

## ELŐTERJESZTÉS

**Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 14. II. emelet 14. szám alatti lakásra vonatkozó elővásárlási jogról való lemondásról**

### Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Pápay Ádám 2021.08.18-án kelt és 2021.08.24-én érkezett levelében megkereste a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatát (továbbiakban: Önkormányzat) azzal, hogy az 1/1 tulajdonában álló, 91158/115/A/79 hrsz-ú, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 14. II. emelet 14. ajtó alatti „lakás” megnevezésű ingatlanra vételi ajánlatot kapott Munkácsi Ferenc Zoltántól. A hiányosan érkezett kérelem miatt augusztus 27-én kiadmányozott levelünkben hiánypótlásra szólítottuk fel, melyet követően 2021. szeptember 3-án kelt és szeptember 8-án érkezett levelében véleményezte az elővásárlási jog gyakorlásának jogi háttérét és megküldte az előszerződést.

A társasház alapító okirata IV. 2. pontjának rendelkezései alapján az Önkormányzatot az Ingatlan tekintetében – az ingatlannyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan paraméterei:

| Hrsz           | Alapterülete      | Adásvételi ár   | Adásvételi ár m <sup>2</sup> ára |
|----------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|
| 91158/115/A/79 | 53 m <sup>2</sup> | 31.000.000,- Ft | 584.906,- Ft/m <sup>2</sup>      |

A Nyírpalota út 12-14. szám alatti társasház alapító okirata szerint a 14. szám alatti épület 65 lakásából az Önkormányzat tulajdonában 4 db lakás van.

A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. évi költségvetéséről szóló 3/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Költségvetési-rendelet) szerint jelenleg nincs, kizárólag az elővásárlási jog gyakorlását biztosító előirányzat, elkülönített pénzügyi fedezet.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 13. § (7) bekezdése szerint. „Az

elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra biztosított keret terhére történhet” A Rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontja szerint „ Az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megtételére [...] a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület jogosult.”

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, tárgyi ingatlan tekintetében az elővásárlási jogról történő lemondást.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2021. szeptember „16.”

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

#### 1. Melléletek:

1. számú melléklet: adásvételi szerződés
2. számú melléklet: lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
3. számú melléklet: Dr. Pápay Ádám levele az elővásárlási jog gyakorlásáról
4. számú melléklet: Dr. Pápay Ádám 09.03-án kelt levele

#### 2. Bizottságok: Kerületfejlesztési Bizottság


#### Pénzügyi Bizottság

#### 3. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021.szeptember Aláírás:  

#### 4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2021. szeptember 15. Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás: 2021. szeptember 15. Aláírás: 

6. Meghívandók: -

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy, a 91158/115/A/79 hrsz-ú, a természetben a Budapest XV. kerület Nyírpalota út 14. II. emelet 14. alatti, lakás megnevezésű, 53 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tekintetében, elővásárlási jogáról lemond.

Felhatalmazza a Polgármestert, az előterjesztés 2. mellékletét képező, elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat aláírására.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2021. szeptember 30. (döntésre)  
2021. október 15. (nyilatkozat aláírására)

**Jogszabályi hivatkozások:**

- Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelete 2021. évi költségvetéséről
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (7); (8) bekezdés;

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2021. SZEPTEMBER 15.  
Átvette:.....

.....

felülvizsgálatra érkezett:.....

2021. SZEPTEMBER 15. hó .....-n

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## INGATLAN-ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

Jelen ingatlan-adásvételi előszerződés („Előszerződés”) Budapest, 2021. augusztus 18. napján jött létre egyrészről

Dr. Pápay Ádám (születési neve: [REDACTED]; születési helye és ideje: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; lakcím: [REDACTED]; tartózkodási hely: [REDACTED]; [REDACTED] ajtó; adóazonosító jele: [REDACTED]; személyi azonosító száma: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint eladó („Eladó”)

másrészről

Munkácsi Ferenc Zoltán (születési neve: [REDACTED]; születési helye és ideje: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; lakcím: [REDACTED]; [REDACTED]; adóazonosító jele: [REDACTED]; személyi azonosító száma: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint vevő („Vevő”)

(Eladó és Vevő, külön-külön, mint a „Fél”, együttesen, mint a „Felek” is említésre kerülhetnek)

között az alábbi feltételek szerint:

### 1. Megállapítások

- (A) **Ingatlan:** Eladó kijelenti és szavatol, hogy 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által Budapest, Belterület 91158/115/A/79 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1156 Budapest, Nyírpalota út 14. szám 2. emelet 14. ajtó alatt található „lakás” megjelölésű 53 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó alapító okirat szerinti eszmel hányaddal együtt (a továbbiakban: „Ingatlan”).
- (B) **Felek szándéka:** Felek kijelentik, hogy ügyleti szándékuk a Ptk. 6:73.§-a szerinti előszerződés létrehozására korlátozódik azzal, hogy a végleges ingatlan-adásvételi szerződés (a továbbiakban: „Végleges Adásvételi Szerződés”) megkötésének feltétele, hogy az Ingattal kapcsolatban a társasházi alapító okirat által garantált elővásárlási jogukat az arra jogosultak felhívásra ne gyakorolják. A Végleges Adásvételi Szerződés alapján Eladó az Ingattal el kívánja adni 1/1 arányú tulajdonjogának Vevőre ruházása mellett. A Vevő az Ingattal az Eladótól meg kívánja vásárolni, és azon 1/1 arányban per-, teher-, és igénymentes tulajdonjogot kíván szerezni. A Végleges Adásvételi Szerződés aláírásának határideje a jelen Előszerződés aláírásától számított 35 nap.
- (C) **Előszerződés:** A Felek kifejezetten nyilatkoznak, hogy a Ptk 6:73.§ szerinti előszerződés jogi természetével tisztában vannak, azaz abban állapodnak meg, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek, és jelen Előszerződéssel megállapítják e szerződés lényeges feltételeit, melyre tekintettel a bíróság e feltételek szerint a szerződést bármelyik fél kérelmére létrehozhatja. Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a lent részletezett Vételár megfizetéséhez Vevő banki kölcsönt vesz igénybe, amelynek folyósításával kapcsolatban a Végleges Adásvételi Szerződés szerkesztésekor a banki szabályzatban foglaltakra figyelemmel kell lenni, így az a Végleges Adásvételi Szerződés tartalmát érinteni fogja.

Ezért a Felek a Végleges Adásvételi Szerződés főbb rendelkezései tekintetében az alábbiak szerint állapodnak meg:

[REDACTED]

[REDACTED]  
Munkácsi Ferenc Zoltán  
Vevő

## 2. Az Ingatlan adásvétele

- 2.1 Eladó a 3.1. pontban foglalt Vételár ellenében eladja, és Vevő megveszi a Végleges Adásvételi Szerződésben meghatározott feltételek szerint az Ingatlant azzal az ügyleti szándékkal, hogy Eladó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlésével egyidejűleg megszerezze az Ingatlan tehermentes (ide nem értve a Végleges Adásvételi Szerződés teljesítéséhez kapcsolódó biztosítékokat) tulajdonjogát adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányad arányban, az Ingatlan természetes és törvényes tartozékaival együtt.
- 2.2 Eladó vállalja, hogy a társasházi alapító okiratban garantált – az Ingatlant érintő – elővásárlási jog jogosultjait az elővásárlási jogok gyakorlására felhívja olyan módon, hogy azt a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésének időpontjáig a jogosultak gyakorolni tudják.

## 3. A vételár

- 3.1. A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan adásvételére a közös egyetértéssel megállapított 31.000.000,- Ft (harmincegymillió magyar forint) vételár ellenében kerül sor (a továbbiakban: „Vételár”). A Felek az Ingatlan teljes Vételárát, mint tehermentes ingatlan vételárát határozták meg. A Vételár teljes megfizetése után az Eladó a Vevővel szemben semmiféle követelésre jogot nem formálhat.
- 3.2. Vevő a Vételárból 6.200.000,- Ft (azaz hatmillió-kettőszázezer magyar forint) összeget fogláló (a továbbiakban: „Foglaló”) jogcímén készpénzben az Előszerződés aláírásával egyidejűleg átad Eladó részére. Eladó a Foglaló megfizetését kifejezetten elismeri.

A Foglaló a Vételárba beleszámít. Felek nyilatkoznak, hogy a Foglaló jogi természetével tisztában vannak. Erre tekintettel rögzítik, hogy amennyiben az Előszerződés vagy a Végleges Adásvételi Szerződés teljesítése olyan okból nem következik be, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a már átadott Foglaló visszajár. A Végleges Adásvételi Szerződés vagy az Előszerződés teljesítésének meghiúsulásáért felelős Fél az adott Foglalót elveszíti, illetve a kapott Foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A Foglaló elvesztése, vagy annak kétszeres visszatérítése a Végleges Adásvételi Szerződés vagy az Előszerződés megszegésének következménye alól nem mentesít, az esetleges kötbér és a kártérítés összege a Foglaló összegével csökken.

- 3.3. Vevő első vételárrészletként 7.800.000,- Ft-ot, azaz hétmillió-nyolcszázezer forintot (a továbbiakban: „Első Vételárrészlet”) fizet meg önerőből legkésőbb 2021. október 15. napjáig, amennyiben az Ingatlan tehermentes, azon bármely bejegyzés vagy széljegy nem került feltüntetésre. Vevő az Első Vételárrészlet teljes összegét Eladó OTP Bank Zrt. által vezetett 11773449-01058707számú bankszámlájára utalja, amely bankszámlára történő jelen Szerződés szerinti teljesítéseket Vevő saját kezéhez történő teljesítésként fogad el.
- 3.4. A második, utolsó vételárrészlet az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. (a továbbiakban: „Bank”) által folyósított 17.000.000,- Ft, azaz tizenhétmillió forint (a továbbiakban: „Második Vételárrészlet”) összegű kölcsönből kerül kiegyenlítésre 2021. november 29. napjáig Eladó 3.3. pontban megjelölt bankszámlára. Felek megállapodnak, hogy a Második Vételárrészlet banki kölcsönből kerül kiegyenlítésre, a folyósító bank szabályzatának megfelelő módon, amennyiben Eladó hiteles-teljes tulajdoni lappal igazolja, hogy az Ingatlan tehermentes, azon bármely bejegyzés vagy széljegy nem került feltüntetésre. Amennyiben Vevő a kölcsönt folyósító hitelintézet részéről a fent megjelölt összegnél kevesebb finanszírozásban részesül, jogosult és köteles azt Eladó részére más forrásból megfizetni, amely során Eladó Vevővel együttműködik.
- 3.5. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő az Első Vételárrészlet vagy Második Vételárrészlet megfizetésével 15 naptári napot meghaladó késedelembe esik, úgy Eladó jogosult a Végleges Adásvételi Szerződéstől elállni – a 6.2 pontban foglalt korlátozás



Munkácsi Ferenc Zoltán  
Vevő

figyelembevételével. Az Eladó által közölt elállás akkor hatályosul, amikor Eladó az elállás közlésének időpontjáig a Foglalón felül megfizetett vételrészletek teljes összegét Vevő bankszámlájára – amelyről az adott vételrészletek teljesítése történt – visszafizeti, ennek hiányában (és a 6.2 pontban foglaltak teljesülésének hiányában) az elállási nyilatkozat joghatállyal nem bír. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Második Vételrészlet megfizetésének késedelme a kölcsönt folyósító banknak felróhatóan történik, a fizetési határidő a késedelem időtartamával – de legfeljebb további 15 nappal – meghosszabbodik, feltéve, hogy az Első Vételrészlet a 3.3. pont szerint megfizetésre került.

- 3.6. A Felek tudomásul veszik, hogy a Vételár az adóhivatalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása a hivatali értékelés alapján történik. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvétel jogkövetkezményeire vonatkozó tájékoztatást, valamint a Végleges Adásvételi Szerződésből eredően a Feleket terhelő adó- és illetékfizetési kötelezettségekkel kapcsolatos tájékoztatást az ellenjegyző ügyvédtől megkapták.

#### 4. Az Eladó szavatossága és nyilatkozatai

- 4.1. Az Eladó kijelenti és szavatol a Vevőnek, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, akinek a Végleges Adásvételi Szerződés vagy az Előszervezés megkötéséhez hatóság vagy más harmadik személy hozzájárulása nem szükséges, Eladó házastársa kivételével. Eladó a házastársa visszavonhatatlan hozzájáruló beleegyező nyilatkozatát a Vevő rendelkezésére bocsátotta.
- 4.2. Az Eladó a Végleges Adásvételi Szerződés és az Előszervezés aláírásával kijelenti és szavatol, hogy az Ingatlan mentes minden teherrel, igényrel, illetve perrel, azt semminemű egyéb adóssággal, követeléssel, szolgálommal nem terheli. Amennyiben a Második Vételrészlet megfizetése határidejének időpontjában, vagy a Birtokátruházás Napjának időpontjában az Ingatlan nem per- teher- és igénymentes, azon bármely bejegyzés vagy széljegy feltüntetésére került, a Vevő jogosult egyoldalúan elállni a Foglalt jogkövetkezményeinek alkalmazásával – a 6.2 pontban foglalt korlátozás figyelembevételével.
- 4.3. Eladó szavatolja a Vevő akadálymentes tulajdonszerzését és hogy ezáltal per-, teher-, és igénymentes tulajdonjogot szerez (ide nem értve a Végleges Adásvételi Szerződés teljesítéséhez kapcsolódó biztosítékokat). Az Eladó kijelenti és szavatol, hogy harmadik személynek az Ingatlant korábban nem értékesítette, erre vonatkozó semmilyen megállapodást nem kötött.
- 4.4. Az Eladó kijelenti és szavatol, hogy a Vevőt az Ingattal kapcsolatban a Birtokátruházás Napján nem fogja terhelni adó- vagy bármilyen hasonló köztartozás, közüzemi díjtartozás, vagy bármiféle költségtartozás, illetve a birtokátruházás hónapjában a Birtokátruházás Napjáig még ki nem fizetett Ingatlant terhelő költségeket, számlákat legkésőbb az esedékesség napjáig kiegyenlíti, és ezt a Vevő részére megfelelően igazolja.
- 4.5. Az Eladó kijelenti és szavatol, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, a Birtokátruházás Napján állandó lakcímként, hivatalos tartózkodási helyként, székhelyként az Ingatlan nem szolgál.
- 4.6. Eladó kijelenti és szavatol, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása, az Ingatlan tartozékát képező berendezések rendeltetésszerű használatra alkalmasak. Eladó tájékoztatta Vevőt, hogy a villanyvezetékek tudomása szerint a hideg szobákban kerültek a jogelőd tulajdonos által kicserélésre, továbbá a nappaliból (egész szoba) nyíló hálósobában (félszoba) kettő konnektor van, amelyből kizárólag csak az egyik, a másik félszobával közös falon lévő működik. Fenti körülményeket az Ingatlan megtekintése során Eladó Vevő részére feltárta.



Munkácsi Ferenc Zoltán  
Vevő

4.7. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint Eladó az Ingatlanról energetikai tanúsítványt köteles készíttetni, ennek eredeti példányát Vevőnek a Végleges Adásvételi Szerződés aláírásakor átadja.

4.8. Amennyiben Eladónak felróhatóan a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésére nem kerül sor a jelen Előszerveződés aláírását követő 35 napon belül, Vevő jogosult a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésétől elállni a Foglalo jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

## 5. A Vevő szavatossága és nyilatkozatai

5.1. Vevő nyilatkozik, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, akinek az Előszerveződés és a Végleges Adásvételi Szerződés megkötéséhez hatóság vagy más harmadik személy hozzájárulása nem szükséges.

5.2. A Vevő az Ingatlant megtekintette, az Ingatlant érintő körülményeket megismerte.

5.3. Amennyiben Vevőnek felróhatóan a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésére nem kerül sor a jelen Előszerveződés aláírását követő 35 napon belül, Eladó jogosult a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésétől elállni a Foglalo jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

## 6. Együttműködési kötelezettség

6.1. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során teljeskörűen együttműködnek, és megtesznek minden szükséges nyilatkozatot a Végleges Adásvételi Szerződés aláírását követően is. Az Eladó kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a Végleges Adásvételi Szerződésben foglaltakkal kapcsolatosan hiánypótlási vagy egyéb felhívás, végzés vagy határozat kibocsátására kerülne sor, úgy az abban foglaltakat határidőben teljesíteni fogja, amennyiben az jogos és méltányolható érdekét nem sérti.

6.2. A kölcsön folyósítását követően egyik Fél sem jogosult a Végleges Adásvételi Szerződéstől önállóan elállni, vagy a Szerződés bármely módon megszüntetni, a Végleges Adásvételi Szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a Végleges Adásvételi Szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

6.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az elővásárlás gyakorlására vonatkozó felhívások postai tértivevényel a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésének határidejéig nem érkeznek vissza, az olyan oknak tekintendő, amelyért egyik fél sem felelős. Felek ebben az esetben a Végleges Adásvételi Szerződés megkötésének határidejét újratárgyalják. Felek kijelentik továbbá, hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát jogszerűen gyakorolja, az szintén olyan oknak tekintendő, amelyért egyik fél sem felelős.

## 7. Tulajdonjog átszállása

7.1. Eladó a Végleges Adásvételi Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő az aláírt Végleges Adásvételi Szerződés birtokában intézkedjen annak érdekében, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára a Vevő javára 1/1 arányú tulajdoni hányad erejéig, adásvétel jogcímén a tulajdonjog az ingatlan nyilvántartásba széljegyzésre kerüljön, melyre tekintettel a Felek kérik a tulajdonjog bejegyzésre irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény („Inyvtv.”) 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján.

7.2. A Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a tulajdonjog bejegyzésre irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartása a 6 hónap



Munkácsi Ferenc Zoltán  
Vevő



Időtartamot nem haladhatja meg, ezen időtartam kérelemre sem hosszabbítható meg, annak lejártával az eljárás a tulajdonjog bejegyzése nélkül szűnik meg.

- 7.3. Az Eladó a Végleges Adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg az Ingatlanra vonatkozóan Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozatot tesz („Bejegyzést Engedő Nyilatkozat”) melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul és bármely korlátozástól mentesen hozzájárul Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Eladó a Vételár teljes összegének megfizetéséig a Bejegyzést Engedő Nyilatkozat 5 darab eredeti és 2 db másolati példányát Vevő javára Dr. Galamb András ügyvédnél (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd utca 16. 1/2.) letétbe helyezi azzal, hogy a teljes Vételár megfizetésének bármely Fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlannyilvántartási hatósághoz benyújtja, továbbá a letétbehelyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja a Bank részére. A banki követelményrendszernek megfelelően Felek külön rögzítik, hogy a letétbe vett eladói tulajdonjog Bejegyzést Engedő Nyilatkozatot az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes ingatlannyilvántartási hatóság részére.

## 8. Birtokátruházás

- 8.1. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan birtokát a Vevő által megtekintett állapotban a Vevőre átruházza legkésőbb 2021. október 31. napjáig („Birtokátruházás Napja”), amennyiben az Első Vételárrészlet megfizetésre került.

Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlan – Ptk. 5:1.§ (2) bekezdés szerinti – főbirtokát a teljes Vételár kiegészítésének határidejéig, azaz 2021. november 29. napjáig fenntartja. Eladó 2021. november 29. napjáig az Ingatlant Vevő albirtokába bocsátja határozott időre szóló szívvességi használat jogcímén. Vevő az Ingatlan főbirtokát 2021. november 29. napjával szerzi meg a Ptk. 5:3.§ (2) bekezdés a) pontja alapján – feltéve, hogy Vevő a teljes Vételárat eddig az időpontig kiegyenlítette. A birtokátruházás főszabályként akkor tekinthető teljesítettnek, ha az Ingatlant az Eladó véglegesen elhagyja, és annak használatára harmadik személy sem tart igényt.

- 8.2. A Felek a közüzemi órákat a Birtokátruházás Napján közösen leolvassák, és az órák állásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyet aláírásukkal hitelesítenek, és az Eladó az Ingatlan kulcsait a Vevő részére átadja, valamint a műszaki berendezések rendeltetésszerű használatára vonatkozóan tájékoztatást ad. A Birtokátruházás Napjától Vevő viseli az Ingattal kapcsolatos terheket, és szedi annak használatát, viseli a kárveszélyt.

- 8.3. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó az Ingatlan birtokának átruházásával 15 naptári napot meghaladó késedelembe esik, úgy a Vevő jogosult a Szerződéstől elállni a Foglalt jogkövetkezményeinek alkalmazásával – a 6.2 pontban foglalt korlátozás figyelembevételével.

## 9. Költségek viselése

- 9.1. A tulajdonosváltás közműveknek történő bejelentését a Vevő vállalja azzal, hogy az Eladó a szükséges mértékig kötelezettséget vállal az együttműködésre.
- 9.2. Az Ingatlan átruházásával kapcsolatban felmerülő ügyvédi költséget, ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat és illetéket a Vevő, míg az esetleg felmerülő egyéb költségeket az a Fél viseli, mely Fél érdekkörében az adott költség felmerült.
- 9.3. A Felek az Ingatlant esetlegesen terhelő adók vonatkozásában akként rendelkeznek, hogy ezen adók megfizetésének kötelezettsége az Eladót terhelik az Eladó tulajdonjogának Ingatlan-



Munkácsi Ferenc Zoltán  
Vevő

nyilvántartásból való törlesztés napjáig, és a Vevőt terhelő tulajdonjoguknak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése napjától.

- 9.4. Felek kijelentik, hogy lehetőségük nyílt önálló jogi tanács igénybevételére a Szerződés és kapcsolódó dokumentumainak rendelkezéseivel kapcsolatban. Az önálló jogi tanáccsal kapcsolatban mindegyik Fél a maga költségét viseli.

#### 10. Ügyvédi meghatalmazás

A Felek az Előszerveződés, majd később a Végleges Adásvételi aláírásával meghatalmazást adnak dr. Galamb András, egyéni ügyvédnek (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd utca 16. I/2.) a Szerződés ellenjegyzésére, valamint arra, hogy őket a tulajdonjog bejegyzésének függőben tartására irányuló földhivatali eljárásban, illetve a Vevő tulajdonjogának bejegyzési eljárásában (ideértve a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére kiállítandó B400 adattal kapcsolatos ügyintézés) az Ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje. Egyéb hatósági eljárásokban a Felek a képviselőt maguk látják el. Dr. Galamb András ügyvéd, a meghatalmazást a Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

#### 11. Vegyes rendelkezések

- 11.1. A Szerződés mind a két Fél által aláírással lép hatályba.

11.2. A Felek tájékoztatást kaptak, hogy eljáró ügyvédet a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény („Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. A Felek adatai az Előszerveződésben és a Végleges Adásvételi Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek a Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, továbbá kijelentik, hogy saját nevükben eljárni jogosultak. A Felek az Előszerveződés és a Végleges Adásvételi Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az Eladó és a Vevő személyi adatait tartalmazó okmányait lefénymásolja, és adatait kezelje. A Felek adatait eljáró ügyvéd kizárólag az Előszerveződés és a Végleges Adásvételi Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

11.3. Egyik Fél sem felelős jelen Előszerveződésben foglalt kötelezettséggel elmulasztásáért, ha a mulasztás rajta kívülálló, elháríthatatlan okra vezethető vissza. *Vis maior* alatt a Felek kizárólag az alábbi eseményeket értik: zündülés, felkelés, forradalom, háború, háborús körülmények, háborúra való előkészület (mozgósítás, rekvirálás), terrorcselekmények, árvizek, földrengések, tűzvészek. Az a Fél, amelyet a *vis maior* sújt, a Feleket 5 (öt) napon belül értesíti, és átadja számára az eseményt bizonyító dokumentumokat. Amennyiben a *vis maior* miatti nem teljesítés 3 (három) havi időszakot meghalad, a Feleknek tájékozniuk kell egyeztetés céljából, és azért, hogy megállapodjanak a szükséges előkészületekben a jelen Szerződés további foganatosítása érdekében. Felek kifejezetten rögzítik, hogy az Szerződésben rögzített feltételek hatósági eljárás késedelméből, elutasításából, nem teljesítéséből eredő nem vagy hiányos teljesülését semmilyen körülmények között nem tekintik *vis maior*nak.

11.4. Az Előszerveződés tartalmazza a Felek között létrejött teljes és végleges megállapodást. A Feleket nem köti egyellen olyan szóban vagy írásban, kifejezett vagy hallgatóságos módon tett rendelkezés, nyilatkozat, feltétel vagy kijelentés sem, amelyet az Előszerveződés nem tartalmaz. Ha az Előszerveződés bármely része érvénytelenné, jogtalanná vagy érvényesíthetlenné válik, az a fennmaradó részek érvényességét, jogszerűségét és érvényesíthetőségét nem érinti.

11.5. Az Előszerveződés vagy valamely rendelkezésének esetleges érvénytelensége nem eredményezi a jelen Szerződés egyéb részeinek érvénytelenségét. Ilyen esetben a Felek az érvénytelenségi



Munkácsi Ferenc Zoltán  
Vevő

ok tudomásukra jutásától haladéktalanul kötelesek az érvénytelen rendelkezést olyan rendelkezéssel pótolni, amely megfelel a mindenkor hatályos jogszabályoknak és a Felek eredeti szerződésalkötési akaratának.

11.6. A Felek megállapodnak abban, hogy az Előszerződésből eredő jogvitáikat elsősorban békés úton rendezik.

11.7. A jelen Előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az egyéb kapcsolódó magyar jogszabályi rendelkezések az irányadók.

A szerződő Felek a jelen Előszerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, 3 (három) eredeti példányban saját kezűleg, jóváhagyólag írják alá Budapesten, 2021. augusztus 18. napján.



Munkácsi Ferenc Zoltán  
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. augusztus 18. napján

  
Dr. Galamb András  
ügyvéd  
KASZ: 36060423

Dr. Galamb András  
egyéni ügyvéd  
1055 Budapest, Honvéd u. 16. II/2.  
Adószám: 54362750-1-41

Érkezett l.  
2021 AUG 24

a(z) ...../...../2021. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

|                        |
|------------------------|
| 2/348 - 1/2021         |
| 2021. AUG. 24.         |
| Ügyintéző<br>Kovács L. |

**XV. KER. Önkormányzat részére**  
**1153 Budapest XV. KER., Bocskai utca 1-3.**

Ajánlva, térítvevényel

tárgy: elővásárlási jog gyakorlására felhívás

Budapest, 2021. augusztus 18. napja

Tisztelt Tulajdonos!

Alulírott Dr. Pápay Ádám, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által Budapest, Belterület 91158/115/A/79 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1156 Budapest, Nyírpalota út 14. szám 2. emelet 14. ajtó alatt található „lakás” megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonrészem tekintetében a Munkácsi Ferenc Zoltán által tett vételi ajánlatot az alábbiak szerint közlöm, tekintettel arra, hogy Önt a társasházi alapító okirat IV.2. pontjának rendelkezései alapján elővásárlási jog illeti meg:

Teljes vételár: 31.000.000,- Ft (azaz harmincegymillió forint)

Megfizetésének határideje:

- 6.200.000,- Ft foglaló az adásvételi szerződés aláírásával
- 7.800.000,- Ft, 2021. október 15-ig
- 17.000.000,- Ft, 2021. november 29-ig


Tulajdonjog bejegyzése: a teljes vételár kiegyenlítését követően

Birtokátruházás: albirtok tekintetében legkésőbb 2021. október 31., főbirtok tekintetében 2021. november 29., a két időpont között szívessegi használat jogcímén birtoklás.

Tekintettel arra, hogy a vonatkozó ajánlatot el kívánom fogadni, kérem, hogy amennyiben ezen feltételek szerint Ön kíván velem a fenti feltételekkel adásvételi szerződést kötni, úgy ezen nyilatkozatát jelen levelem kézhezvételét követő 8 napon belül szíveskedjen közölni akként, hogy az írásbeli nyilatkozatot megküldi a következő címemre: 1156 Budapest, Nyírpalota út 14. szám 2. emelet 14. ajtó.

**Amennyiben Ön elővásárlási jogával élni nem kíván, az ingatlant megvásárolni nem kívánja, úgy jelen levéllel kapcsolatban semmilyen teendője nincs.**

Tisztelettel:

  
Dr. Pápay Ádám

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Budapest Fővárosi Polgármesteri Hivatal<br>Központi Iktató |                                  |
| Szám: 2/348-3/2021   |                                  |
| 2021. SZEPTEMBER 08.                                       |                                  |
| Ügyintéző:   | Melléklet: 1<br>dr. Filipcsák M. |

Budapest Főváros Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat  
részére

dr. Filipcsák Andrea jegyző  
szíves figyelmébe

Budapest  
Bocskai u. 1-3.  
1153

Pf.: 1601 Budapest, Pf. 46.

Ügyiratszám: 2/348-2/2021

Tisztelt Jegyző Asszony!

Alulírott dr. Pápay Ádám, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által Budapest, Belterület 91158/115/A/79 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1156 Budapest, Nyírpalota út 14. szám 2. emelet 14. ajtó alatt található „lakás” megjelölésű 53 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (továbbiakban: ingatlan) kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlása ügyében a Budapest Főváros Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat (továbbiakban: „Önkormányzat”) 2021. augusztus 27. napján kelt levelében foglaltakra válaszolva az alábbiakról

tájékoztatom.

A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: „Ptk.”) 6:222. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint, amennyiben tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal.

A Ptk. 6:63 § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A Ptk. 6:69. § (1) bekezdése szerint a felek között a szerződés akkor jön létre, amikor az elfogadó jognyilatkozat hatályossá válik. Az elfogadó nyilatkozatnak a Ptk. 6:66. §-a szerint az ajánlattal való egyetértést kifejező jognyilatkozatot kell tekinteni. A hivatkozott jogszabály helyek alapján megállapítható, hogy a tulajdonosnak a végleges adásvételi szerződés megkötése, azaz a vételi ajánlat elfogadása előtt kell a harmadik személytől származó ajánlatot az elővásárlási jogosulttal közölni, így alapvetően fogalmilag kizárt, hogy az elővásárlásra jogosultnak a végleges adásvételi szerződés kerüljön megküldésre. A kialakult bírói gyakorlat szerint a vételi ajánlat megküldésével azonos megítélés alá esik, amennyiben a tulajdonos az elővásárlásra jogosult részére a harmadik személlyel kötött adásvételi előszerződést küldi meg, azonban ez a tulajdonos részéről kizárólag lehetőség, nem kötelezettség.

A teljes terjedelem vonatkozásában az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 1. pont utolsó bekezdésének 1. mondata azt a következetes bírói gyakorlatot rögzíti, amely szerint „A vételi ajánlatot teljes terjedelmében, annak minden lényeges elemére kiterjedő módon kell közölni az elővásárlásra jogosulttal, mert csak így kerül abba a helyzetbe, hogy megalapozottan eldönthesse: érdekében áll-e az elővásárlási jog gyakorlása.”

A Ptk. 6:63. § (2) bekezdése szerint szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges és a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés I. pontja az ingatlan adásvételi szerződés létrejöttének lényeges feltételeiként a feleknek, a vétel tárgyának, a vételárnak a megjelölését határozta meg, valamint annak kifejezését, hogy adásvétel történt.

Tulajdonosként a fent hivatkozott ügyben valamennyi elővásárlási jogosulttal szemben a jogszabályi és szerződéses kötelezettségeimnek maradéktalanul eleget tettem figyelemmel arra, hogy a vételi ajánlatot annak minden lényeges elemére kiterjedő teljes terjedelemben közöltem az elővásárlásra jogosultakkal a megküldött leveleimben, így valamennyi elővásárlásra jogosult a jog gyakorlása tekintetében a jogszabálynak megfelelően döntési pozícióba került.

Mindazonáltal a polgári jogi jogviszonyokra irányadó jóhiszeműség és tisztesség követelményének, valamint a szerződési alapelvekből eredő együttműködési és tájékoztatási kötelezettségnek eleget téve tájékoztatom, hogy közöttem és Munkácsi Ferenc Zoltán között 2021. augusztus 18. napján az elővásárlási joggal érintett ingatlan vonatkozásában – az Önkormányzattal közölt vételi ajánlattal egyező tartalommal – adásvételi

előszerződés jött létre azzal a feltétellel, hogy a felek a végleges adásvételi szerződést abban az esetben kötik meg egymással, amennyiben bármely elővásárlásra jogosult jogával a Ptk. rendelkezései szerint nem él.

A hivatkozott adásvételi előszerződést jelen levél mellékleteként csatolom.

Tájékoztatom továbbá, hogy az Ön által is hivatkozott Ptk. 6:222. § (2) bekezdése rögzíti a jog gyakorlásának a határidejét, amely szerint „az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.”.

A Ptk. 6:65. § (1) bekezdés b) pontja szerint „Ha az ajánlattevő kötöttségének idejét nem határozza meg, az ajánlati kötöttség megszűnik távollevők között tett ajánlat esetén annak az időnek az elteltével, amelyen belül az ajánlattevő - az ajánlatban megjelölt szolgáltatás jellegére és az ajánlat megtételének módjára tekintettel - a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta”.


**Tulajdonosként a fentieknek megfelelően jogosult voltam a jog gyakorlására határidőt szabni, amely megfelelt a vonatkozó jogszabályi követelménynek figyelemmel arra, hogy a kézhezvételtől számított 8 nap, mint az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időtartam a „rendes körülmények között várhatta” fordulathoz képest hosszabb, valamint a következetes bírói gyakorlat szerint is a jog gyakorlásának eldöntésére elegendő időtartamnak minősül.**

Felhívom szíves figyelmét, hogy a levélben meghatározottnál hosszabb határidő biztosítása az elővásárlási jog vonatkozásában a forgalombiztonság követelményét, a tulajdonos és az ajánlattevő lényeges jogi érdekeit sérti. Fentiekén túl az elővásárlásra jogosult érdekkörében felmerült körülmények nem adnak alapot a határidő meghosszabbodására, és ekképpen ezen körülmények következményei nem eshetnek az ajánlattevő terhére.

Megjegyzem továbbá, hogy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levelemben hivatkozott, 1992. évben kelt és azóta változatlan tartalmú társasházi alapító okirat által biztosított elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a mai napig nem történt meg, így az elővásárlásra jogosultak jogosultsága kizárólag kötelmi hatályú. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (továbbiakban: „Rendelet”) 75. § (1) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlására felhívás megtörténtének és igazolásának vizsgálata a jog nyilvántartási bejegyzés hiányában a földügyi szakigazgatás szervnek (földhivatal) nem feladata. Tulajdonosként azonban eladási szándékomról ajánlattevő jogainak védelme és az elővásárlásra jogosultak jogainak biztosítása érdekében a jóhiszeműség és tisztesség követelményének messzemenően eleget téve, saját költségén, valamennyi elővásárlási jogosultat az ingatlan-nyilvántartásban rögzített címen postai térítvényes szolgáltatással értesítettem annak ellenére, hogy a 2021. évet megelőzően irányadó bírósági – és a társasházban a mai napig folytatott – gyakorlatnak megfelelően a többi eladó hirdetményi úton értesíti a tulajdonostársakat az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségéről a Rendelet 75. § (1) – (3) bekezdéseivel összhangban, amelyről így a Tisztelt Önkormányzat – adott esetben – nem is értesül.

Kérem a tisztelt Önkormányzat Képviselő-testületét, hogy a fentieket tudomásul venni, és a döntésük meghozatala során figyelembe venni szíveskedjenek.

Budapest, 2021. szeptember 3.

  
\_\_\_\_\_  
dr. Pápay Ádám

Melléklet:

- Adásvételi előszerződés

a(z) ...../.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete



Budapest Főváros  
XV. Kerület Önkormányzata

POLGÁRMESTER

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.

Tel.: +36 1 305 3136 • Fax: +36 1 307 7360

polgarmester@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Ügyiratszám:

2/.....-...../2021.

Ügyintézés helye:

Jegyzői Iroda

Ügyintéző:

Nagyváthy Krisztina

**Tárgy:** Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 14. II. emelet 14. lakás ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat megküldése

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

## NYILATKOZAT

Alulírott Cserdiné Németh Angéla polgármester, **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (székhely: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., adószám: 15735784-2-42) képviselőjeként nyilatkozom, hogy egyrésztől

**Dr. Pápay Ádám**, mint eladó, és másrésztől

**Munkácsi Ferenc Zoltán**, mint vevők

között létrejött adásvételi előszerződés kapcsán az alábbi ingatlan vonatkozásában megjelölt értékesítési feltételek szerint, **Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata**, a Képviselőtestület ..... ök. számú határozatának megfelelően, a Társasházi Alapító Okirat IV. 2. pontja szerint megillető **elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni**.

| ingatlan fekvése    | ingatlan helyrajzi száma | ingatlan címe   | ingatlan megnevezése | ingatlan tulajdoni hányada | vételár (Ft) |
|---------------------|--------------------------|---|----------------------|----------------------------|--------------|
| Budapest belterület | 91158/115/A/79           | Budapest XV. kerület Nyírpalota út 14. II. emelet 14. | lakás                | elővásárlási jog           | 31.000.000   |

Jelen nyilatkozat Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontján, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontján alapul.

Budapest, 2021. október „.....”

Tisztelettel,

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár