 Költségek

Amennyiben a Szerződés másképp nem rendelkezik, a jelen Szerződéssel és az abban foglalt átruházással kapcsolatos jogi és egyéb költségeket az a Fél viseli, akinél az adott költség vagy kiadás felmerült.


8.4 A Felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől megkaptak minden tájékoztatást a vonatkozó adó- és illeték szabályokra vonatkozóan.

8.5 A Felek ezennel megbízzák Dr. Jakobovits Ügyvédi Iroda (1092 Budapest, Ferenc krt. 22. I. 2.) eljáró tagját dr. Jakobovits Kynga ügyvédet a jelen Vételi ajánlat elkészítésével és meghatalmazzák, hogy képviselje a Feleket az eljárások - beleértve de nem kizárólag a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ és a területi Mendei Polgármesteri Hivatal Önkormányzata előtti a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Tv. 86. § (1) bek. alapján előírt elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban.

Megbízott ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2007.évi CXXXVI. Tv. (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Szerződő Felek adatai a Pmt. idevonatkozó előírásai alapján jelen szerződésben rögzítésre kerülnek, a felek által bemutatott eredeti okiratok alapján. Felek felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés megkötése, aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak személyi adataikat tartalmazó okmányaik fénymásolásához, valamint ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd adatellenőrzést végezzen a központi nyilvántartásban az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. tv. 27/B-27/D. §-ban, illetve az 54/2007.(XII.21.) IRMr.-ben foglaltak szerint.

A fentiek tanúsításául a Felek a jelen vételi ajánlatot cégjegyzésre jogosult képviselőik útján aláírták.

Budapest, 2015. március 10.



ROBA Kft. ügyv.: Ipacs Balázsné
Eladó


ROBA KFT.
2251 Táplószecső
Pesti út 3/A.
Adószám: 10816923-2-13


Faraday Kft. ügyv.: Wendler Pál
vételi ajánlattevő Vevő


FARADAY KFT.
2351 Alsórévmedei, Fő út 89.
Adószám: 10956146-2-42

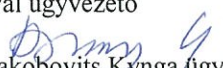
Ellenjegyzem, Budapest, 2015.03.10-én:


ROBA Kft. Eladó
képviselet: Ipacs Balázsné ügyvezető
Ellenjegyzem, Budapest, 2015.03.10-én:


Dr. Jakobovits Kynga
ügyvéd

Dr. Jakobovits Ügyvédi Iroda
1092 Bp., Ferenc krt. 22. I/2.
Dr. Jakobovits Kynga
ügyvéd
Tel.: 218-2701, 218-2746


Faraday Kft. Vételi ajánlattevő Vevő
képviselet: Wendler Pál ügyvezető


Dr. Jakobovits Kynga ügyvéd