



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
PESTERZSÉBETI PÖLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
Tel.: 289-2553
www.pestertzsebet.hu

Tárgy: Javaslat a Szent Erzsébet tér 11. fsz. 4. szám alatti (171545/0/A/4 hrsz) ingatlanra vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A tárgyi ingatlan tulajdonosai, Császár Sándor és Császár Sándorné $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad arányban birtokolják a lakás megnevezésű, 76 m² alapterületű, a társasházi közös tulajdonból 2368/10000 eszmei hányaddal rendelkező ingatlant. Az ingatlan természetben a Szent Erzsébet tér 11. fsz. 4. szám alatt található (171545/0/A/4 hrsz).

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló, 26/2015 (X. 21.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdése elővásárlási jogot biztosít Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának. Az adásvételi szerződésben a vételár: 9.200.000,- Ft. A telken nincs önkormányzati tulajdon.

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 37/2014. (XI.13.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5.19 pontja alapján a Gazdasági Bizottság 25 millió Ft értékig dönt az elővásárlási jog gyakorlásáról. Amennyiben a költségvetési fedezet rendelkezésre áll, úgy dönt az ingatlan megvételéről.

Határozati Javaslat:

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy:

- **A Kerületi Építési Szabályzatban megállapított elővásárlási jogával nem kíván élni a Bp. XX. kerület, Szent Erzsébet tér 11. fsz. 4.szám alatti (171545/0/A/4 hrsz.-ú) $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadú, társasházi lakás megjelölésű ingatlan esetében, a 9.200.000,-Ft összegű vételár ismeretében.**

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Határidő: adott

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Trummer Tamás

Budapest, 2016. május 26.


Trummer Tamás
főépítész



melléklet: - adásvételi szerződés másolata
- tulajdoni lap másolata

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/S06097/2015

2015.11.26

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 171545/0/A/4 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX.KER. Szent Erzsébet tér 11. földszint. ajtó:4. "Felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	76	2 0	2368/10000	magán
Bejegyző határozat: 999974/1999/				

2. bejegyző határozat: 138238/1993/1993.05.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 75408/1994/1994.02.25

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Császár Sándorné

sz.név: Ötvös Mária

szül. : 1947

a.név : Bella Mária

cím : 1203 BUDAPEST XX.KER. Szent Erzsébet tér 11. földszint 4

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 145707/2/2014/14.09.01

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Császár Sándor

szül. : 1974

a.név : Vér Piroska

cím : 8154 POLGÁRDI Tekeresspuszta 1.

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 193181/2/2005/05.06.01

Elővásárlási jog

az 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §-a alapján.

jogosult:

név: PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth Lajos tér 1.

Folytatás a következő lapon

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/S06097/2015

2015.11.26

BUDAPEST XX. KER.

Belterület 171545/0/A/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 145707/2/2014/14.09.01

Örvegyi jog

utalás: II /4.

jogosult:

név : Császárné Ötvös Mária Anna

sz.név: Ötvös Mária Anna

szül. : 1947

a.név : Bella Mária

cím : 1238 BUDAPEST XXIII. KER. Dobó utca 19. fszt.1.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésztől **Császárné Ötvös Mária Anna** (születési név: Ötvös Mária Anna, születési hely és idő: Soroksár, 1947. február 7., anyja neve: Bella Mária, adószáma: 8292562109, személyi száma: 2-470207-2992, lakik: 1238 Budapest, Dobó u. 19.) és **Császár Sándor** születési neve: Császár Sándor (születési hely és idő: Budapest, 1974. november 29., anyja neve: Vér Piroska, adószáma: 8394131859, személyi száma: 1-741129-6954, lakik: 8154 Polgárdi, Szekerespuszta 1.) magyar állampolgárok, mint eladók (a továbbiakban: „**eladók**”)

másrésztől pedig **dr. Busa Klára** születési név: Busa Klára (születési hely és idő: Tata, 1953.03.22., anyja neve: Vass Irma, személyi száma: 2-530322-2511, adószáma: 8314914142, lakik: 1028 Budapest, Kerényi F. u. 28.) magyar állampolgár, mint vevő (a továbbiakban: „**vevő**”)

a szerződésben együtt „**szerződő felek**” között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Az eladók egymás közötti 1/2 - 1/2 arányú tulajdonát képezi a BFKH XI. kerületi Hivatala előtt **Budapest, XX. ker., hrsz: 171545/0/A/4 hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, természetben a Budapest, 1203 Szent Erzsébet tér 11. fsz.4. szám alatti 2+0 szobás 76 m²-es ingatlan, az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó 2368/10.000-ed eszmei résszel együtt (a továbbiakban: ingatlan).
- 2.) A szerződő felek rögzítik, hogy a 2016. május 10. napján kiváltott tulajdoni lap (megrendelési száma: 800004/223048/2016) tanúsága szerint az ingatlanra a következő terhek kerültek bejegyzésre: III/6. alatt elővásárlási jog a Pesterzsébeti Önkormányzat javára, III/7. szám alatt özvegyi jog Császárné Ötvös Mária Anna – jelen szerződés eladója - javára, egyebekben az ingatlan per-, teher és igénymentes.
- 3.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók eladják, a vevő pedig 1/1 arányban - megvásárolja a jelen szerződés 1.) pontjában részletesen meghatározott ingatlant, a kölcsönösen kialakított **9.200.000.-Ft, azaz Kilencmillió-kettőszázezer forint vételárért.**
- 4.) A szerződő felek megállapodása alapján a vételár megfizetésére a következők szerint kerül sor:
 - a.) A vevő jelen szerződés aláírásának napján megfizet az eladóknak **920.000.-** forintot (azaz Kilencszáz-húszezer forintot) **foglaló jogcímén**, készpénzben, az eladók között az összeg 50 – 50 %-ban oszlik meg, s annak hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismerőleg nyugtázzák. A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogkövetkezményeivel tisztában vannak. Amennyiben a szerződés teljesítésre kerül, a foglaló a vételár első részleteként beszámításra kerül. Ha jelen szerződés teljesítésének meghúsalásáért a vevő a felelős a vevő az adott foglalót elveszti; ha a teljesítés meghúsalására az eladók hibájából kerül sor, az eladók a kapott foglaló kétszeresét kötelesek visszafizetni.
 - b.) A fennmaradó **8.280.000.-** forint (azaz Nyolcmillió-kettőszáznolcvanezer forint) megfizetésére a Pesterzsébeti Önkormányzat elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozatának rendelkezésre állását követő 3 munkanapon belül kerül sor. Azt a vevő banki átutalással teljesíti az eladók által megjelölt bankszámlára, az általuk megjelölt arányban megosztva azt kettőjük között. Az eladók kötelezettséget vállalnak, hogy legkésőbb az elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozat átadásával egyidejűleg, jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek átadják – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva -, hogy a fennmaradó vételárat mely pénzügyintézethez és számlára kéri átutalni. Császárné Ötvös Mária Anna eladó vállalja, hogy az elővásárlásról való lemondó nyilatkozatot legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 60 napon belül átadja a vevő részére. Annak beszerzése iránt előzetesen, az elővásárlásra jogosult előtt eljár, tisztázva annak vételi szándékait, a nyilatkozat kiadásának feltételeit.
- 5.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevők birtokba lépésére, az ingatlan birtokátruházására a teljes vételár megfizetésének napján került sor. Az eladók vállalják, hogy az ingatlant birtokba adják, a vevő pedig vállalja, hogy azt birtokba veszik. A birtokbaadás napjáig eladók, ezt követően pedig vevő viselik az ingatlan terheit, illetőleg húzzák hasznait. A birtokbaadásról átadás-átvételi jegyzőkönyv készül. A birtokbaadási jegyzőkönyvben a szerződő felek rögzítik a közüzemi mérőórák (víz, gáz, villany) állását. Az eladók a birtokbaadás napján kötelesek igazolni, hogy az ingatlant közüzemi tartozások nem terhelik, bemutatják a szolgáltatók ún. „0”-ás igazolását, valamint a társasházi közös képviselő által kiadott „0”-ás igazolást.

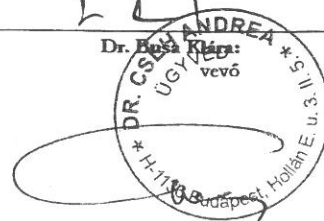
Császárné Ötvös Mária Anna

Császárné Ötvös Mária Anna:
eladó

Császár Sándor:
eladó

CS

Dr. Busa Klára
Dr. Busa Klára:
vevő



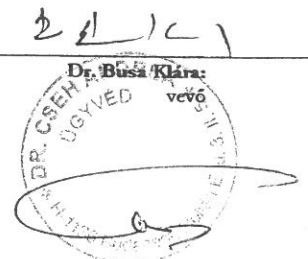
- 6.) Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, a vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba e szerződés alapján bejegyeztessék.
- 7.) Az eladók szavatolnak az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, valamint a birtokbavételének zavartalanságáért, szavatosságot vállalnak továbbá, hogy nincs olyan szerv vagy személy, akinek joga vevők tulajdonjogának, illetve kizárólagos használatának megszerzését akadályozná. Szavatolják továbbá, hogy az ingatlant adó-vagy egyéb köztartozás nem terheli.
- 8.) Az eladók jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak és szavatosságot vállalnak azért is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem székhelye, telephelye vagy fióktelephelye gazdasági társaságnak, gazdálkodó szervezetnek, társadalmi szervezetnek, alapítványnak, egyesületnek vagy egyéb szervnek.
- 9.) Az eladók a teljes vételár átutalásának napjáig tulajdonjogukat fenntartják, azonban a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg minden további megkérdezésük nélküli feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és kériik egyben az illetékes földhivatalt, hogy az állagvevők tulajdonjoga és a hasznélvezeti vevők hasznélvezeti joga bejegyzésére irányuló bejegyzési kérelmét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján tartsa függőben, az adásvétel ténye széljegyként való felúntetésével vegye nyilvántartásba azt a jelen szerződés 18.) pontjában megjelölt és jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél, mint letéteményes ügyvédnél letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat benyújtásáig.
- 10.) Az eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél, mint letéteményes ügyvédnél letétbe helyezik a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatukat 6 (hat) eredeti példányban, amelyben a teljes vételár megfizetése esetére minden további megkérdezésük nélküli feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az állagvevők és a hasznélvezeti vevők tulajdonszerzéséhez. Ennek megfelelően ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a Budapest, XX. ker., hrsz: 171545/0/A/4 hrsz. alatt felvett, lakás megjelölésű, természetben a Budapest, 1203 Szent Erzsébet tér 11. fsz.4. szám alatti 2+0 szobás 76 m²-es ingatlanra „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön.
- 11.) Dr. Cseh Andrea ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a letétbe helyezett tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a Ptk. vonatkozó rendelkezései, valamint az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény és más hivatásrendi szabályok szerint megőrzi, s az illetékes Földhivatalhoz csak akkor nyújtja be, amennyiben jelen szerződés 4). pontja szerint az ingatlan teljes vételárát a vevő az eladóknak megfizette.
- 12.) A szerződéssel felmerülő visszerthes vagyonaátruházási illeték és ingatlan-nyilvántartási bejegyzési költség (szolgáltatási díj) a vevőket terheli. A jelen szerződés földhivatali és illeték-hivatali bemutatásával kapcsolatos teendőket a vevők kötelesek ellátni. A szerződő felek rögzítik, hogy az illeték és adó kötelezettségek tekintetében a szükséges tájékoztatást megkapták az okiratot szerkesztő ügyvédtől. Jelen szerződés aláírásával az eladók hozzájárulnak ahhoz, hogy az eladó a B400-as adatlapon személyes adataikat az adóhatóságnak bejelentse.
- 13.) Az eladók és a vevő kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, a szerződő felek együttesen kijelentik, hogy az ügylethez szükséges képességük korlátozás alá nem esik.
- 14.) A szerződő felek megértették azon ügyvédi figyelmeztetést, hogy az adásvételi szerződésekre tartalmi előírásokat tartalmaz a 105/2012. (V.30.) Kormányrendelettel módosított 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet, s ennek 3. § (3) bekezdése értelmében „Az e rendelet hatálya alá tartozó épületek vagy önálló rendeltetési egységnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása, vagy bérbeadása tárgyában készült szerződés tartalmazza annak rögzítését, hogy e rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni, a tanúsítvány azonosító kódját, és a vevő vagy bérlő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól vagy a bérbeadótól átvette. A 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra kiterjed a Kormányrendelet hatálya. Az eladók a vevő részére átadták, a tanúsítvány száma: HET: 00423793. A vevők jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az energetikai tanúsítványt átvették az eladóktól.
- 15.) A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Adnóme!

Császárné Ötvös Mária Anna:
eladó

Császár Sándor:
eladó

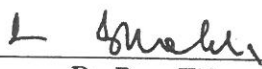
CS

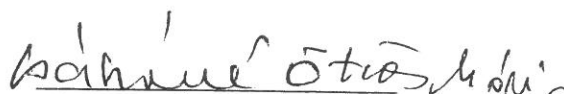


- 16.) A szerződő felek dr. Cseh Andrea ügyvédet (1136 Budapest, Hollán Ernő u. 3. II/5., ügyvédi igazolvány: Ü/109033) bízták meg jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárásban való képviseléssel. A jelen szerződés elkészítésének költségei a vevőket terheli. A szerződő felek és eljáró ügyvéd közösen megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak minősül. A szerződő felek jelen szerződést, mint - szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó - ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéddel nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.
- 17.) A szerződő felek megállapítják, hogy jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatának rendelkezésre állásának napján lép hatályba.
- 18.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek (továbbiakban Ptk.) a szerződésekre vonatkozó szabályai az irányadóak.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg írják alá, s nyilatkoznak, hogy a szerződés 1-1 hiteles példányát átvették.


Budapest, 2016. május 19.


 Dr. Busa Klára
 vevő


 Császárné Ötvös Mária Anna
 eladó

Ellenjegyzem:


 dr. Cseh Andrea ügyvéd
 Budapest, 2016. május 19. napján



 Császár Sándor
 eladó

Ellenjegyzem:


 dr. Cseh Andrea ügyvéd
 Polgárdi, 2016. május 19. napján
