

# HAJDAN

ÜGYVÉDI IRODA

1055 BUDAPEST, SZENT ISTVÁN KÖRÚT 9. 3. EM. 5.

**Budapest Főváros XX. kerület  
Pesterzsébet Önkormányzat**  
részére

Budapest  
Kossuth Lajos tér 1.  
1201

PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
KP/31533-1/2019	2019 DEC 11 szkezd
2019 DEC 11	mellettel
Tisztelt Önkormányzat! Tajacs I	

Kérem iktatni!

2019 DEC 11.

Intézte: *Tajacs I*

*Köszönöm a  
előterjesztést*

*Kösz*

2019 DEC 12.-én *kez-*  
*vet kaptam. TI*

Alulírott **dr. Hajdan Teofil Miklós ügyvéd** (Hajdan Ügyvédi Iroda, 1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.), Ügyfeleim **Zsurka László** eladó (lakik: 1202 Budapest, Lázár utca 10/A.), valamint **Rostás Máttyás** és **Gábor Zsuzsanna** vevők (mindketten 1202 Budapest, Nagysándor József utca 123. sz. alatti lakosok) képviselőjében az alábbi

## k é r e l e m m e l

fordulok Önökhöz:

Tájékoztatni kívánom Önöket, hogy 2019. október 28. napján Zsurka László ügyfelem vételi ajánlatot kapott az ingatlan egészéhez viszonyított **26/49-ed** arányú tulajdonát képező, a **Budapest XX. kerületi** ingatlan-nyilvántartásban **belterület 176202** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1202 Budapest, Lázár utca 10/A.** szám alatt található, mindösszesen 527 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: az **Ingatlan**) vonatkozásában.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan a Ptk. 5:73. § (1) bekezdése szerinti közös tulajdon tárgyát képezi, így a Pesterzsébet Önkormányzatát, mint az ingatlan-nyilvántartásba 23/49-ed arányban bejegyzett tulajdonostársat a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

Mindezekre figyelemmel a vételi ajánlatról az alábbi tájékoztatást adom az Önök részére:

Az ingatlan adatai: **Budapest XX. kerület, belterület 176202 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen **527 m<sup>2</sup>** alapterületű, **kivett lakóház, udvar, gazdasági épület** megjelölésű ingatlan mindösszesen **26/49-ed** tulajdoni hányada

Az ajánlattevők adatai: **Rostás Máttyás** (születési családi és utóneve: Rostás Máttyás, anyja neve: Kovács Vilma, született: 1964, lakik: 1202 Budapest, Nagysándor József utca 123., magyar állampolgár) és **Gábor Zsuzsanna** (születési családi és utóneve: Gábor Zsuzsanna, anyja neve: Gábor Jolán, született: 1970, lakik: 1202 Budapest, Nagysándor József utca 123., magyar állampolgár)

Az ajánlati vételár: **16.200.000,- Ft** (azaz tizenhatmillió-kettőszázezer forint)

A fizetés módja: A Vevők a 2019. október 28. napján kelt adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg 1.000.000,- Ft-ot (azaz egymillió forintot) foglaló jogcímén megfizettek az Eladó részére. A fennmaradó vételárat – 15.200.000,- Ft-ot (azaz tizenötmillió-kettőszázezer forintot) – a végleges adásvételi szerződés megkötését – melynek legkésőbbi időpontja 2020. január 6. napja – követően legkésőbb 2020. január 30. napjáig fizetik meg az Eladó részére.

TELEFON: +36-70-381-83-32  
WEB: WWW.DRHAJDAN.HU  
EMAIL: TEOFIL@DRHAJDAN.HU

ÉRK-2019/ 39273
2019 DEC 11.
Endleinné

# HAJDAN

ÜGYVÉDI IRODA

1055 BUDAPEST, SZENT ISTVÁN KÖRÚT 9. 3. EM. 5.

Jelen tájékoztatás a vételi ajánlatot teljes terjedelmében tartalmazza.

Fentiekben részletezett vételi ajánlat alapján kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy jelen levelem igazolt kézhezvételét követően lehetőségeikhez mérten a legrövidebb időn belül, de legkésőbb 15 napon belül nyilatkozni szíveskedjen az elővásárlási jog esetleges gyakorlásáról. Amennyiben az Önkormányzat elővásárlási jogával élni nem kíván, az erről szóló (elővásárlási jogról lemondó) nyilatkozatot részemre megküldeni szíveskedjenek!

Tájékoztatni kívánom Önöket, hogy amennyiben a fenti határidőn belül nem élnek elővásárlási jogukkal, úgy ezen körülményt akként tekintem, hogy elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni, melyet – valamint a végleges adásvételi szerződés megkötését és a fennmaradó vételár megfizetését – követően jogosultak vagyunk kezdeményezni az ingatlan-nyilvántartási eljárást Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.

Budapest, 2019. december 4.

Tisztelettel:



**dr. Hajdan Teofil Miklós**  
ügyvéd

Mellékletek:

- 1 pld. ingatlan adásvételi előszerződés (másolat)

# INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

**Zsurka László** (születési családi és utóneve: Zsurka László, anyja neve: Soponyai Rozália, született: Budapest, 1969. október 20., lakik: 1202 Budapest, Lázár utca 10/A., tartózkodási hely: 2132 Göd, Ezerjő utca 29. személyi azonosító jele: 1-691020-0315, adóazonosító jele: 8375473960, magyar állampolgár) mint eladó (a továbbiakban: az **Eladó**)

másrészről:

**Rostás Máttyás** (születési családi és utóneve: Rostás Máttyás, anyja neve: Kovács Vilma, született: Budapest, 1964. május 09., lakik: 1202 Budapest, Nagysándor József utca 123., személyi azonosító jele: 1-640509-5556, adóazonosító jele: 8355574109, magyar állampolgár) mint vevő (továbbiakban: a **Vevő 1.**), valamint

**Gábor Zsuzsanna** (születési családi és utóneve: Gábor Zsuzsanna, anyja neve: Gábor Jolán, született: Budapest, 1970. június 12., lakik: 1202 Budapest, Nagysándor József utca 123., személyi azonosító jele: 2-700612-0548, adóazonosító jele: 8377825112, magyar állampolgár) mint vevő (továbbiakban: a **Vevő 2.**), (a továbbiakban együttesen: a **Vevők**)

az Eladó és a Vevők együttes említése esetén a **Felek** között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

## I. AZ INGATLAN JOGI HELYZETE

1. Az Eladó kijelenti, és a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 2019. október 28. napján kibocsátott tulajdoni lap másolattal igazolja, hogy az egészhez viszonyítva **26/49 arányú** tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalánál a **Budapest XX. kerületi** ingatlan-nyilvántartásban **belterület 176202** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1202 Budapest, Lázár utca 10/A.** szám alatt található, mindösszesen 527 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: az **Ingatlan**). A Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad természetben egy 39 m<sup>2</sup> alapterületű lakást, hozzá tartozó 260 m<sup>2</sup> alapterületű telekrészt, és azon található garázst, és tárolót testesít meg. Az Eladó tulajdonjoga II./5. sorszám alatt ajándékozás jogcímén került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre az 187514/2/2016.12.01 számú határozattal.
2. A Felek megállapítják, hogy az Ingatlan 2019. október 28. napján kelt tulajdoni lapjának III. része – Zsurka Mihályné jogosult holtig tartó haszonélvezeti jogán túl - egyéb bejegyzést nem tartalmaz. A Felek rögzítik, hogy a haszonélvező korábban elhunyt, így az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog törlésre fog kerülni. Az Eladó a haszonélvező eredeti halotti anyakönyvi kivonatának másolatát a Vevők részére e jelen ingatlan adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg átadja.
3. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nincs nyilvántartva.
4. A Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi előszerződés megkötését követően haladéktalanul megkeresik a Pesterzsébeti Önkormányzatot (1201 Budapest XX. kerület, Kossuth János tér 1.), mint



Zsurka László  
Eladó



Rostás Máttyás  
Vevő 1.



Gábor Zsuzsanna  
Vevő 2.

  
dr. Hajdan Tíme Miklós

Hajdan Ügyvédi Iroda  
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100

az Ingatlanban **23/49-ed** arányú tulajdonnal rendelkező tulajdonost (bejegyző határozat: 176444/1/1998./98.09.02, jogcím: 1991. évi XXXIII törvény) az elővásárlási jogának gyakorlása érdekében. Ezen megkeresést Felek a jelen adásvételi szerződést szerkesztő, és ellenjegyző ügyvéd útján végzik.

5. Az Eladó teljes körű szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért. Az Eladó külön szavatol azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevők tulajdonszerzését akadályozza. Az Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyezhető, vagy be nem jegyzett teher nem terheli.
6. Az Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a hiteles tulajdoni lap másolat adatai jelen szerződés megkötése napján megfelelnek a valóságnak és az Eladó tulajdonjogát érintő változás, vagy bármely egyéb tartalmú széljegy/feljegyzés tulajdoni lapra történő felvezetésére irányuló eljárást sem az Eladó, sem – az Eladó legjobb tudomása szerint – más nem kezdeményezett, illetve nem tett folyamatba. Az Eladó - büntetőjogi felelőssége tudatában - ugyancsak kijelenti, hogy tulajdonjoga bejegyzésére törvényes eljárás keretei között került sor, így nem tud semmilyen olyan körülményről, amely azok megtámadását eredményezhetné, és/vagy amely a lefolytatott eljárásokkal szemben bármely személy részéről jogorvoslatra adhatna alapot.
7. A Vevők kijelentik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapját megismerték, az azon lévő bejegyzések tartalmát tudomásul vették, ezen tények ismeretében kérik jelen adásvételi előszerződés megszerkesztését és ellenjegyzését.

## II. AZ ADÁSVÉTEL, A VÉGLEGES SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSE

8. A Felek megállapodnak, hogy jelen előszerződés alapján és rendelkezései szerint 2020. január 6. napjáig végleges adásvételi szerződést kötnek, melynek alapján Eladó eladja, a Vevők pedig az egészhez és egymáshoz viszonyított **1/2-1/2-ed** arányban (a teljes ingatlan tekintetében 13/49-13/49-ed arányban) megvásárolják az Ingatlan tulajdonjogát.

## III. A VÉTELÁR ÉS MEGFIZETÉSE

9. A Felek megállapodnak, hogy a Vevők az Ingatlant a kölcsönösen kialakított és végleges **16.200.000,- Ft-os** (azaz tizenhatmillió-kettőszázezer forintos) vételárért vásárolják meg.
10. A Felek az Ingatlan vételárának megfizetése vonatkozásában az alábbiak szerint állapodnak meg:
  - 10.1. Jelen adásvételi előszerződés aláírásával a Vevők megfizetnek készpénzben az Eladó részére a vételárba való betudás szándékával **1.000.000,- Ft-ot** (azaz egymillió forintot) **foglaló** jogcímén, mely összeg átvételét az Eladó a jelen ingatlan adásvételi előszerződés aláírásával kifejezetten, és visszavonhatatlanul elismeri, és nyugtázza. A Felek egyhangzóan és kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, azaz tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az Eladó hibájából nem megy teljesedésbe a jelen adásvételi előszerződés, akkor a foglaló kétszerese jár vissza, míg, ha a Vevők hibájából nem megy teljesedésbe a jelen adásvételi előszerződés, akkor a foglalót elveszítik.
  - 10.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan fennmaradó vételárát – **15.200.000,- Ft-ot** (azaz tizenötmillió-kettőszázezer forintot) – a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötését követően legkésőbb 2020. január 30. napjáig kötelesek készpénzben megfizetni Eladó részére, külön teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt átvételi elismervény ellenében.

Zsurka László  
Eladó

Rostás Mátyas  
Vevő 1.

Gábor Zsuzsanna  
Vevő 2.

dr. Hajdan Teófi Miklós  
ügyvéd

Hajdan Ügyvédi Iroda  
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100

#### IV. BIRTOKBA ADÁS

11. A Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg bocsátja a Vevők minden tehertől mentes birtokába. A Vevők a birtokba lépés napjától viselik az Ingatlan terheit és a kárveszélyt, illetve húzzák az Ingatlan hasznait. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlannak minden, a birtokba adás előtt keletkezett és addig ismertté nem vált terhe és költsége az Eladót terheli, még abban az esetben is, ha az később kerül kézbesítésre. A birtokbaadással egyidejűleg az Eladó köteles a Vevők részére átadni az Ingatlanhoz tartozó valamennyi kulcskészletet. A Felek rögzítik, hogy a birtokba bocsátásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, mely rögzíti a közüzemi mérőórák állását. Az Eladó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy birtokba adás időpontjáig az Ingatlanba esetlegesen bejelentett gazdasági társaságokat, civil szervezeteket, és magánszemélyeket az Ingatlanból kijelenti. A Felek rögzítik, hogy a Vevők kötelesek az Ingatlan közüzemi mérőóráit a birtokba adást követő 15 napon belül a saját nevére íratni.

#### V. A FELEK TOVÁBBI JOGNYILATKOZATAI

12. Az Eladó a jelen adásvételi előszerződés aláírásával feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen előszerződés hatálya alatt az Ingatlant másnak nem idegeníti el, nem terheli meg, az Ingatlannal kapcsolatban semmilyen jognyilatkozatot nem tesz. A fenti kötelezettség megszegése esetén teljes kártérítési felelősséggel tartozik.

#### VI. AZ ELŐSZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE

13. Jelen előszerződés az Ingatlanra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötésével megszűnik. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a végleges adásvételi szerződés megkötésére a 7. pontban rögzített határidőt követő 30 napon belül nem kerül sor, mindkét Fél jogosult a másik Félhez címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal a jelen adásvételi előszerződéstől elállni. Ezen jogszerű eladói, illetve vevői elállás esetén a foglaló jogkövetkezményei beállnak.

#### VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

14. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a Felek cselekvőképes devizabelföldi magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet megkötésére vonatkozó képességüket sem jogszabály, sem hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki.
15. A Felek a jelen előszerződés teljesítése során jóhiszeműen együttműködve kötelesek eljárni és ennek keretében haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni minden olyan körülményről, mely a jelen előszerződés teljesítése szempontjából lényeges.
16. A Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk e szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Felek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján megbízzák a Hajdan Ügyvédi Irodát, dr. Hajdan Teofil Miklós ügyvédet (1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.), hogy jelen adásvételi előszerződést szövegezze meg. A Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi előszerződés a Felek között létrejött ügyvédi megbízás elemeit teljesszűrt tartalmazza, így a Felek külön ügyvédi tényvázlat felvételét a 2017. évi LXXVIII. törvény 29 §. (3) bekezdése alapján nem kéri.

Zsurka László

Eladó

Rostás Máttyás

Vevő 1.

Gábor Zsuzsanna

Vevő 2.

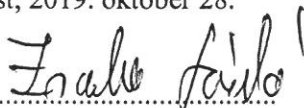
dr. Hajdan Teofil Miklós  
ügyvéd

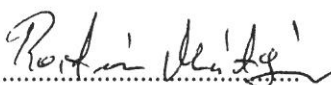
Hajdan Ügyvédi Iroda  
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100


17. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: a Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. A Felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történik, a Pmt. szabályai szerint. A Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, illetve a meghatalmazás alapján eljáró fél büntetőjogi felelőssége kiterjed a meghatalmazás alapján fennálló jogviszonyra is. A Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése során kezelheti. A Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyarország Polgári Törvénykönyvének (2013. évi V. törvény) rendelkezései az irányadók.

A Felek a jelen előszerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2019. október 28.

  
Zsurka László  
Eladó

  
Rostás Máttyás  
Vevő

  
Gábor Zsuzsanna  
Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2019. október 28. napján.

  
dr. Hajdan Teofil Miklós  
ügyvéd

Hajdan Ügyvédi Iroda  
1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.  
Kamarai Azonosító Szám: 36061100

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/583219/2019

2019. 12. 16

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Belterület 176202 helyrajzi szám

1202 BUDAPEST XX.KER. Lázár utca 10/A.

Széljegy: 186357/ 2019.11.22

Haszonélvezeti jog törlése iránti kérelem, Zsurka Mihályné sz.név: Soponyai Rozália  
Erzsébet a.név: Poklos Rozália cím: -

## I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alsztály ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	527	0.00	

## II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 23/49

bejegyző határozat, érkezési idő: 176444/1/1998/98.09.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZAT

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

5. tulajdoni hányad: 26/49

bejegyző határozat, érkezési idő: 187514/2/2016/16.12.01

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Zsurka László

sz.név: Zsurka László

szül. : 1969

a.név : Soponyai Rozália

cím : 2132 GÖD Ezerjé utca 29.

## III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 187514/2/2016/16.12.01

Holtig tartó haszonélvezeti jog

utalás: II /5.

jogosult:

név : Zsurka Mihályné

sz.név: Soponyai Rozália

szül. : 1938

a.név : Poklos Rozália

cím : 1202 BUDAPEST XX.KER Lázár utca 10a

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

