



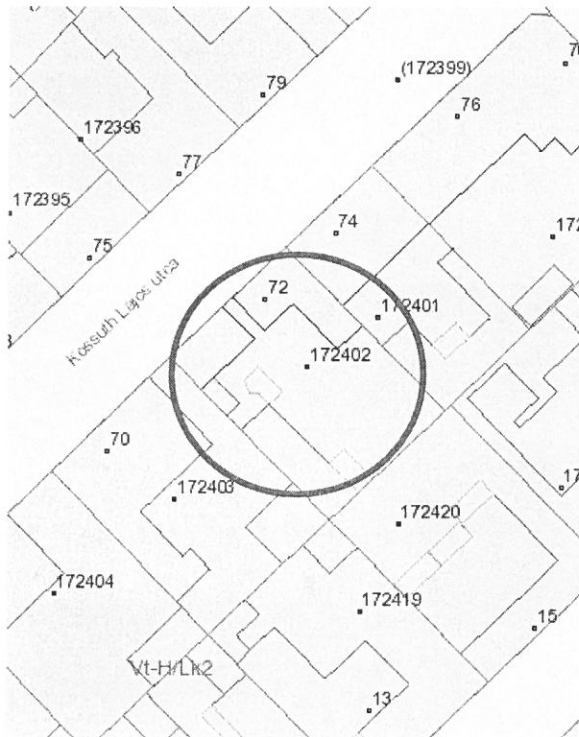
BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
Tel.: 283-0549, Fax: 283-0061
www.pesterzsebet.hu

2021. SZEPTEMBER 09.

Tárgy: Javaslat elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntés meghozatalára a Bp. XX. Kossuth Lajos utca 72. szám alatti ingatlannal kapcsolatban

Tisztelt Képviselő-testület!



A 172402 hrsz-ú ingatlan Budapest Főváros XX. kerület belterületén, a Kossuth Lajos utca 72. szám alatt található. A Kerületi Építési Szabályzat szerint Vt-H/Lk2 jelű, „Kiemelt jelentőségű helyi központ terület” építési övezetben lévő „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, 2 üzlet” megnevezésű ingatlan, melynek alapterülete 567 m², 23/40 tulajdoni hányada Pusztai László, 13/40 tulajdoni hányada pedig Pusztai Zsuzsanna, együttesen 36/40 tulajdoni hányad az Eladók tulajdona.

Dr. Gelety Zsolt Ügyvéd az elővásárlási joggal kapcsolatban 2021. augusztus 19. napján kelt levelében az Önkormányzat nyilatkozatát kérte (1. sz. melléklet).

Az adásvételi szerződés (2. sz. melléklet) szerinti vételár: 58.000.000 Ft (azaz Ötvennyolcmillió forint).

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X.21.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdése – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 25. §-ában meghatározott felhatalmazás alapján – elővásárlási jogot biztosít Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata számára a tárgyi ingatlan vonatkozásában, mely az ingatlan tulajdoni lapján szerepel. (3. sz. melléklet). Az Étv. 25. § (6) bekezdésében foglaltak alapján, ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető.

Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos Főépítési állásfoglalást az előterjesztés 4. sz. melléklete tartalmazza.

Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 22/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 8. § (4) bekezdésében foglaltak alapján az önkormányzat által megszerzendő vagyon esetén az ezzel kapcsolatos döntés meghozatalára az jogosult, aki a megszerzendő vagyon ellenértékéül szolgáló vagyonelem felett a tulajdonosi jogokat gyakorolja. A Rendelet 19. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint üzleti vagyon tekintetében, 25 millió forint forgalmi értéket elérően vagy azt meghaladóan a Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

A Rendelet 34. §-a az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban az alábbiak szerint rendelkezik:

34. § (1) Az önkormányzatot bármilyen jogcímen megillető elővásárlási jog tekintetében a vételi ajánlatban, vagy az adásvételi szerződésben meghatározott érték alapján, a 19. § szabályai szerint kell eljárni.

(2) Elővásárlási jog gyakorlása az önkormányzat költségvetésében e célra biztosított előirányzat terhére történhet.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a költségvetésben nincs előirányzat az ingatlan megvásárlására.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, szíveskedjen dönteni a határozati javaslatban foglaltakról.

Határozati Javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a Budapest XX. kerület, Kossuth Lajos utca 72. szám alatti, 172402 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, 2 üzlet” megjelölésű 567 m² alapterületű ingatlan 23/40 tulajdoni részzel illetőségre vonatkozóan Pusztai László és 13/40 tulajdoni részzel illetőségre vonatkozóan Pusztai Zsuzsanna (összesen 36/40 tulajdoni részzel illetőség) mint eladók, valamint Kachach Youssef, mint vevő közötti adásvételi szerződés alapján, a 58.000.000 Ft összegű vételár ismeretében, nem kíván élni elővásárlási jogával.

II. felkéri a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Határidő: adott

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalja: Gazdasági Bizottság

Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kalász Nóra városfejlesztési referens (VGO)

Az előterjesztés egyeztetve: R. Takács Eszter főépítésszel

Budapest, 2021. augusztus 30.


Szabados Ákos
polgármester



Mellékletek: 1. számú melléklet: Megkeresés és meghatalmazás
2. számú melléklet: Adásvételi szerződés
3. számú melléklet: Tulajdoni lap másolat
4. számú melléklet: Főépítési állásfoglalás




Dr. Geletey Zsolt egyéni ügyvéd

Kecskeméti utca 13. 2. emelet 1.
Budapest, H-1053.
Telefon: +36-20-444-6585
Email: dr.geletey@t-online.hu

Adószám: 50231289-1-41
Nyilvántartó kamara: BÜK
KASZ: 36060603

Budapest Főváros XX. Kerület
Pesterzsébet Polgármesteri Hivatal
Városgazdálkodási Osztály
1201. Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

vagyongazdalkodas@pesterzsebet.hu

Tisztelt Hivatal!

Ügyfelem

Kachach Youssef

születési neve: [REDACTED]

tartózkodási engedély száma: [REDACTED]

útlevél száma [REDACTED]

született: [REDACTED]

anyja neve: [REDACTED]

személyi azonosító jele: [REDACTED]

szálláshelye: [REDACTED]

adóazonosító jele: [REDACTED]

megbízásából és képviselőként az alábbi kérelmet terjesztem elő.

Ügyfelem meg kívánja szerezni a Budapest XX. kerület, belterület 172402 helyrajzi szám alatt felvett, *kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, 2 üzlet* megnevezésű, 567 m² területű ingatlan – a továbbiakban: **ingatlan - 36/40-ed arányú eszmei tulajdoni hányadának tulajdonjogát adásvétel jogcímén.**

Az ingatlan tekintetében elővásárlási jog került bejegyzésre az 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§-a alapján a Pesterzsébet Önkormányzata (H-1201. Budapest, Kossuth tér 1.) – a továbbiakban: **elővásárlásra jogosult** - javára. Jelen felhívásomhoz csatoltan **megküldtem** az ingatlan tekintetében létrejött adásvételi szerződés másolati példányát (teljes terjedelemben).

Kérem a t. Hivatalt, hogy az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában érdemi nyilatkozatát megküldeni szíveskedjék!

Kérem, hogy az eljárás során esetlegesen szükséges további eljárásom érdekében a jelen kérelmemben írt elérhetőségemen (lehetőség szerint rövid úton) értesíteni szíveskedjék!

Kérelmemet és mellékletét postai úton és elektronikus üzenet csatolmányaként is megküldtem.

Eljárását köszönöm!

Budapest, 2021. augusztus 19.


Dr. Geletey Zsolt ügyvéd
Kachach Youssef képviselőként

Ügyvédi meghatalmazás

melynél fogva alulírott Kachach Youssef [REDACTED], Pusztai Zsuzsanna és Pusztai László [REDACTED] szám alatti lakosok a jelen okirat aláírásával meghatalmazzuk Dr. Geleley Zsolt egyéni ügyvédet (H-1053. Budapest, Kecskeméti utca 13. 2.emelet 1.), hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály előtt a Budapest XX. kerület, belterület 172402. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan adásvétele tárgyában az elővásárlásra jogosultak előtt teljes jogkörrel képviseljen.

Alulírott ügyvéd a meghatalmazást elfogadom.

Budapest, 2021. augusztus 19.


Dr. Geleley Zsolt
egyéni ügyvéd
meghatalmazott

[REDACTED]

Kachach Youssef
meghatalmazó

[REDACTED]

Pusztai Zsuzsanna sz.: Gálicz Zsuzsanna
meghatalmazó

[REDACTED]

Pusztai László
meghatalmazó

Kecskeméti utca 13. 2. emelet 1.
Budapest, H-1053.

Dr. Geleley Zsolt egyéni ügyvéd

Tel+36-20-444-6585

KASZ: 36060603
email: dr.geleley@t-online.hu

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Pusztai Zsuzsanna

születési neve: [REDACTED]
 született: [REDACTED]
 anyja neve: [REDACTED]
 személyi azonosító jele: [REDACTED]
 lakik: [REDACTED]
 személyazonosító igazolvány száma: [REDACTED]
 lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: [REDACTED]
 adóazonosító jele: [REDACTED]

- a továbbiakban: **Eladó** -

és

Pusztai László

születési neve: [REDACTED]
 született: [REDACTED]
 anyja neve: [REDACTED]
 személyi azonosító jele: [REDACTED]
 lakik: [REDACTED]
 személyazonosító igazolvány száma: [REDACTED]
 lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: [REDACTED]
 adóazonosító jele: [REDACTED]

- a továbbiakban: **Eladó** -

-a továbbiakban együtt: **Eladók**-

másrészről

Kachach Youssef

születési neve: [REDACTED]
 tartózkodási engedély száma: [REDACTED]
 útlevél száma: [REDACTED]
 született: [REDACTED]
 anyja neve: [REDACTED]
 személyi azonosító jele: [REDACTED]
 szálláshelye: [REDACTED]
 adóazonosító jele: [REDACTED]

- a továbbiakban: **vevő** -

között az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint.

Az ingatlan adásvételi szerződés tárgya

1.) A jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgya a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (H-1519. Budapest, Pf. 415.) előtt a Budapest XX. kerület, belterület 172402 helyrajzi szám alatt felvett, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, 2 üzlet megnevezésű, 567 m² területű ingatlan - a továbbiakban: ingatlan - eladókat illető 36/40-ed arányú eszmei tulajdoni hányada - a továbbiakban: tulajdoni hányad -.

Az ingatlan természetben a H-1204. Budapest, Kossuth Lajos utca 72. szám alatt helyezkedik el.

Az eladók a vevőt az ingatlan valamennyi lényeges tulajdonságáról részletesen tájékoztatták, a vevő a az ingatlan állapotát és tulajdonságait megismerte.

[REDACTED]

Pusztai Zsuzsanna
eladó

[REDACTED]

Pusztai László
eladó

[REDACTED]

Kachach Youssef
vevő

[REDACTED]

Dr. Geletey Zsolt
ügyvéd

Pusztai Zsuzsanna eladó az osztatlan közös tulajdonból illető 13/40-ed arányú eszmei tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén szerezte meg a 155755/1998/1998.07.22. szám alatti bejegyző határozattal.

Pusztai László eladó az osztatlan közös tulajdonból illető 23/40-ed arányú eszmei tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén szerezte meg a 143628/1997/1997.08.18. szám alatti bejegyző határozattal.

Közös tulajdon, tulajdonostárs elővásárlási joga

2.) Vevő előtt ismert, hogy az ingatlan további (eladókon kívüli) **4/40-ed arányú tulajdonosa Cseh Mónika Barbara** (a.n.: [redacted] születési éve: [redacted] lakcíme: [redacted]) tulajdonostárs - a továbbiakban: **tulajdonostárs** -.

Az eladók kijelentik, hogy az ingatlant - a tulajdonostárssal - tulajdoni hányadaik arányában (36/40-ed - 4/40-ed), természetben megosztva használják. A használat több éve kialakított gyakorlata valamennyi tulajdonostárs megelégedettségére szolgál, a használat eltérő módja tárgyában a tulajdonostársak nem kezdeményezték új határozat meghozatalát, a tulajdonostársak között ilyen tárgyú vita/jogvita nincs.

3.) Szerződő felek előtt ismert, hogy a Ptk. 5:81. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg. A Ptk. 6:222. § (1) bekezdés szerint, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

A 6:222. § (3) bekezdése értelmében, ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy amúgy az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja, azonos szakasz (4) bekezdése szerint ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre. A 6:223. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés értelmében, ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan.

Felek előtt ismert továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75. § (1) bekezdése szerint, ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni. A 75.§. (2) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint, ha a jogosult nem nyilatkozott, annak nyilatkozattételre való írásbeli felszólítását és a kapott vételi ajánlat közlését a kérelmező az átvett igazoló irattal (tértivevény, átvételi elismervény) köteles igazolni.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul - tértivevényes ajánlott küldeményként - postai úton megküldik a jelen adásvételi szerződés másolati példányát a tulajdonostárs részére, és felhívják tárgyi nyilatkozatának 5 (öt) napon belül történő közlésére.

Külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog, ingatlan-nyilvántartási adatok

4.) A mai napon lekérdezett e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan tekintetében elővásárlási jog került bejegyzésre az 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§-a alapján a Pesterzsébet Önkormányzata (H-1201. Budapest, Kossuth tér 1.) - a továbbiakban: **elővásárlásra jogosult** - javára.

Felek előtt ismert, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében. A fent hivatkozott szakasz (6) bekezdése értelmében, ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

[redacted]

Pusztai Zsuzsanna
eladó

[redacted]

Pusztai László
eladó

[redacted]

Kachach Youssef
vevő

[Signature]

Dr. Gelethey Zsolt
ügyvéd

A Ptk. 5:81. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezés értelmében a külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonosiársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.


Szerződő felek a jelen szerződés 3.) pontjában rögzített rendelkezésre tekintettel a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul - tértivevényes ajánlott küldeményként - postai úton megküldik a jelen adásvételi szerződés másolati példányát az elővásárlásra jogosult részére, és felhívják tárgyi nyilatkozatának közlésére.


5.) A mai napon lekérdezett e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan-nyilvántartás az ingatlan tekintetében *nem tartalmaz elintézetlen szelvényt.* Szerződő felek - az ingatlan-nyilvántartás adatai és az eladók tájékoztatása alapján - megállapítják, hogy az ingatlan - a fentieket meghaladóan - *per-,teher-, és igénymentes.* Az eladók a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad per-,teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállalnak, és kijelentik, hogy harmadik személynek a tulajdoni hányadon nem áll fenn olyan joga, igénye, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.


Külföldi vevő ingatlanszerzésének engedélyezése

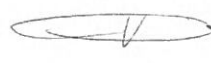
6.) Szerződő felek előtt ismert, hogy a vevő szír állampolgár. Felek előtt ismert továbbá, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) 1/A. § (1) bekezdése értelmében, e törvényt és az e törvény végrehajtására kiadott rendeletet kell alkalmazni a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogának külföldi jogi személy vagy külföldi természetes személy által történő megszerzésére, ide nem értve az öröklés esetét. A (2) bekezdésben foglalt rendelkezés szerint külföldi jogi személy vagy a külföldi természetes személy az (1) bekezdés szerinti ingatlant az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal engedélyével - a továbbiakban: engedély - *szerezheti meg.* A (2a) bekezdés értelmében az ingatlan tulajdonjogának az (1) bekezdés szerinti megszerzése nem engedélyezhető, ha az a közérdeket sértené. A közérdek sérelmének minősül, ha a kérelmező külföldi természetes személy büntetett előéletű. Külföldi jogi személy kérelmező esetén a közérdek sérelme akkor valósul meg, ha a fióktelep vagy kereskedelmi képviselet a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló törvény szerint alkalmazott tevékenység korlátozására vonatkozó intézkedés hatálya alatt áll. Az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet a közérdek sérelmének a tulajdonjog megszerzése engedélyezését kizáró további eseteit állapíthatja meg.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az engedély iránti kérelmét, annak valamennyi törvényes mellékletével a jelen szerződés aláírását követő 3 (három) munkanapon belül előterjeszti Budapest Főváros Kormányhivatala (H-1056. Budapest, Váci utca 62-64.) előtt. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az engedély iránti kérelem előterjesztésétől számított 75 (hetvenöt) napon belül köteles eljárni az engedély beszerzése iránt. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az illetékes kormányhivatal az engedélyt fenti határidőn belül bármely oknál fogva nem adja meg, úgy a vevő további 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles maga helyett más, szerzési képességében nem korlátozott természetes személyt, vagy gazdasági társaságot megjelölni. Az eladók - a vevő írásban, bizonyítható módon közölt felhívására - kötelesek a vevő által így kijelölt harmadik személy vevővel, azonos feltételek mellett a tulajdoni hányad tárgyában ingatlan adásvételi szerződést kötni (a továbbiakban: új szerződés) a jelen szerződés alapján részükre már teljesített vételár elszámolása mellett, azzal, hogy ezzel egy időben felek jelen szerződést közös megegyezéssel megszüntetik. A vevő az új szerződés megkötése tárgyában közölt felhívásában legalább két időpontot köteles megjelölni az új szerződés aláírásának időpontjaként, mely időpontok között legalább 3 (három) munkanap időközöt kell figyelembe venni. Az új szerződés megkötésével és jelen szerződés megszüntetésével kapcsolatos minden költség, ügyvédi díj vevőt terheli. Az eladók 50.000.-Ft, azaz Ötvenezer forint / nap mértékű késedelmi kötbér megfizetésére kötelezik magukat arra az esetre, ha a vevő felhívására a fent írt kötelezettségüket felróhatóan nem teljesítik. A kötbér érvényesítése az új szerződés megkötésének kötelezettségét nem érinti.


eladó


Pusztai László
eladó


Kachach Youssef
vevő


Dr. Gelethey Zsolt
ügyvéd

Az adásvételi szerződés megkötése, a vételár, a vételár megfizetése

7.) A jelen adásvételi szerződés aláírásával az eladók eladják a vevő megvásárolja az 1.) pontban írt 36/40-ed arányú tulajdoni hányadot a kölcsönösen kialakított és méltányosnak elfogadott 58.000.000.-Ft, azaz Ötvennyolcmillió forint vételár ellenében, melynek megfizetése az alábbiak szerint történik.

a.) A vevő tárgyi ajánlata megtételével egyidejűleg megfizetett a DVB Property Kft (H-2049.Diósd, Katicabogár utca 27/2.) képviselője Tóthné Simon Emőke kezéhez „Ajánlati Biztosíték” megjelölés mellett 550.000.-Ft, azaz Ötszázötvenezer forintot. A jelen pontban írt vételárrész megfizetésének tényét az eladók a jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtatják.

b.) A vevő kötelezettségvállalása megerősítéseként a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az eladók kezéhez további 5.450.000.-Ft, azaz Ötmillió-négyszázötvenezer forintot. Szerződő felek a fentiek szerint megfizetett összesen 6.000.000.-Ft, azaz Hatmillió forintot egyező akarattal foglalónak ismernek el. Felek a foglaló jogi tartalmát ismerik, tudják, hogy a szerződés teljesítése esetén a vételár jogcímén fennálló tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésesség következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

c.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő további 22.000.000.-Ft, azaz Huszonkettőmillió forint vételárrészt teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény ellenében, készpénzben fizeti meg az eladók részére. A jelen pontban írt vételárrész megfizetésének együttes feltétele, hogy a jelen szerződés 2.) pontjában írt tulajdonostárs és a szerződés 4.) pontjában írt elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatát (nyilatkozatait) bármelyik szerződő fél, vagy képviselője átvette, illetve az elővásárlási jog gyakorlására megállapított határidő(ök) eredménytelenül eltelt(ek). A jelen pontban írt vételárrész megfizetésének határideje a fenti feltételek együttes teljesülését követő 5(öt) banki nap.

d.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevők a fennmaradó teljes 30.000.000.-Ft, azaz Harmincmillió forint vételárhátralékot legkésőbb az engedély kézhezvételét követő 5(öt) banki napon belül fizeti meg az eladók részére és közös rendelkezése szerint Pusztai László eladó [redacted] számú bankszámlájára történő banki átutalással, vagy pénztári befizetéssel.

8.) Az eladók kijelentik, hogy amennyiben a vevő a vételár fizetési kötelezettségét a fentiek szerint maradéktalanul teljesíti, úgy a vevővel szemben a jelen adásvételi jogügyletből adódóan további követelést nem támasztanak. Az eladók kijelentik, hogy a vételár teljesítésének jelen szerződésben rögzített módját akarataknak megfelelően rögzítették.

9.) Szerződő felek a tulajdoni hányad vételárát egyező akarattal arányosnak és méltányos összegűnek ismerték el, a vételár fenti összegét kölcsönösen alkudták ki. Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadását a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják.

Az ingatlan birtokának átruházása

10.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók a vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg ruházzák át a jelen adásvétel tárgyának birtokát a vevőre, a birtokbaadására a vételár maradéktalan megfizetését követő 5(öt) naptári napon belül kerül sor átadás-átvételi eljárás keretében. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás legkorábbi időpontja 2021. október 17. napja. Szerződő felek az átadás-átvétel során a mérőórák állásait rögzítik, az eladók egyidejűleg átadják a vevő részére a közüzemi szolgáltatások átírásához szükséges és arra alkalmas valamennyi okiratot. A tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrész használatával a birtokbaadás napjáig felmerülő valamennyi költség az eladókat terheli. Az eladók az esetleg fizetés nélkül maradt költség ismertetését követő 3 (három) napon belül kötelesek a költség teljes összegét a szolgáltató vagy egyéb jogosult részére megfizetni. A vevő a birtokbaadás napjától viseli az adásvétel tárgyának terheit, húzza annak hasznait, és ezen időponttól kezdődően száll át rá a kárveszély.

[redacted]
Pusztai Zsuzsanna
eladó

[redacted]
Pusztai László
eladó

[redacted]
Kachach Youssef
vevő

[redacted]
Dr. Geleley Zsolt
ügyvéd

Az eladó szavatol azért, hogy a birtokbaadás időpontjában az adásvétel tárgyában maga vagy harmadik személy bejelentkezve nincs, illetve az ingatlan a birtokbaadás napjától nem szolgál gazdasági társaság székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

11.) Az eladók a vételár maradéktalan megfizetéséig tulajdonjogukat fenntartják, egyidejűleg feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban írt tulajdoni hányad tekintetében a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön.

12.) Az eladók hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy kizárólag a teljes vételár maradéktalan és külön okirattal igazolt megfizetését követően, külön szövegezett hozzájáruló nyilatkozatuk - a továbbiakban: Bejegyzési engedély - alapján az 1.) pontban írt tulajdoni hányad tekintetében, a tulajdonjog, a vevő javára, 36/40-ed tulajdoni arányban, adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

Az eladók a Bejegyzési engedély 4 (négy) eredeti példányát, külön szövegezett Ügyvédi letéti szerződés szerint, az okiratszerkesztő ügyvéd ügyvédi letéti helyébe helyezi.

Szerződésszegés

13.) Amennyiben a vevő a jelen szerződésben írt bármely vételárfizetési kötelezettsége teljesítésével késedelme esik, úgy köteles a késedelembe esés időpontjától kezdődően a késedelemmel érintett naptári fél év első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot fizetni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók jogosultak a jelen szerződéstől a vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli jognyilatkozatával elállni és a foglaló jogkövetkezményeit érvényesíteni, amennyiben a vevő bármely vételárfizetési kötelezettsége teljesítésével 10 (tíz) napot meghaladó késedelembe esik.

14.) Amennyiben az eladók a szerződésszerű birtokbaadási kötelezettségük késedelembe esik, úgy a késedelem idejére 25.000.-Ft, azaz Huszonötezer forint/ nap mértékű kötbért kötelesek a vevő részére megfizetni.

Vegyes rendelkezések

13.) Szerződő felek megértették, hogy az elővásárlásra jog fennállására tekintettel közöttük a jelen szerződés az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatától függő hatállyal jött létre. Abban az esetben amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát gyakorolja, úgy a vevők kötelesek a részükre már teljesített vételárat maradéktalanul, a tudomásszerzéstől számított 2(kettő) banki napon belül visszaszolgáltatni a vevő részére.

14.) Az eladók cselekvőképességükben nem korlátozott magyar állampolgárok, a jelen szerződésben írt jognyilatkozatok megtételére jogosultak, a vevő cselekvőképességében nem korlátozott, nagykorú szíri állampolgár, az 1.) pontban írt tulajdoni hányad tulajdonjogát, az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal engedélyével szerzheti meg.

15.) Szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvédnek a jelen jogügyletre vonatkozó részletes, adó- és illetékfizetési kötelezettségre, ügyfél-átvilágítási kötelezettségre, és valamennyi vonatkozó jogszabályra kiterjedő kioktatását megértették.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket arról, hogy a 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet hatálya kiterjed a jelen jogügyletre. Az eladó által a vevő részére egyidejűleg átadott energetikai tanúsítvány azonosító kódja: HET-01334992.

16.) A vevő a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, és a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási és kormányhivatal előtti eljárással, szerződő felek az elővásárlásra jogosultak előtti eljárással meghatalmazták Dr. Gelethey Zsolt egyéni ügyvédet (H-1053. Budapest, Kecskeméti utca 13. 2.emelet 1.).

Pusztai Zsuzsanna
eladó

Pusztai László
eladó

Kachach Youssief
vevő

Dr. Gelethey Zsolt
ügyvéd

Az okiratszerkesztő ügyvéd az okirat aláírását megelőzően tájékoztatta az eladókat arról, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

17.) A jelen szerződés a felek megállapodásának valamennyi feltételét magába foglalja (teljességi záradék).

18.) A jelen szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag a felek egyező akarata alapján, írásban érvényes.




19.) A vevő magyar nyelven olvasni nem képes. A vevő kijelenti, hogy a jelen okirat (és valamennyi általa egyidejűleg aláírt okirat) tartalmát a szerződést szerkesztő ügyvéd a vevő által felkért tolmács igénybevétele mellett részletesen megmagyarázta.

20.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény [Polgári Törvénykönyv], 1997. évi CXLI. törvény (Az Ingatlan-nyilvántartásról), és egyéb vonatkozó hatályos jogszabály rendelkezései irányadók.

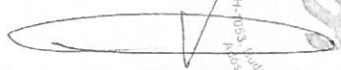

21.) A Jelen „Ingatlan adásvételi szerződés”, 6(hat) sorszámozott oldalon, 3(három) lapon és 7(hét) eredeti példányban került szerkesztésre és nyomtatásra.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás, értelmezés után saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá az alábbi helyen és napon.

Budapest, 2021. augusztus 19.

 Pusztai Zsuzsanna sz.: Gálicz Zsuzsanna eladó	 Pusztai László eladó
 Kachach Youssef vevő	

Dr. Gelety Zsolt ügyvéd (KASZ: 36060603) az általam szerkesztett okiratot a felek előttem történt aláírását követően ellenjegyzem Budapesten 2021. augusztus 19. napján:

Pusztai Zsuzsanna
eladó

Pusztai László
eladó

Kachach Youssef
vevő

Dr. Gelety Zsolt
ügyvéd

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:1671592/4/2021

2021.08.19

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 61

Belterület 172402 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX.KER. Kossuth Lajos utca 72.						
I. RÉSZ						
1. Az ingatlan adatai:						
alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv	
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill	

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, 2 üzlet						
	0	567	0.00			
II. RÉSZ						
11. tulajdoni hányad: 23/40						
bejegyző határozat, érkezési idő: 179601/1/2015/15.11.13						
jogcím: adásvétel 143628/1997/1997.08.18						
jogcím: - lakcímváltozás						
utalás: II /9.						
jogállás: tulajdonos						
név : Pusztai László						
sz.név: Pusztai László						
szül. : 1959						
a.név : Rohr Katalin						
cím : 1202 BUDAPEST XX.KER. Csoma utca 26.						

12. tulajdoni hányad: 13/40						
bejegyző határozat, érkezési idő: 179601/1/2015/15.11.13						
jogcím: adásvétel 155755/1998/1998.07.22						
jogcím: - lakcímváltozás						
utalás: II /10.						
jogállás: tulajdonos						
név : Pusztai Zsuzsanna						
sz.név: Gálicz Zsuzsanna						
szül. : 1959						
a.név : Sebők Ilona						
cím : 1202 BUDAPEST XX.KER. Csoma utca 26.						

13. tulajdoni hányad: 4/40						
bejegyző határozat, érkezési idő: 33444/1/2016/15.11.16						
jogcím: öröklés						
utalás: II /7.						
jogállás: tulajdonos						
név : Cseh Mónika Barbara						
sz.név: Cseh Mónika Barbara						
szül. : 1971						
a.név : Kővesi Klára						
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Zsindely utca 13. fszt. 2.						
III. RÉSZ						
Folytatás a következő lapon						

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:1671592/4/2021

2021.08.19

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 61

Belterület 172402 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 167857/1/2004/04.05.04

Elővásárlási jog

Az 1997. évi LXXVIII. tv. 25. §-a alapján.

jogosult:

név: PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

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

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

www.pesterszebet.hu

Tárgy: 1203 Budapest, Kossuth Lajos utca 72. sz.
(172402 hrsz.) alatti ingatlan elővásárlására
vonatkozó főépítési vélemény

Kernné dr. Kulcsár Dóra
Osztályvezető Asszony részére

Tisztelt Osztályvezető asszony!

A Városgazdálkodási Osztály 2021. augusztus 27-i megkeresésére tárgyi ingatlan vonatkozásában az alábbi tájékoztatást adom:

A Kossuth Lajos utca 72. sz. (172402 hrsz.) alatti ingatlan a hatályos Kerületi Építési Szabályzat alapján a Vt-H/Lk2 építési övezetben található. A telek a kerület főutcáján, a Tatra térhez közel helyezkedik el.



Tárgyi ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, 2 üzlet 567 m² területen, melyből eladókat 36/40-ed arányú tulajdoni hányad illeti meg.

Az Önkormányzat anyagi helyzete nem indokolja, hogy a Képviselő-testület éljen az elővásárlási jogával. Pesterzsébet főépítészeként a telken az Önkormányzat elővásárlási jogáról történő lemondást támogatom.

Javaslom az elővásárlásra vonatkozó előírások felülvizsgálatát, részleges törlését.

Budapest, 2021. augusztus 30.



R. Takács Eszter
Pesterzsébet főépítésze