



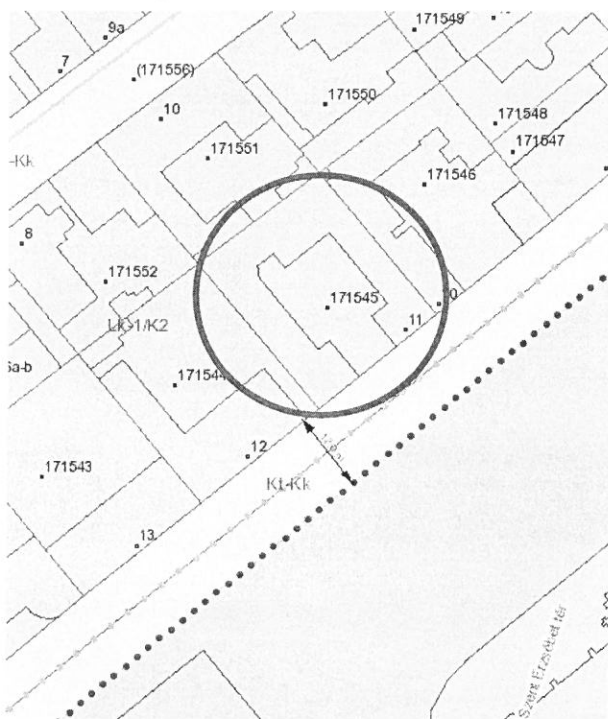
BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE

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

2021. SZEPTEMBER 9.

Tárgy: Javaslat elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntés meghozatalára a Bp. XX. Szent Erzsébet tér 11. fsz. 5. szám alatti ingatlannal kapcsolatban

Tisztelt Képviselő-testület!



A 171545/0/A/5 hrsz-ú ingatlan Budapest Főváros XX. kerület belterületén, a Szent Erzsébet tér 11. fsz. 5. szám alatt található. A Kerületi Építési Szabályzat szerint Lk-1/K2 jelű, „Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület” építési övezetben lévő „lakás” megnevezésű ingatlan, melynek alapterülete 75 m², 1/2 tulajdoni hányada Kovács Éva, 1/2 tulajdoni hányada pedig Kovács Viktor tulajdona.

Kovács Viktor az elővásárlási joggal kapcsolatban 2021. augusztus 10. napján kelt elektronikus levelében az Önkormányzat nyilatkozatát kérte.

Az adásvételi szerződés (2. sz. melléklet) szerinti vételár: 36.700.000 Ft (azaz Harminchatmillió-hétszáz ezer 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 3. 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, Szent Erzsébet tér 11. fsz. 5. szám alatti, 171545/0/A/5 hrsz-ú, „lakás” megjelölésű 75 m² alapterületű ingatlan 1/2 tulajdoni részzel illetőségre vonatkozóan Kovács Éva és 1/2 tulajdoni részzel illetőségre vonatkozóan Kovács Viktor, mint eladók, valamint Magyarai Oszkár, mint vevő közti adásvételi szerződés alapján, a 36.700.000 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: Adásvételi szerződés
2. számú melléklet: Tulajdoni lap másolat
3. számú melléklet: Főépítési állásfoglalás






Dr. Kulcsárné Dr. Valóczky Juliánna
 ügyvéd
 Iroda: 1077 Budapest, Bethlen Gábor u. 9. fszt. 4.
 Tel.: 06-1-798-5452, Mobil: +36-20-929-8209
 Email: drkulcsarnejulianna@gmail.com

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről, **Kovács Éva** (születési neve: _____, született: _____, anyja neve: _____, személyazonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____) _____ alatti lakos, mint **Eladó 1.**,

Kovács Viktor (születési neve: Kovács Viktor, született: _____, anyja neve: _____, személyazonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____) _____ alatti lakos, mint **Eladó 2.**,

másrészről **Magyarai Oszkár** (születési neve: _____, született: _____, neve: _____, személyazonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____) _____ alatti lakos, mint **Vevő**, együttesen: **Szerződő Felek** – között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

1. Az ingatlan

1.1. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy **Eladók 1/2 – 1/2 arányú tulajdonát** képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya (Budapest XI., Budafoki út 59.) ingatlan-nyilvántartásában lévő, **Budapest XX. kerület belterület, 171545/0/A/5 helyrajzi számon** nyilvántartott, a valóságban 1203 Budapest XX. kerület, Szent Erzsébet tér 11. földszint 5. ajtószám alatt található, „felülvizsgálat alatt” álló, 75 m² területű, egy egész és egy félszobából álló, az egészhez viszonyított 2310/10000 eszmei hányadú, az ingatlan – nyilvántartás adatai szerint **lakás** megnevezésű, magán tulajdoni formájú ingatlan az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel.

1.2. A szerződő felek együttesen megtekintették az 1.1. pontban körülírt Ingatlan Takarnet rendszerből lekért – a Magyar Ügyvédi Kamara Elnökségének 1/2016. (IV.25.) számú állásfoglalása alapján az okiratszerkesztéshez a hiteles tulajdoni lappal egyenértékűen felhasználható – nem hiteles tulajdoni lap másolatát, és megállapítják az alábbiakat:

1.2.1. A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

1.2.2. Eladók 1/2 – 1/2 arányú tulajdonjoga II. 4. és II. 5. sorszámom, a 62319/3/2016/16.02.26. számú határozattal vétel jogcímén került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

1.2.3. A tulajdoni lap III. részében a

1.2.3.1. III. 1. sorszámom az 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §-a alapján a Pesterzsébeti Önkormányzat (1201 Budapest XX. kerület, Kossuth Lajos tér 1.) jogosult javára elővásárlási jog került bejegyzésre,

1.2.3.2. III. 3. sorszám alatt a K&H Bank Zrt (1095 Budapest IX. kerület, Lechner Ödön fasor 9.) jogosult javára a 72708/3/2016/16.03.21. számú határozattal 10.000.000,- Ft, azaz: tízmillió forint és járulékaik erejéig

 Kovács Éva Eladó 1.

 Kovács Viktor Eladó 2.

 Magyarai Oszkár Vevő

 Dr. Kulcsárné Dr. Valóczky Juliánna ügyvéd

első zálogjogi ranghelyen jelzálogjog, a III. 4. sorszámú jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

2. A szerződés tárgya

- 2.1. Eladók eladják, a Vevő pedig a megtekintett, megismert állapotban vétel jogcímén, 1/1 tulajdoni hányadban megvásárolja az Eladók 1.1. pontban körülírt ingatlanban fennálló 1/1 tulajdoni hányadát tehermentesen, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 2.2. Az Eladók tudomással bírnak arról, hogy Vevő csak és kizárólag abban az esetben kívánja megvásárolni az ingatlant, amennyiben annak 1/1 tulajdoni illetőségén per-, teher- és igénymentes tulajdonjog szerepelhet.
- 2.3.1. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában a Pesterzsébeti Önkormányzatot törvényen alapuló elővásárlási jog illeti meg, ezért az adásvételi szerződés felek közötti létrejöttéhez szükséges az Önkormányzat nyilatkozata a vonatkozásban, hogy az ingatlanon fennálló elővásárlási jogával a Ptk. 6:226. § (3) bekezdése alapján – utalva a Ptk. 5:81. § (1) bekezdésében foglaltakra – nem kíván élni.
- 2.3.2. Eladók vállalják, hogy jelen adásvételi szerződés egy eredeti példányát a szerződés aláírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 2021. szeptember 01. napjáig eljuttatják az ingatlan – nyilvántartásba bejegyzett elővásárlásra jogosult részére annak érdekében, hogy nyilatkozatot tegyen elővásárlási joga gyakorlásának szándékáról.
- 2.3.3. Eladók nyilatkozzák, hogy a jelen szerződés 1.2.3. pontjában foglaltakon túlmenően harmadik személynek nem áll fenn bármely olyan joga, amely a Vevő jelen szerződésen alapuló per-, teher- és igénymentes tulajdonjog szerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná, illetve a Vevő jelen szerződésben meghatározott időpontban történő birtokba lépését akadályozná vagy hátráltatná.
- 2.4. Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint a jelen adásvételi szerződés megkötésének pillanatában nincs velük szemben olyan eljárás folyamatban, amely az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre és az ingatlan forgalom képességét, vagy már ismert terhein felüli esetleges további terheket jelentene. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását követően az ingatlant semmilyen formában meg nem terhelik, azt másnak fedezetként nem biztosítják, arra érvényesen más természetes vagy jogi személlyel, szervezettel semmilyen szerződést nem kötnek, ami az ingatlan az ingatlan – nyilvántartásban szereplő tulajdonosi viszonyai vagy ott feltüntetett terhei változását eredményezné.
- 2.5. Eladók nyilatkozzák, hogy az ingatlan gazdasági társaságnak és/vagy egyéni vállalkozásnak székhelyét, telephelyét nem képezi, az ingatlan gazdasági társaságban apportként nem szerepel.
- 2.6. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan szemrevételezéssel nem észlelhető és általuk ismert rejtett hibában nem szenved, illet a Vevő elől nem titkoltak el, nem hallgattak el semmilyen körülményt, amely a Vevőt az ingatlan megvásárlásában, vagy a vételár kialakításában befolyásolhatta volna. Az ingatlan lényeges tulajdonságairól, műszaki állapotáról a Vevőt teljeskörűen tájékoztatták.
- 2.7. Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a jelen szerződés aláírását megelőzően bejárta, megtekintette, az ingatlan korát, állapotát, műszaki állapotát, valamint az ingatlan energetikai tanúsítványát, és egyéb, általa is lényegesnek minősített tulajdonságait megismertek és elfogadta, így az ingatlant saját céljaira, továbbá rendeltetésszerű használatra alkalmasnak találta. Ezen nyilatkozata nem zárja a későbbiekben esetlegesen jelentkező szavatossági igény érvényesítésének lehetőségét eladóval szemben.
- 2.8. Eljáró jogi képviselő tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a 176/2008 (VI.30) Kormányrendelet jelen szerződés aláírásakor hatályos 1. § (3) bekezdése szerint a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az adásvételi ügylethez **energetikai tanúsítvány készítése kötelező** melynek elkészítése a tulajdonos(ok) – Eladó(k) – kötelessége.

Kovács Éva Eladó 1.

Kovács Viktor Eladó 2.

Magyarai Oszkár Vevő

Dr. Kulcsárné Dr. Valóczy Juliánna ügyvéd

2.9. A fenti tájékoztatást Szerződő Felek megértették. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadják Vevő kezeihez az Ingatlanra vonatkozó, Sulok Péter (jogosultsági szám: TÉ 01-64540 (MMK) tanúsító által 2021. augusztus 06. napján készült, HET-01330967 számon kiállított **energetikai minőség tanúsítvány 1 eredeti példányát**, melynek tanúsága szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan energetikai minőség szerinti besorolása „DD”. A tanúsítvány átvételét vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri.

3. Az ingatlan tehermentesítése

3.1. Szerződő felek megállapodása értelmében Eladók vállalják, hogy az ingatlant saját forrásból, legkésőbb 2021. szeptember 01. napjáig tehermentesítik.

3.2. Eladók vállalják, hogy a hitel előtörlesztéssel történő lezárását követően a Bank által kiadott, a K&H Bank Zrt. javára a hitel biztosítására bejegyzett jelzálogjog és ennek biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedélyt a kézhezvételtől számított három munkanapon belül benyújtják a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához (Budapest XI. kerület, Budafoki út 59.) az ingatlan tehermentesítése érdekében. A törlési engedély földhivatalhoz történő benyújtását és az igazgatási szolgáltatási díj megfizetését a benyújtást követő három munkanapon belül, de legkésőbb 2021. október 10. napjáig az érkeztetett ingatlan-nyilvántartási kérelem és a földhivatali számla vagy átutalási bizonylat bemutatásával/scennelt példányának e-mailben történő megküldésével igazolják okiratszerkesztő ügyvéd és Vevő felé együtt.

4. Ranghelycsere

4.1. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával már most közösen kérik a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy a K&H Bank Zrt. jogosult javára az 1.1. pontban körülírt ingatlanra bejegyzett 10.000.000,- Ft azaz: tízmillió forint és járuléka erejéig bejegyzett jelzálogjog és ennek biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló pénzügyi kérelmet a jelen szerződés Vevőjeként megnevezett Magyarai Oszkár tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmet megelőző rangsorban bírálja el.

4.2. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a kérelmük ranghelyével történt ezen rendelkezés sem a Szerződő felek, sem harmadik személy bejegyzett jogát nem sérti.

4.3. Szerződő Felek vállalják, hogy külön okiratba foglalt rangsorcsere megállapodás szükségessége esetén ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek.

5. Az ingatlan vételára és megfizetésének módja

5.1.1. Szerződő Felek az ingatlan viszonyos engedmények tételével, kölcsönösen kialakított vételárát mindösszesen **36.700.000,- Ft**-ban, azaz: harminchatmillió – hétszázezer forintban határozzák meg, mely vételár, a részletekben megfizetett vételár valamennyi részlete Eladókat tulajdoni hányaduk arányában, fele – fele összegben illeti.

5.1.2. Eladók tudomásul veszik és hozzájárulnak, hogy a vételárát Vevő részben önerőből, részben az UniCredit Bank Hungary Zrt.-től (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) igénybe veendő minősített fogyasztóbarát lakásvásárlási hitelből kívánja megfizetni.

5.2. Vételár megfizetése

5.2.1. Vevő az ingatlan 3.1.1. pontjában rögzített vételárából jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, de legkésőbb az azt követő első banki napon, első vételár részletként mindösszesen 3.670.000,- Ft-ot, azaz: hárommillió – hatszázhetven ezer forintot fizet meg Eladók részére utalással, az Eladó 2., mint

Kovács Éva Eladó 1.

Kovács Viktor Eladó 2.

Magyarai Oszkár Vevő

Dr. Kulcsárné Dr. Valóczky Juliánna ügyvéd

kedvezményezett UniCredit Bank Zrt-nél vezetett, [redacted] számú számlájára, mely teljes egészében foglalónak minősül és a vételárba beszámít.

Felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak, és tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesítése az **Eladóknak felróható** okból marad el, a foglalo kétszeres összegét kötelesek egyetemlegesen a **Vevő** részére visszafizetni. Függetlenül attól, hogy akár egyik, akár másik, akár mindkét Eladó érdekkörében felmerülő meghiusulási ok következik be, annak jogkövetkezmenyei mindkét Eladóra kihatnak, ami alapján Eladók az átvett foglalo kétszeres összegét kötelesek egyetemlegesen visszafizetni Vevő részére, annak részben vagy egészben való visszatartására a meghiusulásért adott esetben felelősséggel nem tartozó Eladó sem jogosult. Az egyetemlegesség azt jelenti, hogy a szerződés Eladóknak felróható okból történő meghiusulása esetén Vevő jogszerűen követelheti bármelyik Eladótól az általa megfizetett foglalo kétszeres összegét, illetve bármelyik Eladó által történő teljesítés megszünteti a kötelmet.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés a törvény által biztosított elővásárlási joggal rendelkező Pesterzsébeti Önkormányzat elfogadó nyilatkozata miatt nem hatályosul közöttük, akkor azt úgy tekintik, hogy a szerződés meghiusulása egyik félnek sem felróható, ebben az esetben elszámolási kötelezettségük van egymással szemben, melynek alapján az Eladók részére megfizetett foglalo a Vevőnek maradéktalanul visszajár. Az elszámolásra a Pesterzsébeti Önkormányzat elővásárlási joga gyakorlásáról szóló nyilatkozata Eladók részére történő megérkezését követő legkésőbb 8 munkanapon belül kell sort keríteni. Az önkormányzat nyilatkozatának átvételéről Eladók kötelesek Vevőt és okiratszerkesztő ügyvédet emáilban tájékoztatni, valamint a nyilatkozat eredeti példányát kötelesek az átvételtől számított három munkanapon belül okiratszerkesztő ügyvéd részére átadni a szerződés földhivatalba történő benyújtása érdekében.

Ha a szerződés teljesítése a **Vevőnek** felróható okból marad el, a Vevő a foglalo összegét elveszíti. Szerződő Felek megállapodása értelmében nem a Vevőnek felróható ok, ha az általa választott pénzügyi intézmény Vevő önhibáján kívül nem nyújt számára kölcsönt.

A **Vevőnek** visszajár a foglalo és valamennyi általa megfizetett vételár-részlet, ha az adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik **Szerződő Fél** sem felelős, vagy valamennyi Szerződő Fél felelős. Az elszámolásra a meghiusulásra okot adó körülménytől számított 8 munkanapon belül kell sort keríteni.

Amennyiben valamelyik fél elállása következtében szűnik meg a szerződés, felek a foglalo szabályainak alkalmazása mellett kötelesek egymással az elállásról való tudomásszerzéstől számított 8 munkanapon belül elszámolni egymással.

5.2.2. Vevő a vételár második részletét, 23.030.000,- Ft-ot, azaz: huszonhárommillió – harmincezer forintot utalással vállal megfizetni Eladók részére, az Eladó 2., mint kedvezményezett UniCredit Bank Zrt-nél vezetett, [redacted] számú számlájára a következő feltételek együttes teljesülése esetén, de legkésőbb az önkormányzat nyilatkozatának okiratszerkesztő ügyvéd részére történő átadását követő legkésőbb öt banki napon belül, de legkésőbb **2021. október 10. napjáig**:

- Eladók hitelt érdemlően, a jelen szerződés 3.2. pontjában rögzített módon igazolják Vevő és okiratszerkesztő ügyvéd felé, hogy a jelzálogjog és annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlése megtörtént, vagy legalább a jogosult ezirányú kérelme széljegyzen szerepel, és

- az elővásárlásra jogosult nyilatkozata, mely szerint nem kíván élni elővásárlási jogával, eredetben átadásra került okiratszerkesztő ügyvéd részére.

Amennyiben ezen feltételek valamelyike nem teljesül a fenti határidőig, Vevő mindaddig nem esik késedelembe a vételár második részletének megfizetésével, amíg az Eladók a két igazolás meglétét nem tudják igazolni Vevő és okiratszerkesztő ügyvéd felé.

[redacted]
Kovács Éva Eladó 1.

[redacted]
Kovács Viktor Eladó 2.

[redacted]
Magyari Oszkár Vevő

[redacted]
Dr. Kulcsárné Dr. Valóczy Juliánna ügyvéd

5.2.3.1. Vevő a vételár harmadik és egyben utolsó részletét, 10.000.000,- Ft-ot, azaz: tízmillió forintot az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél felvett fogyasztóbarát lakás hitel felhasználásával egyenlíti ki a szerződés jelen pontjában rögzítettek szerint úgy, hogy már most felhatalmazza a hitelt folyósító UniCredit Bank Hungary Zrt-t arra, hogy a Vevő részére megítélt lakásvásárlási hitel összege, a jelzálogkölcsön – a hitelszerződésben foglalt feltételek maradéktalan teljesülése esetén – közvetlenül Eladók részére, az Eladó 2., mint kedvezményezett UniCredit Bank Zrt.-nél vezetett ⁷ számú számlájára kerüljön teljesítésre utolsó vételárrészletként, a hitel folyósítását követően, a jelen szerződés földhivatalba történő benyújtásától számított 90 napon belül, de legkésőbb **2022. január 10. napjáig**. A hitelből finanszírozott vételárrészlet Eladókat tulajdoni hányaduk arányában, fele – fele összegben illeti. A Bank a folyósításról Teljesítési Igazolást állít ki.

5.2.3.2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a hitel átutalásáról a Bank Teljesítési Igazolást állít ki.

5.2.3.3. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 10.000.000,- Ft kölcsöntőke és annak járulékaik erejéig az UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) javára jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az 1.1. pontban körülírt, az adásvétel tárgyát képező **ingatlan** vonatkozásában.

5.2.4.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az UniCredit Bank Hungary Zrt. bármely okból az általa igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a Bank hitel ígérvénye birtokában a vételár kölcsön összegét meghaladó részének Eladók részére történő megfizetését saját erőből teljesíti a hitel folyósítását megelőzően.

5.2.4.2. Vevő nyilatkozik arról, hogy a vételár kiegyenlítéséhez az UniCredit Bank Hungary Zrt.-től különböző harmadik személytől kölcsönt, támogatást nem kíván igénybe venni, az általa önerőből megfizetni vállalt összeg és az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél igényelt lakásvásárlási kölcsön összege az ingatlan teljes vételárát fedezi.

5.3. Felek a vételár megfizetését akkor tekintik teljesítettnek, amikor annak utolsó részlete teljes egészében jóváírásra kerül az Eladó 2. fentiekben megnevezett számláján. Eladó 1. nyilatkozza, hogy az Őt megillető vételárrész az Ő kifejezett, erre irányuló kérése alapján kerül az Eladó 1., mint kedvezményezett bankszámlájára utalásra, Eladók vállalják, hogy az Eladó 2. számlájára érkező vételárrészletekkel tulajdoni hányaduk arányában elszámolnak egymással. Szerződő Felek teljesítési helyül Eladó 2. fentiekben megnevezett számláját fogadják el. Eladók a vételár valamennyi, a fentiekben részletezett módon történő megfizetését saját kezeikhez történő teljesítésnek tekintik.

5.4. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár

- önerős részleteinek megfizetését az önerő igazolás letétből történő kiadása,
- harmadik, egyben utolsó részletének megfizetését a tulajdonjog bejegyzési engedély Vevőt illető példányainak letétből történő kiadása érdekében

az egyes teljesítések Eladó 2. bankszámláján történő jóváírását követően **haladéktalanul**, de legkésőbb három banki napon belül hitelt érdemlően – írásban, email útján, a vikokov@gmail.com email címről – igazolják okiratszerkesztő ügyvéd felé a drkulcsarnejuulianna@gmail.com email címre küldött nyilatkozatban.

5.5. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek – a szerződés esetleges módosítását is ide értve – annak érdekében, hogy a Vevő hitel igénybe vételét és abból finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

6. Független tartás, ingatlan-nyilvántartási kérelem

6.1. Eladók az 1.1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogukat a vételár teljes megfizetéséig nem ruházzák át.

Kovács Éva Eladó 1.

Kovács Viktor Eladó 2.

Magyar Oszkár Vevő

Dr. Kulcsárné Dr. Valóczy Julianna ügyvéd

6.2. A Szerződő Felek az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján közösen **kérik**, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a jelen adásvételhez tartozó **beadványt vegye nyilvántartásba, de elintézését a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, legfeljebb azonban jelen szerződés ingatlanügyi hatóságához történő benyújtásától számított 6 hónapig tartsa függőben.**

7. Tulajdonjog bejegyzési engedély

7.1. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan jellegű, a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatukat, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön íven szövegezetten, ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában – az ügyvéd által ellenjegyzett okiratban – adják meg, és **tulajdonjog bejegyzési engedélyük 4 eredeti példányát** ügyvédi letétbe helyezik.

7.2. Letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély 2 eredeti és egy másolati példányát, jelen adásvételi szerződés földhivatali benyújtásának dátumától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a teljes vételár megfizetésének igazolása / a hitel folyósító pénzintézet által kiadott Teljesítési Igazolás esetén adhatja ki a jogosult részére a tudomásszerzéstől számított öt munkanapon belül.

7.3. Abban az esetben, ha Eladók a vételár megfizetését tanúsító nyilatkozatukat a jelen szerződés 5.4. pontjában foglaltak szerint nem teljesítik, úgy a teljesítés igazolásául a Vevő által bemutatott, a Bank által kibocsátott Teljesítési Igazolás eredeti példányá szolgál. A vételár hiánytalan megfizetése esetén a nyilatkozat megadása érvényesen nem tagadható meg.

8. Birtokbaadás

8.1. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan **birtokba adására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.**

8.2.1. Vevő a birtokba vétel napjától viseli az ingatlan terheit, valamint a kárveszélyt, ekkortól jogosult az ingatlan hasznáinak szedésére, az ingatlan feletti rendelkezési joga is ekkor nyílik meg.

8.2.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adásakor a mérőórák állását rögzítik, és az ilyen módon rögzített – mindkét fél által elismert – adatok lesznek irányadóak a közüzemi szerződések megkötésére, a további díjak Vevő általi viselésére.

8.3. Vevő vállalja, hogy az ingatlanhoz tartozó mérőórákat az ingatlan birtokbaadását követő 15 napon belül – amennyiben szükséges, Eladók közreműködésével – a saját nevére átíratja.

8.4. Eladók vállalják, hogy a vételár teljes összegben történő megfizetését követő 15 napon belül gondoskodnak arról, hogy az ingatlanban érvényes lakcímmel rendelkezők onnan kijelentkezzenek. Eladók a birtokbaadás napjáig kötelesek igazolni a Vevő felé, hogy a Társasházzal szemben közös költség tartozásuk nem áll fenn (ún. nullás igazolás).

9. Késedelem:

9.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő az 5.2. pontban meghatározott fizetési kötelezettségével **késedelembe esik**, és Eladók nem élnek a szerződéstől való elállás jogával, a Vevő mindösszesen napi 10.000,- Ft összegű késedelmi kötbér megfizetésére kötelezett, a késedelembe esés napjától számítottan.

9.2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladók a 8.1. pontban meghatározott birtokba adási kötelezettségükkel késedelembe esnek, úgy az Eladók napi 10.000,- Ft összegű késedelmi kötbér megfizetésére kötelezettek egyetemlegesen, a késedelembe esés napjától számítottan.

Kovács Éva Eladó 1.

Kovács Viktor Eladó 2.

Magyari Oszkár Vevő

Dr. Kulcsárné Dr. Valóczy Juliánna ügyvéd

10. A felek jognyilatkozatai:

10.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, akik üzleti képességük teljes birtokában vannak így a felek szerződésalkötési képessége és Vevő tulajdonszerzése semmilyen korlátozás alá nem esik.

10.2. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos valamennyi költséget – ide értve az eljáró ügyvéd munkadíját, a földhivatali eljárás díját és a vagyonszerzési illetéket is – a Vevő viseli.

10.3. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést csak közös megegyezéssel, írásban módosíthatják, és kizárják a szóban, vagy ráutaló magatartással történő módosítás lehetőségét.

10.4. Szerződő felek rögzítik, hogy a hitel folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a hitelt folyósító Bank írásban hozzájárul.

A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

10.5. Szerződő Felek kikötik, hogy az elállás joga bármelyik fél által a másik fél mulasztását követő harminc nap elteltével gyakorolható a 10.4. pontban rögzített szabályozás betartása mellett, melyről írásban, igazolható módon kell értesíteni a mulasztó felet.

11. Megbízás

Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére együttesen megbízzák **Dr. Kulcsárné Dr. Valóczky Juliánna** ügyvédet (Kamarai azonosító száma: 36072483, Lajstromszáma: 20481, Iroda: 1077 Budapest, Bethlen Gábor utca 9. fszt. 4.) akinek meghatalmazása a teljeskörű földhivatali eljárásra és a B400-as NAV adatlap benyújtására terjed ki, egyéb adóhatósági eljárásra nem. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja, a felek képviselését vállalja.

12. Vegyes rendelkezések

12.1. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a hatályos adó- és illeték jogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit ismerik, az okiratkészítő ügyvédtől az erre irányuló tájékoztatást megkapták.

12.2. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződésben szereplő ingatlan érték az illetékügyben eljáró NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatóságát (a továbbiakban: Adóigazgatóság) az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az Adóigazgatóság értékelése alapján történik.

12.3. **Magyar Oszkár Vevő** kijelenti, hogy a 2021. június 03. napján kelt adásvételi szerződés tanúsága szerint eladta az **1/2 tulajdoni hányadát** képező, a **Isaszeg belterület, 848 helyrajzi számon** nyilvántartott, a valóságban 2117 Isaszeg, Deák Ferenc utca 25. szám alatt található, az ingatlan – nyilvántartás adatai szerint **kivett lakóház, udvar, garázs** megnevezésű **ingatlanát**, mely tény **kér** az ezen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az illeték kiszabása során figyelembe venni.

12.4.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés az aláírásának napjától érvényes. A Felek az érvényes adásvételi szerződés 8 példányát külön íven szövegezett Letéti szerződéssel a mai napon letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél (Letéteményes ügyvéd), egy példányát Eladók azzal vesznek át, hogy azt a jelen szerződésben foglaltak szerint eljuttatják az elővásárlási jog jogosultja részére a nyilatkozata megtétele érdekében.

Kovács Éva Eladó 1.

Kovács Viktor Eladó 2.

Magyar Oszkár Vevő

Dr. Kulcsárné Dr. Valóczky Juliánna ügyvéd

12.4.2. A Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a letétbe helyezett adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja nyilatkozzon arról, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával.

12.4.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladók, mint Letevők az önkormányzat nyilatkozatát a tudásszerzést követő legkésőbb három napon belül átadják a letétet kezelő ügyvéd részére.

12.4.4. Letéteményes ügyvéd az adásvételi szerződést a jelen szerződés 12.4.2. pontjában meghatározott feltétel bekövetkezésének igazolása esetén jogosult és köteles külön íven megszerkesztett záradékkal ellátni, a záradékolt szerződés 2 eredeti és egy másolati példányát az illetékes földhivatalhoz benyújtani, egy – egy példányát a Letevőknek (Kovács Éva és Kovács Viktor Eladók) két példányát, melyből az egyik a földhivatal által érkeztetett példány a Jogosultnak (Magyari Oszkár Vevő) kiadni, illetve egy példányát irattárában elhelyezni.

12.5. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosításukat elvégezze, okmányaikról másolatot készítsen, és azokat a jogszabályokban meghatározottak szerint nyilvántartsa. A Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, magukat mind az Eladó, mind a Vevő az érvényes személyi igazolványukkal igazolják okiratszerkesztő ügyvéd előtt.

12.6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A jelen szerződés 8 sorszámozott oldalon, 12 pontban, 9 egymással tartalom szerint megegyező, eredeti példányban készült, magyar nyelven. Felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták. Nyilatkozzák, hogy a szerződéssel nem kívánnak színlelt jogügyletet leplezni, szándékuk valóságos és ténylegesen a szerződésben foglalt jogügyletre irányult, az teljes egészében a felek szerződési szándékát tükrözi, így a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Aláírásuk a szerződés egy – egy példányának átvételét is igazolja.

Budapest, 2021. augusztus 09.

[Redacted signature]

Kovács Éva Eladó 1.

[Redacted signature]

Kovács Viktor Eladó 2.

[Redacted signature]

Magyari Oszkár Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2021. augusztus 09. napján.

Dr. Kulcsárné Dr. Valóczy Juliánna ügyvéd
KASZ: 36072483

Iroda: 1077 Budapest, Bethlen Gábor utca 9. fszt. 4.

Dr. Kulcsárné Dr. Valóczy Juliánna
ügyvéd
Iroda: 1077 Budapest, Bethlen Gábor utca 9. fszt. 4.
Telefon: 06 1 798 5452-36 20 928 8209
E-mail: drkulcsarnejulianna@t-online.com

[Redacted signature]

Kovács Éva Eladó 1.

[Redacted signature]

Kovács Viktor Eladó 2.

[Redacted signature]

Magyari Oszkár Vevő

Dr. Kulcsárné Dr. Valóczy Juliánna ügyvéd
Iroda: 1100 Budapest, Bethlen Gábor utca 9. fszt. 4.
Telefon: 06 1 798 5452-36 20 928 8209
E-mail: drkulcsarnejulianna@t-online.com

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1563299/4/2021

2021.08.02

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 171545/0/A/5 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX.KER. Szent Erzsébet tér 11. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"				
I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	75	1 1	2310/10000	magán
Bejegyző határozat: 999974/1999/				
2. bejegyző határozat: 138238/1993/1993.05.11				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				
II.RÉSZ				
3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 62319/3/2016/16.02.26				
bejegyző határozat, érkezési idő: 127183/1994/1994.06.15				
törölő határozat: 62319/3/2016/16.02.26				
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név : Járfás Tibor				
szül. : 1964				
a.név : Szamek Anna				
cím : 1203 BUDAPEST XX.KER. Szent Erzsébet tér 11 földszint 5				
3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 62319/3/2016/16.02.26				
bejegyző határozat, érkezési idő: 127183/1994/1994.06.15				
törölő határozat: 62319/3/2016/16.02.26				
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név : Járfás Tiborné				
sz.név: Fütász Erika				
szül. : 1966				
a.név : Dombi Anna				
cím : 1203 BUDAPEST XX.KER. Szent Erzsébet tér 11 földszint 5				
4. tulajdoni hányad: 1/2				
bejegyző határozat, érkezési idő: 62319/3/2016/16.02.26				
jogcím: vétel				
utalás: II /2-3.				
jogállás: tulajdonos				
név : Kovács Éva				
sz.név: Ungvári Éva				
szül. : 1991				
a.név : Molnár Szilvia Miklósovna				
cím : 1146 BUDAPEST KIV.KER. Hungária körút 133. 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

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1563299/4/2021

2021.08.02

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 171545/0/A/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 62319/3/2016/16.02.26

jogcím: vétel

utalás: II /2-3.

jogállás: tulajdonos

név : Kovács Viktor

sz.név: Kovács Viktor

szül. : 1992

a.név : Ozimko Éva Mihajlovna

cím : 1146 BUDAPEST XIV.KER. Hungária körút 133. 1.

III. RÉSZ

1. 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.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39112/1/2007/07.01.11

törölő határozat: 149833/1/2014/14.09.10

Jelzálogjog 9 672 CHF, azaz kilencezer-hatszázhetvenkettő CHF és járulécai erejéig.

nem lakáscélú.

jogosult:

név: CIB KÖZÉP-EURÓPAI NEMZETKÖZI BANK ZRT. törzsszám: 10270414

cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Medve útca 4-14.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 72708/3/2016/16.03.21

Jelzálogjog 10 000 000 FT, azaz tízmillió FT és járulécai erejéig.

első zálogjogi ranghelyen.

jogosult:

név: K&H BANK ZRT.

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 9.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 72708/3/2016/16.03.21

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

utalás: III/3.

jogosult:

név: K&H BANK ZRT.

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 9.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 72708/3/2016/16.03.21

törölő határozat: 76013/1/2021/21.03.18

Jelzálogjog 600 000 FT, azaz hatszázezer FT és járulécai erejéig.

második zálogjogi ranghelyen, Családi Otthonteremtési Kedvezmény.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : 0 - -

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

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1563299/4/2021

2021.08.02

BUDAPEST XX.KER.

Belterület 171545/0/A/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

Bejegyző határozat, érkezési idő: 72708/3/2016/16.03.21

törölő határozat: 7601371/2021/21.03.18

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

utalás: III/5.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : 0 - -

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

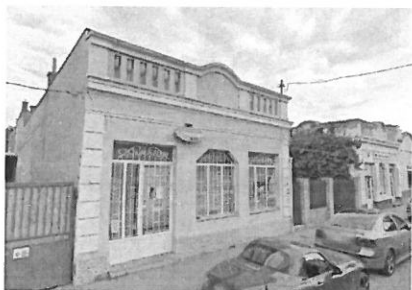
Tárgy: Állásfoglalás Pesterzsébet 1203 Budapest,
Szent Erzsébet tér 11. fsz. 5., 171545/0/A/ hrsz-ú
ingatlan elővásárlási jogával kapcsolatban

Kernné dr. Kulcsár Dóra osztályvezető
Városgazdálkodási Osztály

- helyben -

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A Városgazdálkodási Osztály tárgyi megkeresésére az alábbi állásfoglalást adjuk.



A keretes épület a szomszédos házzal együtt még őrzi az egykori tér hangulatát. A terület átépülése nem indult el. Az ingatlanon magasabb beépítés lehetséges (+ 1 emelet), a téren ez a néhány épület még egységes utcaképet mutat.

A telken az Önkormányzat elővásárlási jogáról történő lemondást nem támogatom.

Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a kis telekhányad és az ár miatt lemond elővásárlási jogáról, érdemes lenne a későbbiekben a **ház és a szomszédos**

épület utcai homlokzatának felújítását támogatni.

A kerület belső részein fenntartott elővásárlási jog sajátos jogintézménye felülvizsgálatra szorul. Javaslom az elővásárlásra vonatkozó előírások felülvizsgálatát, részleges törlését.

Budapest, 2021. augusztus 23.



R. Takács Eszter
Pesterzsébet főépítésze