Nyilatkozat elővásárlási jog gyakorlásáról

Alulírott **BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1., adószám_15735832-2-43; statisztikai számjel: 15735832-8411-321-01, vezető: Szabados Ákos polgármester) (**Tulajdonostárs**) tudomással bírok arról, hogy **HAJDU ÁRPÁDNÉ** (születési név: ; születési hely, idő: .; anyja neve: személyi azonosítója: ; lakcím: .), (a továbbiakban: „**Eladó**") a BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLYA által a **Budapest XX. KER. Belterület 174509 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben az **1205 Budapest XX. KER. Klauzál utca 33.** szám alatt található 552 m² területű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**") tekintetében fennálló **104/388 arányú** tulajdoni illetőségét el kívánja adni **HORVÁTH ANTAL** Vevő részére.

A vételi ajánlatot velem közölték, azt megismertem, miszerint

- Vevők: **HORVÁTH ANTAL**
- Vételár:
  - Az ingatlan vételára összesen **25.000.000,- Ft.**

A fentiekkel kapcsolatban a jelen dokumentum aláírásával úgy nyilatkozok, hogy a fenti vételi ajánlatot megismertem, és <u>elővásárlási jogommal nem kívánok élni.</u>

Kelt: Budapest, 2021. _____

_____

BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

Tulajdonostárs

1. Tanú
Név:

Lakcím:

Aláírás:

2. Tanú
Név:

Lakcím:

Aláírás:

MEGÁLLAPODÁS KÖZÖS TULAJDONBAN ÁLLÓ INGATLAN HASZNÁLATÁNAK RENDEZÉSÉRE

Szerződő felek:

GRISZHÁBER FERENC (születési név: ; születési hely, idő: ;anyja neve: ; személyi azonosítója: lakcím: .), mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos1**) és

BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA (székhely: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1., adószám: 15735832-2-43; statisztikai számjel: 15735832-8411-321-01, vezető: Szabados Ákos polgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos2**), valamint

HAJDU ÁRPÁDNÉ (születési név: ; születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosítója: lakcím: , mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos3**) és

SZŰCS ORSOLYA (születési név: ; születési hely, idő: ;anyja neve: ; személyi azonosítója: ; lakcím:), mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos4**) és

SZŰCS EDIT MAGDOLNA (születési név: ; születési helv. idő: ;anyja neve: ; személyi azonosítója: ; lakcím: mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos5**) és

SCHUSZTER ZOLTÁN GUSZTÁV(születési név: ; születési helv. idő: ;anyja neve: ; személyi azonosítója: lakcím:), mint tulajdonos(a továbbiakban: **Tulajdonos6**) és

KOROTKI JUDIT (születési név: születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosítója: ; lakcím:), mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos7**),

(a továbbiakban, együtt: **Tulajdonosok**).

I. AZ INGATLAN

Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (**Ptk.**) 5:73. § (1) bekezdése értelmében valamennyien tulajdonostársai aBUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALAFÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLYA által a **Budapest XX. KER. Belterület 174509 helyrajzi szám**alatt nyilvántartott, természetben az **1205 Budapest XX. KER. Klauzál utca 33.** szám alatt található 552 m²területűkivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlannak (a továbbiakban: „**Ingatlan**").

1.2 Az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadok

- GRISZHÁBER FERENC (TULAJDONOS1) 84/388
- BUDAPEST FŐVÁROS XX. KER. ÖNKORMÁNYZATA (TULAJDONOS2) 34/388
- HAJDU ÁRPÁDNÉ (TULAJDONOS3) 104/388
- SZŰCS ORSOLYA (TULAJDONOS4) 40/388
- SZŰCS EDIT MAGDOLNA (TULAJDONOS5) 40/388
- SCHUSZTER ZOLTÁN GUSZTÁV (TULAJDONOS6) 43/388
- KOROTKI JUDIT (TULAJDONOS7) 43/388

1.3 A fenti adatok alapjául a BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALAFÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLYÁTÓLa TAKARNET rendszeren keresztül 2021. február 9. napján lekért tulajdoni lap és 2021. február 9. napján lekért térképmásolat szolgált.

1.4 Szerződő Felek a jelen okirattal az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan használatával kapcsolatos kérdéseket rendezik.

1.5 Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanhoz tartozó földrészleten 5 önálló, külön bejárattal rendelkező lakrész került kialakításra:

- **első lakrész** (1. számú mellékleten „A" betűvel jelölve), a Klauzál utca felől nézve az utcafronton, a baloldalon, ami hozzávetőleg 45 m2 nagyságú és 2 szoba + konyha + fürdő/WC helyiségekből áll;

- **második lakrész** (1. számú mellékleten **„B"** betűvel jelölve), a Klauzál utca felől nézve az ingatlan hátsó részén, a baloldalon;

- **harmadik lakrész** (1. számú mellékleten **„C"** betűvel jelölve), a Klauzál utca felől nézve az ingatlan hátsó részén, jobboldalon, az ingatlan jobb hátulsó sarkában;

- **negyedik lakrész** (1. számú mellékleten **„D"** betűvel jelölve), a Klauzál utca felől nézve az Ingatlan jobb oldalán, a C lakrész és az E lakrész között, ami hozzávetőleg 70 m2 nagyságú és nappali/konyha + WC + 3 szoba + fürdő helyiségekből áll;

- **ötödik lakrész** (1. számú mellékleten **„E"** betűvel jelölve), a Klauzál utca felől nézve az utcafronton, jobboldalon, ami hozzávetőleg 60 m2 nagyságú és 2 szoba + konyha + fürdő/WC + spájz + előszoba/ebédlő helyiségekből áll.

1.6 Az ingatlant Klauzál utca felől nézve annak a bal oldali, hátsó sarkában, közvetlenül a telekhatár mentén, egymás mellett elhelyezkedve 5 db tároló/gazdasági épület került kialakításra (2. számú térképmellékleten **„T1"**, **„T2"**, **„T3"**, **„T4"**, **„T5"** jelzésekkel jelölve.

1.7 Az ingatlanon öt önálló kertrész (2. számú. mellékleten „K1", „K2", „K3", „K4" és „K5" jelzésekkel jelölve) került kialakításra, továbbá egy „t" betűvel jelölt terasz.

1.8 Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra a bejutást a Tulajdonosok részére Tulajdonos3 kivételével a Klauzál utca felől az 1. számú. mellékleten **„k1"** betűvel jelölt kapu biztosítja; míg Tulajdonos3 javára a kizárólagos használatában álló „K2" jelzésű kertrészre nyíló, az 1. számú. mellékleten **„k2"** betűvel jelölt kapu biztosítja.

1.9 Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlanon (2. számú. mellékleten „PL" jelzéssel jelölve) kialakításra kikerült pincelejáró, amely az 1.5 pontban megjelölt „D" és „E" lakrészek között helyezkedik el és amely „D" lakrész alatt található (2. számú. mellékleten „P" jelzéssel jelölve) pincehelyiségbe biztosítja a ki,- és bejutást.

1.10 Szerződő Felek rögzítik, hogy az lakrészek, kertek, és tárolók kialakítási és használati méretarányai a tulajdonosokat illető tulajdoni hányadok alapján kerültek meghatározásra, a kialakult használati rendnek megfelelően, azonban Tulajdonosok a tulajdoni illetőségek esetleges eltérése esetén sem támasztanak egymással szemben semmilyen, többlethasználatból eredő igényt.

1.11 Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon Tulajdonosok közös használatába tartozik az 1. számú mellékleten „U" betűvel jelölt, és rácsozott udvar.

II. A KIZÁRÓLAGOS HASZNÁLATÚ INGATLANRÉSZEK VALAMINT A KÖZÖS HASZNÁLAT SZABÁLYAI

2.1 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy kialakított lakrészek, kertrészek, és tárolók használati rendjét elfogadják, ennek megfelelően:

2.1.1 Tulajdonos1 84/388 arányú, az Ingatlan tekintetében fennálló tulajdoni illetősége az 1.5 pontban **„C"** betűvel jelölt lakrész, és 1.6 pontban **„T4"** jelzéssel jelölt tároló, 1.7. pontban **„K4"** jelzéssel jelölt kert kizárólagos használatára jogosít és az 1.9 pontban **„PL"** és **„P"** jelzésekkel jelölt pincelejáró és pince Tulajdonos6-tal és Tulajdonos7-tel történő közös használatára jogosít.

2.1.2 Tulajdonos2 34/388 arányú, az Ingatlan tekintetében fennálló tulajdoni illetősége az 1.5 pontban **„B"** betűvel jelölt lakrész, és 1.6 pontban **„T1"** jelzéssel jelölt tároló és 1.7 pontban **„t"** betűvel jelölt terasz és „K1" jelzéssel jelölt kert kizárólagos használatára jogosít.

2.1.3 Tulajdonos3 104/388 arányú, az Ingatlan tekintetében fennálló tulajdoni illetősége az 1.5 pontban **„E"** betűvel jelölt lakrész és 1.7 pontban **„K2"** jelzéssel jelölt kertrész kizárólagos használatára jogosít.

2.1.4 Tulajdonos4 40/388 arányú és Tulajdonos5 40/388 arányú, az Ingatlan tekintetében fennálló tulajdoni illetőségei az 1.5 pontban „A" betűvel jelölt lakrész, 1.6 pontban **„T5"** jelzéssel jelölt tároló, és az 1.7 pontban „K5" jelzéssel jelölt kert kizárólagos használatára jogosítanak.

2.1.5 Tulajdonos6 43/388 arányú és Tulajdonos7 43/388 arányú, az Ingatlan tekintetében fennálló tulajdoni illetőségeiaz 1.5 pontban **„D"** betűvel jelölt lakrész, 1.6 pontban **„T2"** és **„T3"**jelzéssekkel jelölt tárolók és 1.7 pontban **„K3"** jelzéssel jelölt kertrész kizárólagos használatára jogosítanak és az 1.9 pontban **„PL"** és **„P"** jelzésekkel jelölt pincelejáró és pince Tulajdonos1-gyel történő közös használatára jogosít.

2.2 Szerződő Felek megállapodnak, hogy a fenti megosztást elfogadják. A kizárólagos használat alatt a Szerződő Felek azt értik, hogy a tulajdonostárs kizárólagos használatában lévő ingatlanrészt a másik tulajdonostárs nem használhatja vagy hasznosíthatja. A kizárólagos használatában lévő ingatlanrész a kizárólagos használó előzetes és kifejezett engedélye nélkül a másik tulajdonostárs nem léphet, a kizárólagos használatot nem akadályozhatja vagy zavarhatja.

III. DÖNTÉSHOZATAL A KÖZÖS TULAJDONT ÉRINTŐ KÉRDÉSEKBEN

3.1 Szerződő Felek megállapodnak, hogy a közös tulajdont érintő kérdésekben a Ptk. 5:78. § (1) bekezdésének megfelelően szótöbbséggel határoznak. Minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog. A határozatokat írásba kell foglalni. A szavazat akként adható le, hogy a tulajdonostárs az adott határozatot, döntést vagy megállapodást egyetértő szavazat jeléül aláírja.

3.2 A Ptk. 5:78. § (2) bekezdésének megfelelően egyhangú határozat szükséges: a) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz; és b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog megterheléséhez vagy az egész dologra kiterjedő kötelezettségvállaláshoz.

IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK

4.1 Szerződő Felek megállapodnak, hogy a fenti megállapodás betartásáért felelősséget vállalnak.

4.2 Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy saját tulajdoni hányadával minden tulajdonostárs saját maga jogosult rendelkezni, azaz, minden tulajdonostárs jogosult a saját tulajdoni hányadát (és csak azt) megterhelni. A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a másik tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg. Ezen jogok gyakorlására a Ptk. 5:81. §-ában meghatározottak az irányadók.

4.3 Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

4.4 Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás a jogutódaikra nézve is kötelező. Ennek megfelelően, függetlenül attól, hogy a tulajdonostárs tulajdoni hányada milyen jogcímen száll át harmadik személyre, a jelen megállapodás a jogutódok részére ugyanazokat a jogokat biztosítja és ugyanazokat a kötelezettségeket állapítja meg, amelyeket a jogelődöt illeték és terhelték.

4.6 Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés valamennyi szerződő fél által aláírt mellékletei (1. számú és 2. számú mellékletek) a szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

4.7 Szerződő Felek rögzítik, hogy minden lakrész a gáz és áram közműszolgáltatások tekintetében, saját, önálló mérőórákkal (legalább almérők) rendelkezik, és minden ingatlanrészen a saját mérők megtalálhatók, így azok leolvasásához és egyéb műszaki tartalmú kötelezettségek elvégzéséhez a tulajdonostársaknak nem kell bejutást biztosítaniuk egymás részére. Szerződő Felek rögzítik, hogy a víz közműszolgáltatás tekintetében az ingatlan egy, a „K2" kertrészen elhelyezkedő vízórával rendelkezik, így Tulajdonos3 köteles a mindenkori tulajdonostársak javára bejutást biztosítani a mérőóra leolvasásához és azzal kapcsolatos egyéb műszaki tartalmú kötelezettségek elvégzéséhez.

4.8 A jelen szerződés és az ahhoz kapcsolódó valamennyi okirat elkészítésével és ellenjegyzésével Szerződő Felek a Tatár Borisz Ügyvédi Irodát (képv.: dr. Tatár Borisz ügyvéd; 1463 Budapest, Pf. 1121.; Kamarai Azonosító Szám: 36070088) bízzák és hatalmazzák meg, aki a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Jelen adásvételi szerződés egyben tényvázlatként is szolgál.

Szerződő Felek a szerződést, annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírták.

Kelt: Budapest, 2021. _____.

_____	_____
GRISZHÁBER FERENC Tulajdonos1	**HAJDU ÁRPÁDNÉ** Tulajdonos3
_____	_____
SZŰCS ORSOLYA Tulajdonos4	**SZŰCS EDIT MAGDOLNA** Tulajdonos5
_____	_____
SCHUSZTER ZOLTÁN GUSZTÁV Tulajdonos6	**KOROTKI JUDIT** Tulajdonos7

Az okiratot ellenjegyzem a Tulajdonos1 és a Tulajdonos3-7 tekintetében Budapesten, 2021. _____ napján:

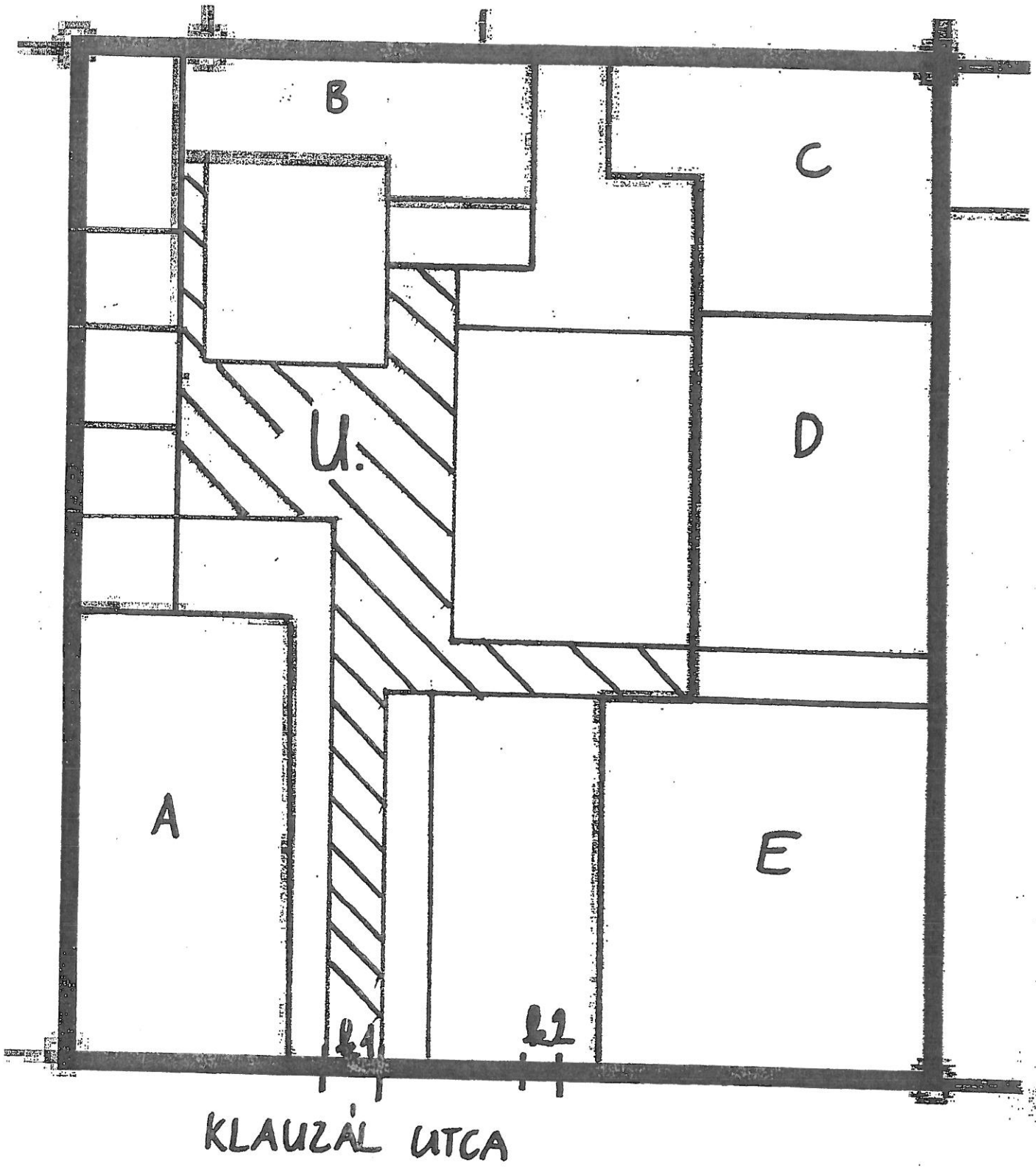
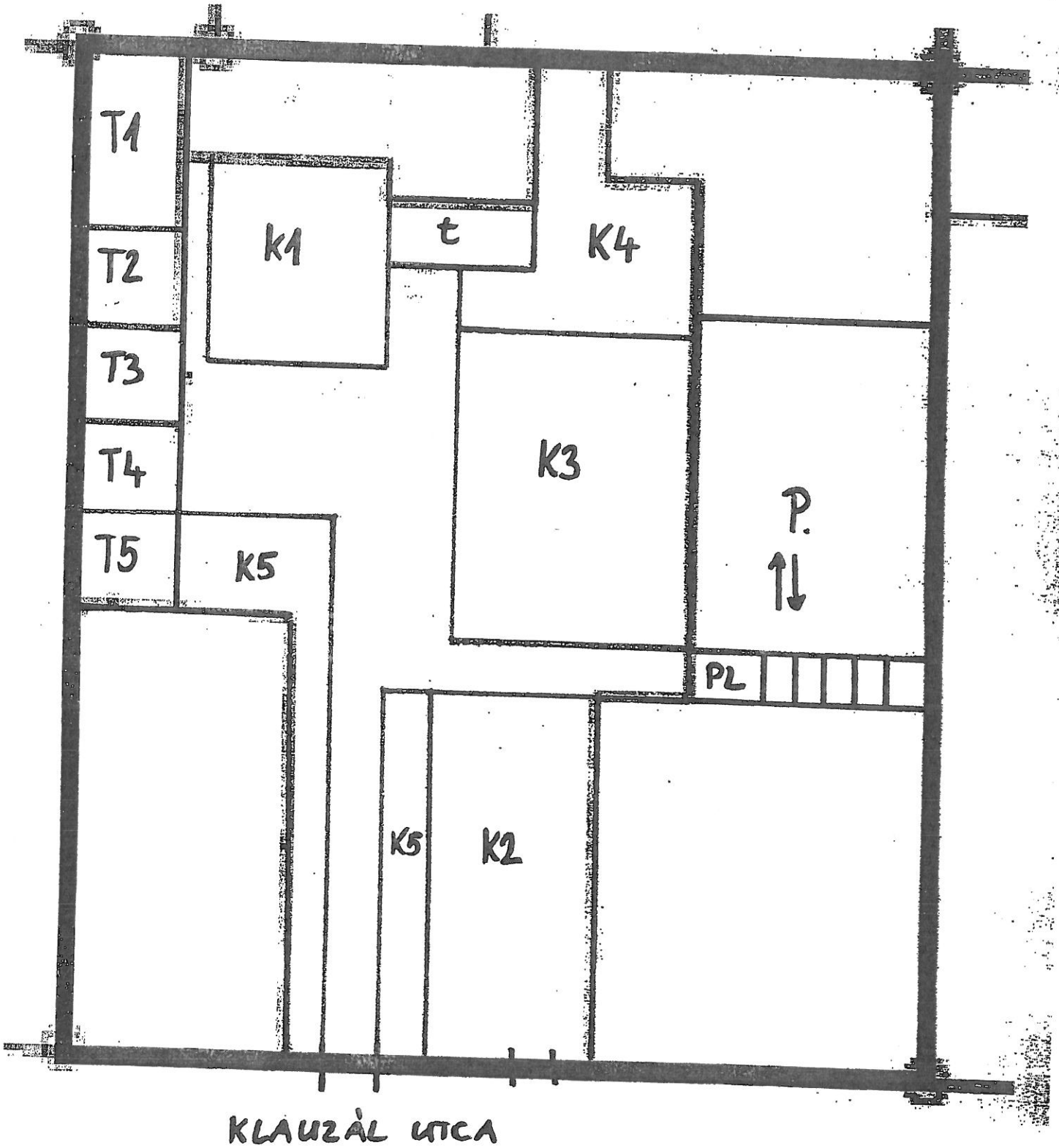
Tatár Borisz Ügyvédi Iroda
dr. Tatár Borisz ügyvéd
1093 Budapest, Lónyay utca 19. I/1-2.
Postacím: 1463 Budapest, Pf. 1121.
Kamarai Azonosító Szám: 36070088

Kelt: Budapest, 2021._____

_____

BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA
képviseli: **SZABADOS ÁKOS**
polgármester
Tulajdonos2

1. sz. Melléklet



2. sz. MELLÉKLET