

2022 JAN 18.

Átvette:.....

*M*

Budapest Főváros  
XV. kerületi Önkormányzat

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

Ikt. szám:

2/25-5/2022

Az ülés száma:

2/24-1/2022

Az ülés időpontja:

2022. február 3.

## ELŐTERJESZTÉS

### Budapest XV. kerület, Kolozsvár u. 4/A. fsz. 4. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról való lemondásról

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Dr. Urbán Ügyvédi Iroda nevében dr. Török Bea ügyvéd, mint meghatalmazott jogi képviselő 2021. december 22-én a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat) érkezett levelében felhívást intézett az Önkormányzathoz elővásárlási jog gyakorlása tárgyában, Bánki Józsefné 1/1 tulajdonát képező, 206/10000 tulajdoni hányadú, 80821/3/A/13 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Kolozsvár u. 4/A fsz. 4. szám alatti 50 m<sup>2</sup> alapterületű „társasházi lakás” megnevezésű ingatlannal kapcsolatban.

Az házban lévő összesen 41 db lakásból, nincs önkormányzati tulajdon. Az épületben 1 db 298 m<sup>2</sup>-es 1220/10000 tulajdoni hányadú „óvóhely” megnevezésű helyiség van az Önkormányzat tulajdonában, mely alapján a társasház alapító okirata szerinti elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan paraméterei:

Hrsz	Alapterülete	Tulajdoni hányad	Bruttó adásvételi ár	Adásvételi ár m <sup>2</sup> ára bruttó.
80821/3/A/13	50 m <sup>2</sup>	206/10000	26.200.000,- Ft	524.000,- Ft/m <sup>2</sup>

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.”

Az Önkormányzat 2022. évre vonatkozó költségvetési rendelete kidolgozás alatt van.

A lakásingatlanok koncentrációjára, a lakásokat tartalmazó társasházakban lévő többségi tulajdoni hányadra történő törekvés ismeretében, 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, 2022. január „18...”

  
**Csárdi Németh Angéla**  
polgármester

**1. Melléletek:**

1. számú melléklet: ingatlan adásvételi szerződés
2. számú melléklet: lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
3. számú melléklet: dr. Török Bea levele az elővásárlási jog gyakorlásáról

**2. Bizottságok:**

**Kerületfejlesztési Bizottság**

**Jogi Bizottság**

**Pénzügyi Bizottság**

**3. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda

2022. január 17

Aláírás: 

**4. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2022. január 14

Aláírás: 

**5. Jegyzői láttamozás:**

2022. január 18

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 80821/3/A/13 hrsz-ú, a természetben a Budapest XV. kerület Kolozsvár. u. 4/A. fsz. 4. szám alatti, „lakás” megnevezésű, 50 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:** 2022. február 3. (döntésre)

2022. február 9. (nyilatkozat aláírására)

### **Jogszabályi hivatkozások:**

- a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdés;

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2022 JAN 17,  
Átvette:.....

.....nyességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....

2022 JAN 17,  
.....hó .....n







## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Bánki Józsefné (születési neve: ..., anyja neve: Grünau Julianna, születési hely, idő: Budapest, ..., személyi igazolványának száma: ..., személyi azonosító jelle: ..., lakcíme: 1141 Budapest, Szugló u. 93-95. 1. em. 13., lakcímkártya száma: ..., állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”) másrésztől

Puporka Miléna (születési neve: Puporka Miléna, anyja neve: Bálogh Ibolya, születési hely, idő: Szolnok, ..., személyi igazolványának száma: ..., személyi azonosító jelle: ..., adóazonosító jelle: ..., akcíme: 1043 Budapest, Kassai u. 25. fszt. 3., lakcímkártya száma: ..., állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”).

az Eladó és a Vevő együttesen mint „Felek” között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek és kikötések szerint:

### 1 ELŐZMÉNYEK

- 1.1 Az Eladó az ingatlan nyilvántartásban 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál Budapest XV. ker., 80821/3/A/13 hrsz. alatt felvett társasházi lakás elnevezésű, természetben a 1155 Budapest XV. ker., Kolozsvár u. 4/A. fszt. 4. szám alatt található 50 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanak a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 206/10000 tulajdoni hányaddal együtt (a továbbiakban: „Ingatlan”).
- 1.2 A jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a TAKARNET rendszerhez tartozó digitális igazolványával beszerezte az Ingatlan 2021. december 15. napján kiállított teljes tulajdoni lap másolatát, amely hitelt érdemlően igazolja az Eladónak az Ingatlanon fennálló kizárólagos tulajdonjogát, valamint azt a tény, hogy az Ingatlan tehermentes. A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az Eladó 4. sorszám alatt szerepel bejegyzett tulajdonosként. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen szelvény nem szerepel. A Felek megerősítik, hogy a vonatkozó tulajdoni lapot megtekintették, és annak tartalmát megismerték.
- 1.3 A Felek tudomásul veszik a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatását, miszerint a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az Eladó kötelezettsége az Ingatlan energetikai tanúsítványának beszerzése, és Vevő részére történő átadása. A Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átveszi az Ingatlan HET-01392290 tanúsító kóddal jelölt energetikai tanúsítványát.
- 1.4 A Vevő kijelenti, hogy figyelemmel arra, hogy a Vevő a 35. életévét nem töltötte be, valamint az Ingatlan vétele első lakástulajdonosa, ezért igénybe kívánja venni a részére az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (15) bekezdésében biztosított részletfizetési kedvezményt.

### 2 A JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1 Az Eladó eladja és a Vevő megtekintett, és ismert állapotban, per-, teher-, és igénymentesen megveszi az Ingatlan a kölcsönösen kialakított 26.200.000,- azaz huszonegymillió-kétszáz ezer forint vételárért (a továbbiakban: „Vételár”). A Felek rögzítik, hogy a Vételár az Ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az Ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a Vételár az Ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten méltányosnak, és értékarányosnak fogadják el, így a Felek a jelen szerződés feltűnően nagy aránytalanság címén történő megtámadását a jelen szerződés aláírásával kizárják. A Felek megállapodnak, hogy a Vételár az alábbi 3. fejezetben foglaltak szerint esedékes.

### 3 A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 3.1 A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő 2.620.000,- azaz kétfélmillió-hatszázhuszötven ezer forint foglaltot fizet meg az Eladónak készpénzben, aki az összeg hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtazza. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaltó jogi fogalmával tisztában vannak, így kifejezetten tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesedésbe menése az Eladó érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, a foglaltó kétszerező összegét a Vevő részére visszakér, illetve abban az esetben, ha a jelen szerződés teljesedésbe menése a Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, akkor az általa a jelen szerződés alapján foglalként átadott összeget véglegesen elveszti. Az átadott foglaltó az Ingatlan Vételárába beszámításra kerül.
- 3.2 A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Vevő a fennmaradó 23.580.000,- azaz huszonegymillió-ötyszáznyolcvanezer forint utolsó Vételárrészt legkésőbb az Eladónak az alábbi 4. fejezetben foglalt kötelezettségei teljesítését követő 3 napon belül fizetik meg az Eladó ERSTE Bank Hungary Zrt-nél vezetett 11600006-00000000-12474590 számú bankszámlájára történő befizetéssel. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár valamennyi részlete átvételének tényét az ilyen összeg kézhezvételének napján (utalás esetén 3 napon belül) a Vevő és az okiratszerkesztő ügyvéd felé külön átvételi elismervény kiállításával is igazolja. A Vevő vállalja, hogy amennyiben a fentiekben megjelölt Vételárrésztet érdekkörében felmerült okból késedelmesen fizeti meg az Eladónak, akkor a késedelem időtartamára köteles évi 15 % késedelmi kamatot is az Eladónak megfizetni, amely kamat napi bontásban számítható. A félreértések elkerülése végett a Felek tisztázzák, hogy valamennyi átutalással teljesített összeg az Eladó bankszámláján történő jóváírás napján tekinthető teljesítettnek.

Bánki Józsefné  
Eladó

Puporka Miléna  
Vevő

Alulírott dr. Török Bea ügyvéd (KASZ: 36070594, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőm hitelesitem az alulírott helyen és időben.

dr. Török Bea ügyvéd  
1025 Budapest, Baba u. 6.  
E-mail: [torok.bea@tortok.hu](mailto:torok.bea@tortok.hu)  
Budapest, 2021. december 15.  
Adószám: 1812-350-2-41



- 3.3 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő valamely Vételár részlet megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esik, abban az esetben az Eladó jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal elállni, és az eredeti állapot helyreállítását követelni, valamint a vonatkozó földhivatali széljegy, illetve bejegyzés törlését önállóan kérni az illetékes földhivataltól, és a kapott foglalót megtartani.

#### 4 ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- 4.1 A Felek tudomásul veszik, hogy a vonatkozó társasházi alapító okiratban foglalt rendelkezések alapján az Ingatlan társtulajdonosainak elővásárlási joguk van az Ingatlanra, ezért a Vevő ezennel tudomásul veszi, hogy amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult a részére nyitva álló határidőn belül érvényes, az Ingatlan megvásárlására vonatkozó jognyilatkozatot tesz, akkor a jelen szerződés az ilyen elővásárló vevővel jön létre, amelynek alapján az az eredeti állapot helyreállításának van helye, valamint a vonatkozó földhivatali széljegy, illetve bejegyzés alapján az elővásárló tulajdonjoga fog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülni, azonban az Eladó köteles az átadott valamennyi vételár részletét, és a foglalót egyszeresen a Vevő részére visszaszolgáltatni.
- 4.2 Az Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés megkötését követően valamennyi elővásárlásra jogosultat felhívja elővásárlási joguk gyakorlására, és minden ésszerű erőfeszítést megtesz annak érdekében, hogy az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül átadja valamennyi elővásárlási jogosultnak az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozatát, illetve arra vonatkozó hitelt érdemlő, földhivatali bejegyzésre alkalmas bizonyítékot, hogy azok az elővásárlásra jogosultak, akik a fenti tartalmú elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatukat nem juttatták vissza az Eladó címére azok (i) hitelt érdemlően, térítvevényel igazolhatóan ártették a nyilatkozattételre felhívó levelet, amelyből a teljes vételi ajánlatot megismerhették, azonban sem a megadott határidőben, sem későbbiekben elővásárlási joguk gyakorlásáról nem nyilatkoztak, vagy (ii) a küldemény kézbesítése azért volt sikertelen, mert bár a posta megkísérelte a kézbesítést, a térítvevényel ellátott küldemények „nem kereste” jelzéssel érkeztek vissza az Eladó részére az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozattételre nyitva álló határidőn túl.
- 4.3 Amennyiben az Eladó a fentiekben meghatározott időpontig nem mutatja be a Vevőnek sem az elővásárlási jog valamely jogosultjának kötérejtű nyilatkozatát, amelyben az ilyen elővásárlásra jogosult vállalja az Ingatlannak a jelen szerződéssel megegyező feltételekkel történő megvásárlását, sem a fentiekben megjelölt lemondó nyilatkozatokat, illetve kiértesítést igazoló bizonyítékokat a Vevőnek, vagy a Vevő jogi képviselőjének nem adja át, a Vevő jogosult az adásvételi szerződést egyoldalú jognyilatkozattal felbontani és az eredeti állapot helyreállítását követelni, valamint a vonatkozó földhivatali széljegy, illetve bejegyzés törlését kérni a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályától és az átadott foglaló kétszeresének visszafizetését követelni.
- 4.4 A Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamely társtulajdonostól lemondó nyilatkozatot nem sikerül beszerezni, és a részére az Ingatlan tulajdoni lapján szereplő címére megküldött felhívás „címezett ismeretlen”, „cím nem azonosítható”, vagy „elkölözött”, vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, vagy térítvevény egyáltalán nem érkezik vissza, akkor azt úgy tekintik, hogy az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozatok beszerzése rendkívüli nehézségekbe ütközik, illetve mintegy lehetetlennek mutatkozik, ezért a Felek az ingatlan adásvételi szerződésben közösen kéri az illetékes földhivatalt, hogy az Inyvtv. Vhr. 75. § (3) bekezdése, illetve a 2013. évi V. tv. 6:222.§ (1) bek. alapján a további elővásárlásra vonatkozó közlési kötelezettség alól mentesítse a Feleket, és a Vevő tulajdonjogát az ingatlan adásvételi szerződés alapján az ilyen lemondó nyilatkozatok, illetve kiértesítések hiányában is jegyezze be.
- 4.5 A fentiekhez kapcsolódóan a Felek megállapodnak, és az Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő által a fenti 3. Fejezet alapján az Eladó kezéhez már megfizetett összegeket, valamint az általa megfizetett ügyvédi költségeket és díjat az elővásárlási jogát érvényesen gyakorló elővásárló vevő közvetlenül a Vevő részére teljesítse.

#### 5 BIRTOKBAVÉTEL

- 5.1 A Felek rögzítik, hogy az Eladó a Vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg köteles az Ingatlant a Vevő birtokába adni, és a Vevő ekkortól jogosult az Ingatlan birtokába lépni és azt használni. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a birtokbaadással egyidejűleg az Ingatlan birtokjoga a Vevő részére átszálljon. Az Ingatlan birtokbavételekor az Eladó köteles az Ingatlant, kitisztítva, az Ingatlanhoz kapcsolódó valamennyi kiegészítővel és tartozékkal (teljes megtekintett bútorzattal), így különösen az Ingatlan kulcsaival a Vevőnek átadni. Az Eladó vállalja, hogy legkésőbb az Ingatlan birtokbaadásakor átadja a Vevőnek az Ingatlan hatályos társasházi alapító okiratának egy példányát is. Az Eladó vállalja, hogy a Vételár hiánytalan megfizetését követően együttműködik a Vevővel az Ingatlan valamennyi közművének a Vevő költségén a Vevő részére történő átírása érdekében. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó nem bocsátja határidőben a Vevő birtokába az Ingatlant a jelen fejezetben foglaltak szerint, akkor napi 10.000,- azaz tízezer forintot, de legfeljebb 500.000,- forint összeget késedelmi kötbérként köteles megfizetni a Vevőnek.
- 5.2 A birtokbaadás napján a Felek közösen rögzítik a közüzemi szolgáltató berendezések mérőóráinak állását és a birtokbaadás napjáig felmerült költségeket az Eladó, az azt követően felmerült költséget a Vevő viseli. Az Eladó vállalja, hogy a birtokbaadásakor a Vevő rendelkezésére bocsátja a társasház nullás igazolásait is, mely szerint az Ingatlannak tartozása semmilyen jogcímen nem áll fenn a társasház felé. A birtokba lépést követően a Vevő szedi az Ingatlan hasznait, továbbá viseli az Ingatlan fenntartásával járó terheket, és másra át nem hárítható károkat, kivéve a közterheket, melyeknek a viselésére a törvényi rendelkezések az irányadóak. Az Eladó vállalja, hogy a Vevő birtokba lépésének napjáig az Ingatlan állapotát megővő, azt harmadik személy részére nem adja el, illetve az Ingatlan használatát más részére nem teszi lehetővé.

Bánki József  
Eladó

Puporka Mária  
Vevő

2

Alulírott dr. Török Bea ügyvéd (KASZ: 36070594, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.

dr. Török Bea ügyvéd Budapest, 2021. december 15.



## 6 KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK

- 6.1 Az Eladó kijelenti és teljes körű jogszavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher-, igény- és jelzálogmentességéért, valamint kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan semminemű köztartozása nincs, továbbá az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt. Az Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy nincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonjogszerzését, vagy az Ingatlan használatát korlátozná, vagy akadályozná. Az Eladó kifejezetten kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan nem terheli olyan teher sem, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre, kifejezetten nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs olyan személy aki, illetve amely javára elővásárlási, vagy vételi jog állna fenn a jelen szerződésben foglaltakon túl. Az Eladó kijelenti, és a Ptk. 6:171§-a szerint jótáll azért, hogy sem a jelen szerződés aláírása, sem annak teljesítése, sem az Eladónak a jelen szerződésből eredő jogainak gyakorlása, vagy kötelezettségeinek teljesítése nem sért, vagy eredményez szerződésszegést egyetlen olyan szerződés, vagy bármilyen kötelezettségvállalás tekintetében, melyben az Eladó részes fél, vagy annak kötelezettje, és nem ellentétes, illetve nem ütközik semmilyen jogszabályba, bírósági, vagy más hatósági döntésbe, vagy határozatba. Az Eladó szavatolja továbbá, hogy fenti nyilatkozatai a birtokbaadás időpontjában is helytállóak és a valóságnak megfelelőek lesznek.
- 6.2 A fentiekben túlmenően az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, sem gazdasági társaságnak, vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe. Feltétlen szavatosságot vállal az Eladó azért is, hogy az Ingatlan saját kizárólagos használatában van. Feltétlen szavatosságot vállal az Eladó továbbá azért is, hogy az Ingatlanba a birtokbaadásakor senki sem lesz bejelentve.
- 6.3 Az Eladó kijelenti, hogy a jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, és legjobb tudomása szerint az Ingatlannak nincs sem rejtett, sem egyéb olyan hibája, amelyről a Vevőt írásban előzetesen ne tájékoztatta volna, az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van, a nyílászárók, a fűtés, a vízvezeték, az elektromos vezetékek és berendezések rendszerei megfelelően működnek. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a nagyszobában található gáz Héra cserépkályha nem működik. Az Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, és az Ingatlan feletti rendelkezési joga, ügyleti képessége korlátozás alatt nem áll. A Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, és ingatlanszerzési joga, ügyleti képessége korlátozás alatt nem áll.

## 7 ENGEDÉLYEK

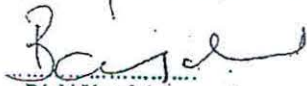
- 7.1 Az Eladó vállalja, hogy a Vételár teljes és hiánytalan megfizetésével feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzését adja ahhoz, hogy az illetékes földhivatal az Ingatlan tulajdoni lapjára a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát vétel jogcímen bejegyezze, egyúttal a jelen szerződés aláírásával a Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga bejegyzésének elintézését az ilyen bejegyző engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig tartsa függőben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inytv.) 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján.

## 8 A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

- 8.1 Az Eladó fenntartja tulajdonjogát az Ingatlanon a Vételár hiánytalan teljesítéséig azzal, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges azon nyilatkozatot, amelyben feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára az Ingatlan tulajdonjoga vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön 7 eredeti aláírt, a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett példányban a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél vissza nem vehető letétbe helyezi azzal, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a letétbe helyezett nyilatkozatokból a Vételár hiánytalan megfizetésekor, de legkésőbb 2 munkanapon belül a Feleknek megkeresésükre 1-1 példányt köteles kiadni, 2 példányt 2 másolati példánnyal az illetékes földhivatalhoz eljuttatni és 3 példányt jogosult megtartani.

## 9 VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 9.1 A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés tárgyában tett minden esetleges korábbi szóbeli vagy írásbeli megállapodásuk, minden erre vonatkozó javaslatuk, ajánlatuk vagy nyilatkozatuk hatályát veszti, és azokra továbbiakban kellő alappal egyik fél sem hivatkozhat. A Felek megállapodnak, hogy valamennyi egymás fentiekben megjelölt lakomére megküldött, ajánlott, tértivevényes küldemény útján közölt információt hatályosan kézbesítettnek kell tekinteni az igazolt feladást követő 15. munkanapon, amennyiben az átvétel tényét a tértivevény nem tanúsítja. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen jogügylet teljesülése céljából egymással együttműködni kötelesek, így vállalják azt is, hogy az illetékes földhivatal ésszerűen elvárható kéréseit is határidőben teljesítik.
- 9.2 A Felek a jelen szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akarattal a kötelező írásbeliséget kötik ki, a jelen szerződés minden értelmezése, módosítása vagy kiegészítése csak írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva érvényes. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a Felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy közösen megfelelően módosítsák a jelen szerződést, egyebekben a szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész szerződés érvényességét nem érinti, kivéve ha az érvénytelenség miatt a jelen szerződés célja hiúsul meg.



Bánki József  
Eladó

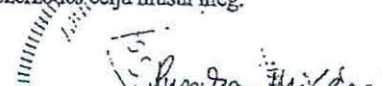
Dr. Török Bea ügyvéd

Alulírott dr. Török Bea ügyvéd (KASZ: 36070594, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Bába u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.

Dr. Török Bea ügyvéd

Adószám: 14723552-2-11

dr. Török Bea ügyvéd Budapest, 2021. december 15.

  
Papp Mária  
Vevő





- 9.3 A Felek külön-külön kijelentik és szavatolják, hogy jogosultak a jelen szerződés megkötésére, és így a jelen szerződésben az általuk vállalt kötelezettségek érvényesek és végrehajthatók. A Felek kijelentik és szavatolják továbbá, hogy más személy vagy szerv hozzájárulása nem szükséges a jelen szerződés megkötéséhez.
- 9.4 A Felek rögzítik, hogy a Vevő viseli a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségeit. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségei csak és kizárólag a jelen szerződésnek az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásának költségét foglalja magában, a vagyonszerzési illeték megfizetésére vonatkozó kötelezettséget nem. A vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli.
- 9.5 A Felek megbízzák dr. Török Bea ügyvédet (dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatalhoz történő benyújtásával, illetve a földhivatal előtti, a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére vonatkozó eljárás vitelével, valamint az Ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokba történő betekintésre és másolatkérésre. A Felek felhatalmazzák az eljáró ügyvédet arra is, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló név-, adat- vagy száméírás, elütést, illetve nyilvánvaló számítási vagy egyéb hibát helyettük és nevükben is eljárva a szerződés szövegén javítsa, a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntette. Az ilyen javítás nem módosítja a szerződő felek ügyleti akaratát, illetve nem minősül szerződésmódosításnak. Dr. Török Bea a megbízást a jelen szerződés aláírásával elfogadja. A Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 85. § (1)-(2) bek. alapján határozatait a Felek részére közvetlenül is küldje meg.
- 9.6 A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a Feleket szakszerűen, pontosan, a megfelelő részletességgel és a jogkövetkezményekre is kiterjedően tájékoztatta a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó, vagy esetlegesen alkalmazható valamennyi jogszabályi rendelkezésről, továbbá, hogy az Bladót kioktatta az ingatlanértékesítés hatályos Szja., míg a Vevőt az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseiről, és a Vevő rendelkezésére bocsátotta az NAV vonatkozó adatlapját. A fentiekben túlmenően a Felek tudomásul veszik, hogy az Illeték Ügyosztály az illeték alapjául a 2. fejezetben meghatározott Vételértől eltérő értéket állapíthat meg, ezért a Felek megerősítik, hogy az Illeték Ügyosztály által ilyen módon meghatározott érték nem ad alapot a Vételár felemelésére, vagy leszállítására.
- 9.7 A jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján a Felek adatai vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. A Felek adatai az adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre az általuk bemutatott dokumentumok, illetve személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett adataik a valóságnak és a nyilvántartó hatóságok által kiadott érvényes dokumentumokban foglaltaknak mindenben megfelelnek, továbbá személyi adataik rögzítéséhez és kezeléséhez hozzájárulnak. A jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Üttv.) 32. § (9) bekezdés szerint a Felek személyazonosítása törvényi kötelezettsége. A Felek nyilatkoznak továbbá, hogy a jelen szerződésével kapcsolatban nem kiemelt közszereplőként vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójaként járnak el. A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint személyes adataikat az irányadó jogszabályok, így különösen a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete, illetve az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint az eljáró ügyvéd kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségek teljesítése érdekében, a Felek rendelkezésére bocsátott adatkezelési tájékoztatóban meghatározottak szerint kezelheti. A Felek kijelentik, hogy az ilyen adatkezelési tájékoztatót előzetesen megismerték, megértették és eljáró ügyvéd azzal kapcsolatos kitanítását megkapták, további kérdésük nem merült fel. A jelen szerződés négy (4) számozott oldalból áll és öt (5) eredeti példányban kerül aláírásra. A Felek a jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy a szerződés 1-1 aláírt példányát átvették.

A FENTIEK TANÚSÍTÁSÁUL a Felek a jelen szerződést elolvasás és tartalmának közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2021. december 15.

*Bánki Józsefné*  
 Bánki Józsefné  
 Eladó

Alulírott dr. Török Bea ügyvéd (KASZ: 36070594, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.

dr. Török Bea ügyvéd Budapest, 2021. december 15.

*Puporka Miléna*  
 Puporka Miléna  
 Vevő



**Tárgy:** Budapest XV. kerület, Kolozsvár u. 4/A fsz 4. 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

**Bánki Józsefné** (anyja neve: Grünau Julianna, lakcíme: 1141 Budapest, Szugló u. 93-95. I. em. 13.), mint eladó, és másrésztől

**Puporka Miléna** (anyja neve: Balogh Ibolya, lakcíme: 1043 Budapest, Kassai u. 25. fsz. 3.), mint vevő

között létrejött adásvételi szerződés kapcsán az alábbi ingatlan vonatkozásában megjelölt értékesítési feltételek szerint, **Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata**, a Képviselő-testület ... /2022. (II.3.) ök. számú határozatának megfelelően, az ingatlan tekintetében az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Helyi Önkormányzatot az Ingatlan tekintetében – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett - megillető **elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni.**

ingatlan fekvése	ingatlan helyrajzi száma	ingatlan címe	ingatlan megnevezése	ingatlan tulajdoni hányada	bruttó vételár (Ft)
Budapest belterület	80821/3/A/13	Budapest XV. kerület Kolozsvár u. 4/A fsz. 4.	lakás	206/10000	26.200.000

Jelen nyilatkozat Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. 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, 2022. február „.....”

Tisztelettel,

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár



Belső iktatási kód: Kolozsvár – 2021.12.15.

2021/152-02/K

**DR. URBÁN ÜGYVÉDI IRODA****DR. TÖRÖK BEA ÜGYVÉD**1025 BUDAPEST, BABA U. 6.  
TELEFON/ 30/396-0792  
drtorokbea@gmail.com

2/474-1/21		
2021 DEC 22.		
Első-árny	Felülvizsg.	Ügyintéző
	1 db	DM.

Érkezett 5.

2021 DEC 22.

Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
Budapest  
Bocskai u. 1-3.  
1153

Budapest, 2021. december 15.

**Tárgy: Felhívás elővásárlási jog gyakorlására – a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál Budapest XV. ker., 80821/3/A/13 hrsz. alatt felvett társasházi lakás elnevezésű, természetben a 1155 Budapest XV. ker., Kolozsvár u. 4/A. fszt. 4. elnevezésű ingatlan tekintetében**

Alulírott dr. Török Bea ügyvéd (dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.), mint a Felek által az adásvételi szerződésben meghatalmazott jogi képviselő, hivatkozással a Felek által megkötött ingatlan adásvételi szerződésre, az alábbiakkal fordulok Önhöz.

A t. Önkormányzatot, mint társasházi társtulajdonost, tekintettel a társasházi alapító okiratra, elővásárlási jog illeti meg. Az ilyen adásvételre vonatkozó vételi ajánlat megismerése érdekében mellékelten megküldöm az adásvételi szerződés másolati példányát.

Kérem, hogy amennyiben elővásárlási jogával élni kíván, erre vonatkozó nyilatkozatát Irodám postai címére (Urbán Ügyvédi Iroda, 1025 Budapest, Baba u. 6.) visszajuttatni szíveskedjen, a vételár ügyvédi letétbe helyezésének igazolásával együtt.

Amennyiben ezen jogával nem kíván élni, kérem, hogy elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát Irodám részére, a fenti címre mielőbb eljuttatni szíveskedjen!

Amennyiben elővásárlási jogáról nem nyilatkozik, ilyen nyilatkozatot nem juttat vissza Irodám részére a jelen levél kézhezvételétől számított 15 napon belül, akkor az ügy tekintendő, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni.

Szíves együttműködésüket előre is köszönöm!

Dr. Török Bea ügyvéd  
Üdvözléssel:  
Dr. Urbán Ügyvédi Iroda  
1025 Budapest, Baba u. 6.  
E-mail: drtorokbea@gmail.com  
**dr. Török Bea**  
ügyvéd  
dr. Urbán Ügyvédi Iroda

Melléklet:  
F/1 Adásvételi szerződés (másolat)

*Handwritten notes:*  
Lásd a szerződés  
Részlete  
Lásd az egy órányi  
→ 298 m<sup>2</sup>