

## ELŐTERJESZTÉS

**Budapest XV. kerület, Oroszlán u. 110. fsz. 1. szám alatti ingatlanra vonatkozó  
elővásárlási jogról való lemondásról**

Jóváhagyott előterjesztés

2022 FEBR 9.

Átvette:.....*m*.....

### Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Hegedűs Zsófia ügyvéd, mint meghatalmazott jogi képviselő 2022. január 28-án a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat) érkezett levelében felhívást intézett az Önkormányzathoz elővásárlási jog gyakorlása tárgyában, a Mikula Máté tulajdonát képező, 64/254 tulajdoni hányadú, 86757/0/A/1 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Oroszlán u. 110 fsz. 1. szám alatti 64 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlannal kapcsolatban.

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

Az ingatlan paraméterei:

Hrsz	Alapterülete	Bruttó adásvételi ár	Adásvételi ár m <sup>2</sup> ára bruttó.
86757/0/A/1	64 m <sup>2</sup>	33.900.000,- Ft	529.687,- Ft/m <sup>2</sup>

A házban 6 db lakás és 1 db helyiség található, melyből jelenleg 2 db lakás van önkormányzati tulajdonban. Korábban további 1 db lakás és a helyiség is önkormányzati tulajdonban volt, de az elmúlt időszakban elidegenítésre kerültek. Az Önkormányzat jelenlegi ösztulajdoni hányada 68/254. Az önkormányzati tulajdonú lakások kis alapterületük és kialakításuk következtében nem felelnek meg a mai lakhatási elvárásoknak, teljes felújításra szorulnak, a későbbiek során – megkezdett folyamatnak megfelelően - javasolt az elidegenítésük, kivonulás az ingatlanból.

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 rendelet elfogadása folyamatban van.

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. február „06...”


  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

**1. Melléletek:**

1. számú melléklet: adásvételi szerződés
2. számú melléklet: lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
3. számú melléklet: dr. Hegedűs Zsófia levele az elővásárlási jog gyakorlásáról


**2. Bizottságok:** **Kerületfejlesztési Bizottság**  
**Pénzügyi Bizottság**

**3. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda	2022. február 5.	Aláírás:..... 
---------------	------------------	---

**4. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály	2022. február 8.	Aláírás:..... 
------------------------	------------------	---

5. Jegyzői láttamozás:	2022. február 09.	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 86757/0/A/1 hrsz-ú, a természetben a Budapest XV. kerület Oroszlán u. 110. fsz. 1. szám alatti, „lakás” megnevezésű, 64 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 24. (döntésre)

2022. március 3. (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 13. § (7) bekezdés, és (8) bekezdés b) pontja, 27. § (1) bekezdés (b) pont

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:

2022 FEBR 8.

Átvette:.....*PL*.....

.....jegyzője

felülvizsgálatra érkezett:.....

2022 FEBR 08. hó .....-n

4.

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött

Mikula Máté

(születési név:

születési hely, idő:

anvia neve:

lakóhely:

személyazonosító jel:

szig.szám:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár

mint eladó (a továbbiakban: "Eladó")

másrésről pedig

Németh Éva

(születési név:

születési hely, idő:

anvia neve:

lakóhely:

tartózkodási hely:

személyazonosító jel:

szig.szám:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár

mint vevő (a továbbiakban: "Vevő")

- Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen „Felek” között az alábbi feltételek szerint: -

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XV. kerület, 86757/0/A/1 hrsz-on felvett belterületi, természetben 1152 Budapest XV. kerület Oroszlán utca 110. ajtó:1. szám alatti, 64 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobából, illetve az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekből álló társasházi lakás, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 64/254 közös tulajdoni hányad (továbbiakban: „Ingatlan”). Felek rögzítik, hogy a társasháztulajdont alapító okirat módosítása alapján a tulajdonostársak közös tulajdonában udvari tárolókból az Eladó tájékoztatása alapján a társasházi tulajdonosok között kialakult szokásjog alapján az Ingatlan mindenkori tulajdonosát illeti meg a társasházi kapubejárattal szemben található 1 db tároló birtoklási, hasznosítási és használati joga. Vevő társasháztulajdont alapító okirat módosításnak rendelkezését elismeri és magára nézve kötelezőnek fogadja el. Felek rögzítik, hogy a társasház épülete előtti részből kerítéssel van bekerítve/leválasztva megközelítőleg egy 50 m<sup>2</sup> - kertrész - terület, mely a társasházi kapubejárattal szemben található, közvetlenül az Ingatlan mellett. Eladó tájékoztatása alapján az Ingatlan mindenkori tulajdonosát illeti meg ez a megközelítőleg 50 m<sup>2</sup> - kertrész - terület, melyet az Ingatlan mindenkori tulajdonosa használhatja, birtokolhatja, hasznosíthatja, de ezen tény az Eladó legjobb tudomása szerint más külön okirat nem tartalmazza, ez kizárólag a társasház mindenkori tulajdonosainak szokásjogán alapszik. Okiratszerkesztő ügyvéd felhívta Vevő figyelmét ezen fenti tényre és esetleges következményeire, Vevő a kioktatását megértette, tudomásul vette, a jelen szerződést annak ismeretében írja alá. Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlant és annak műszaki állapotát szemrevételezéssel megvizsgálta. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlannak nincs olyan hibája, amely az Ingatlan megtekintésekor fel nem ismerhető és az Ingatlan állapotáról teljes körűen tájékoztatta a Vevőt, illetve az Ingatlan maradéktalanul megfelel a vonatkozó építésügyi jogszabályoknak, különösen, de nem kizárólag az Ingatlan rendelkezik megfelelő víz-, villany-, gázellátással, melyek - és bármely egyéb kivitelezés - szerelése a szereléskor hatályos vonatkozó szabályok szerint történt.

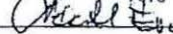
Eladó rögzíti, hogy az Ingatlan házasársi vagyonközössége részét képezi, így a Ptk. 4:48. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez szükség van. A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eladó volt házastársa, Mikula Andrea a hozzájáruló nyilatkozatot megtette, amely a jelen szerződés mellékletét képezi.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 201321/4/2022 megrendelés számú tulajdoni lapja III. részének tanúsága szerint az Ingatlanra a K&H Bank Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) javára 5.500.000 Ft azaz ötmillió-ötszázezer Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom (bejegyző határozat száma: 101424/4/2015/15.08.05., a továbbiakban: „Tcher”) került bejegyzésre.

Mikula Máté  
Eladó

Németh Éva

Vevő



Az okiratot szerkesztette és készítette: dr. Hegedűs Zsófia ügyvéd/Letétéményes

H-1147 Budapest, Fürész utca 106. fszt. 3.

Tel.: +36-70-391-74-07. e-mail: dr.hegedus.zsofia@gmail.com

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevőnek és okíratszerkesztő ügyvédnek átadja a Teher jogosultjának a Teher pontos összegét (4.964.882,-Ft) tartalmazó nyilatkozatát.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanra a társasháztulajdont alapító okirat módosítás alapján (a továbbiakban: „**Alapító okirat módosítás**”) - figyelemmel az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009.(VI.24.) PK véleményben foglaltakra - a társasházban társasházi tulajdonostársaknak (továbbiakban: „**Jogosultak**”) elővásárlási joguk áll fenn az Ingatlanra vonatkozóan. Feleket az elővásárlási jog kapcsán az okíratszerkesztő ügyvéd teljes körűen - a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75. § (1) és (2) bekezdéseire is kiterjedően - tájékoztatta, mely tájékoztatás megtörténtét a Felek a szerződés aláírásával kifejezetten elismerik, a jelen szerződést annak ismeretében írják alá. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen jogügylet szerinti vevői tulajdonszerzéshez szükséges a tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata, melyet tulajdonostársak külön nyilatkozatban adnak meg.

A 4/a. ponton felüli vételárrészek kifizetésének feltétele, hogy

a) az elővásárlásra jogosult tulajdonostársak vonatkozásában Eladó beszerezze az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat öt munkanapon belül, ennek elmaradása esetén

b) az elővásárlásra jogosult tulajdonostárs vonatkozásában Eladó saját maga önállóan vagy az eljáró okíratszerkesztő ügyvéd útján az elővásárlási jog gyakorlására a jogosultakat postai úton felszólítsák az a) pont szerinti feltétel meghiúsulását követő öt munkanapon belül

b/1) és a felszólító levél kézbesítését követő 30 napon belül Eladó saját maga önállóan vagy eljáró ügyvéd beszerezze az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat,

b/2) vagy az elővásárlási jogra felszólító levél átvételét követő 30 napos határidő elteltéig a tulajdonostárs elővásárlási jogával ne rendelkezzen és ezt a visszaérkezett térítvevény leigazolja;

b/3) vagy pedig az elővásárlási jogra felszólító levél nem kézbesíthető, és az e) pont szerinti jelzéssel érkezik vissza.

c) Felek kijelentik, amennyiben a tulajdonostársak javára megküldésre kerül az elővásárlási jogra felszólító levél és átvételét követő 30 (harminc) napos határidő elteltéig a tulajdonostárs nem nyilatkozik az elővásárlási jogáról, azt úgy tekintik, hogy a tulajdonostárs nem élt az elővásárlási jogával és ez esetben Felek kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy a tulajdonostárs vonatkozásában az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat beszerzésétől eltekinteni szíveskedjen A Ptk. 6:222.§ (3) bek. alapján.

d) Felek megállapodnak, amennyiben a tulajdonostárs az értesítést követő 30 (harminc) napon belül az elővásárlási jogával élne, úgy a szerződés Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre, Felek pedig az erről való tudomásszerzést követő legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül egymással elszámolnak és Eladó pedig köteles 4/a. pontban rögzített összeget a Vevő kezeihez visszafizetni az elszámolással egyidejűleg - foglalót egyszeres összegben köteles ez esetben visszafizetni -.

e) A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése, valamint az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75. § (3) bekezdése értelmében ha az elővásárlási jognyilatkozat beszerzése a jogosultak tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késedelemet valószínűsítő tényeket

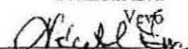
Felek megállapodnak és kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogyha valamely tulajdonostárs vonatkozásában az elővásárlási jogra felszólító levél azért nem kézbesíthető, mert a címzett ismeretlen, vagy elköltözött, vagy meghalt/megszűnt, a cím nem azonosítható, a kézbesítés akadályozott, vagy az átvételt megtagadta, és így a levél a „címzett ismeretlen”, vagy „elköltözött”, vagy „meghalt, illetve megszűnt”, továbbá „a cím nem azonosítható”, vagy a „kézbesítés akadályozott”, illetve az „átvételt megtagadta” jelzéssel érkezik vissza, továbbá, ha a levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy figyelemmel arra, hogy rendkívüli nehézséggel, illetve számottevő késedelemmel járna az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat beszerzése - a 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 75. § (3) bekezdésének alkalmazásával szíveskedjen az adott tulajdonostárs vonatkozásában is az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat beszerzésétől eltekinteni.

2. Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja a Vevő által megtekintett állapotban az 1. pontban körülírt Ingatlant.

Mikula Máté  
Eladó



Németh Éva

Vevő  


3. Felek az Ingatlan vételárát kölcsönösen kialakított 33.900.000,-Ft-ban, azaz harminchárommillió-kilencszázezer forintban állapítják meg (a továbbiakban: „Vételár”). Felek rögzítik, hogy a Vételár értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely üzleti megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a Felek a Vételár megállapításánál figyelembe vették.

Eladó kijelenti, hogy a Vételár a jelen szerződés aláírásakor hatályos adó jogszabályok szerint ÁFA nem terheli. Arra az esetre, ha a jelen ügylet bármilyen okból kifolyólag ÁFA körbe tartozna, a Felek a Vételár bruttó összegnek tekintik.

4. Felek megállapodnak abban, hogy a 3. pontban meghatározott Vételár a Vevő az alábbi módon fizeti meg az Eladónak:
- a. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 4.000.000,-Ft-ot, azaz négy millió forintot – amelyből a Felek 3.390.000,-Ft-ot, azaz hárommillió-háromszázkilencvenezer forintot foglalónak, a fennmaradó 610.000,-Ft-ot, azaz hatszázötven ezer forintot pedig vételárelőlegnek tekintenek – megfizet Eladó részére az alábbiak szerint:
- (i) 2.000.000,-Ft-ot, azaz kettő millió forintot az Eladó részére készpénzben;
- (ii) 2.000.000,-Ft-ot, azaz kettő millió forintot Mikula Andrea részére készpénzben. Eladó ezen összeg Mikula Andrea kezéhez való teljesítését a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Eladó ezen összeg átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik és kijelentik, hogy az erről szóló ügyvédi tájékoztatást megkapták. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés teljesítésének meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, vagy a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszatéríteni. A foglaló a Vételárba beszámít.

- b. Vevő köteles vételárelőleg jogcímen 20.500.000,-Ft-ot, azaz húszmillió-ötszázezer forintot legkésőbb 2022. március 20. napjáig, – de kizárólag az 1. pont szerinti elővásárlási jogosulttak lemondó nyilatkozatainak kézhezvételét követően, vagy azt követően, hogy az elővásárlási jog gyakorlására előírt határidő eredménytelenül letelt – megfizetni az Eladónak az alábbiak szerint:
- (i) az Eladó a Vevő ezirányú felhívására – a Teher jogosultjának a Teher ügyintézési ideje függvényében – a lehető leghamarabb átadja Vevőnek a Teher jogosultjának azon nyilatkozatát, amely a Teher pontos összegét – amely összege azonban nem lehet több, mint a jelen pont szerinti vételárrészlet összege, ellenkező esetben Eladó köteles azt megfelelő mértékben kiegészíteni – és a tehermentesítés módját tartalmazza. Vevő jogosult és köteles a jelen pont szerinti vételárrészlet összegéből a nyilatkozatban szereplő összeget a Teher jogosultjának megfizetni, a nyilatkozatban rögzített határidőn belül és a nyilatkozatban rögzített bankszámlaszámra történő befizetés útján. Eladó és Mikula Andrea a Teher jogosultjának történő fenti fizetést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.
- (ii) A fentiekben rögzített tehermentesítést követően fennmaradó összeget egyenlő arányban a Vevő haladéktalanul jogosult és köteles az Eladónak megfizetni az alábbiak szerint:
- (i) Eladó részére Eladó K&H Banknál 10401048-66565355-51501032 számon vezetett bankszámlájára történő átutalás útján.
- (ii) Mikula Andrea részére OTP Banknál 11773449-12388266-00000000 számon vezetett bankszámlájára történő átutalás útján. Eladó ezen bankszámlára való teljesítését a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

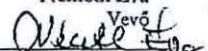
Eladó köteles a tehermentesítést követően legkésőbb 30 (harminc) napon belül Vevőnek átadni a Teher jogosultjának a Teher törlésére vonatkozó nyilatkozatát, valamint az illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő beadást és az ingatlanügyi hatósági eljárási illeték megfizetését igazoló okiratot. Ezen határidő eredménytelen eltelte esetén a Vevő jogosult a Teher jogosultja előtt eljárni, (a Teher jogosultjának a Teher törlésére vonatkozó nyilatkozatát kikérni, valamint az illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő beadás és az ingatlanügyi hatósági eljárási illeték megfizetése során eljárni), melyre Eladó jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul meghatalmazza a Vevőt.

- c. a fennmaradó vételárrészletet 9.400.000,-Ft-ot, azaz kilencmillió-négyszázezer forintot Vevő köteles legkésőbb 2022. április 30. napjáig, - de kizárólag azt követően, hogy Eladó átadta a Teher jogosultjának a Teher törlésére vonatkozó nyilatkozatát, valamint az illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő beadást és az ingatlanügyi hatósági eljárási illeték megfizetését igazoló okiratot,

Mikula Máté  
Eladó



Németh Éva

Vevő  


továbbá a Teher törlesztésre vonatkozó eljárás az Ingatlan tulajdoni lapján széljegyként megjelent - a birtokátruházással egyidejűleg az Eladónak az alábbiak<sup>2</sup> szerint:

- (i) 4.700.000,-Ft-ot, azaz négymillió-hétszázezer forintot az Eladó részére Eladó K&H Banknál 10401048-66565355-51501032 számon vezetett bankszámlájára történő átutalás útján.
- (ii) 4.700.000,-Ft-ot, azaz négymillió-hétszázezer forintot Mikula Andrea részére OTP Banknál 11773449-12388266-00000000 számon vezetett bankszámlájára történő átutalás útján. Eladó ezen összeg Mikula Andrea fenti bankszámlájára való teljesítését a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő bármely vételárreszlet megfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, köteles az Eladónak napi 5.000,-Ft késedelmi kötbért fizetni a teljesítésig, vagy Eladó elállásáig terjedő időszakra. Amennyiben Vevő fizetési késedelme a 15 (tizenöt) naptári napot meghaladja, abban az esetben az Eladó jogosult a jelen szerződéstől a Vevőnek címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni. Eladó elállási jogát a Vevő 15 (tizenöt) napot meghaladó fizetési késedelme esetén is csak abban az esetben gyakorolhatja, amennyiben a Vevő által a foglalón felül a részére esetlegesen már megfizetett vételárreszlet(ek)et az elállással egyidejűleg a Vevő részére visszafizeti. Az Eladó elállása a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazását csak abban az esetben vonja maga után, amennyiben a Vevő késedelmére a Vevő érdekkörében felmerült okból kerül sor. Vevő már most, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó jelen pont szerinti elállása esetén az elállást tartalmazó egyoldalú nyilatkozat benyújtásával és annak kézbesítése igazolásával egyidejűleg Eladó maga kérje az illetékes ingatlanügyi hatóságtól a függőben tartás megszüntetését, az azt megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását.

5. Eladó a jelen szerződés aláírását megelőzően a társasháztulajdont alapító okirat módosítást Vevőnek átadta.
6. Eladó köteles az Ingatlan birtokát a jelen pontban meghatározott feltételek szerint legkésőbb 2022. április 30. napjáig, - de kizárólag azt követően, hogy Eladó átadta a Teher jogosultjának a Teher törlesztésre vonatkozó nyilatkozatát, valamint az illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő beadást és az ingatlanügy hatósági eljárási illeték megfizetését igazoló okiratot, továbbá a Teher törlesztésre vonatkozó eljárás az Ingatlan tulajdoni lapján széljegyként megjelent -, a teljes Vételár megfizetésével egyidejűleg tiszta és megtekintett állapotban átruházni a Vevő részére az Ingatlan kulcsaival és az Ingatlanra vonatkozó valamennyi dokumentummal együtt. Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlan annak törvényes alkotórészeivel és tartozékaival együtt ruhazza Vevő birtokába.

Eladó köteles a birtokátruházás időpontjáig az Ingatlan jelen szerződés aláíráskori és a Vevő által megvizsgált állapotát megőrizni. A birtokba lépés napjától kezdődően az Ingatlan terheit, költségeit és a kárveszélyt a Vevő viseli. Eladó köteles az Ingatlan vonatkozásában fennálló közös költség és közüzemi díjtartozásokat a birtokátruházás időpontjáig rendezni.

A birtokátruházás az alábbi, egymást követő és feltételét képező cselekményekből áll:

- (i) Eladó jelzi Vevő felé a birtokátruházási szándékát, mely alapján Felek kítűzik a birtokátruházás pontos időpontját;
- (ii) Felek együttesen megtekintik az Ingatlan;
- (iii) Felek megállapítják, hogy az Ingatlanban az aláíráskori állapothoz képest károsodás, vagy állag bármilyen sérelme nem következett be (ide nem értve a rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódást);
- (iv) Eladó átadja Vevőnek a közüzemi díjak utolsó havi kiegyenlítését igazoló számlákat – melyen befizetőként az Eladó került feltüntetésre -, valamint az Ingatlanhoz kapcsolódó közös költség maradvékntalan kifizetését igazoló okiratot, továbbá a közös képviselő azon nyilatkozatát, amely alapján a társasház harmadik személy felé lejárt tartozás nem terheli;
- (v) Felek a birtokátruházás fenti feltételeinek teljesedéséről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza különösen a közműorák állását, valamint az állag megfeleléséről szóló vevői nyilatkozatot. A leolvasás napjáig esedékes közüzemi díjakat az Eladó, az azt követően felmerülő közüzemi díjakat a Vevő fizeti meg;
- (vi) Vevő megfizeti a fennmaradó vételárreszletet Eladó és Mikula Andrea bankszámlájára és Eladó ezt követően átadja a Vevő részére az Ingatlan kulcsait (a birtok-átruházási jegyzőkönyv aláírásával és a kulcsok átadásával valósul meg az Ingatlan birtokának átruházása).

Amennyiben Eladó a fentiekben rögzített kötelezettségeit fenti határidőben nem teljesíti, vagy a birtokátruházásra az Eladó érdekkörébe tartozó bármely okból határidőben nem kerülhet sor, Eladó köteles Vevőnek napi 5.000,-Ft késedelmi kötbért fizetni a birtokátruházásig, vagy Vevő elállásáig terjedő időszakra. A kötbér összege minden további jogcselekmény nélkül beszámításra kerülhet Vevő által a hátralékos vételárba. Felek rögzítik, hogy

Mikula Máté  
Eladó

Németh Éva  
Vevő



amennyiben Eladó a birtok átruházási kötelezettségének 15 (tizenöt) napos késedelemmel sem tesz eleget, a Vevő jogosulttá válik minden további jogcselekmény nélkül a jelen szerződéstől elállni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett. Ezen felül, az Eladó köteles a részére már esetlegesen megfizetett vételár-részleteket a Vevő részére haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül visszafizetni. Amennyiben az Eladó a visszafizetéssel késedelembe esik, a törkeösszegen felül a késedelemmel érintett időszakokra a Ptk. 6:48. § szerinti késedelmi kamat fizetésére is köteles.

Vevő a birtokátruházást követően haladéktalanul, de legfeljebb 15 (tizenöt) napon belül köteles a közüzemi mérőberendezéseket a saját nevére átíratni. Ha a Vevő jelen szerződéssel szerzett jogai érvényesítéséhez Eladó közreműködése, vagy nyilatkozata pótlólag szükségessé válna (pl. közművek átírása), úgy Eladó vállalja a szükséges közreműködést vagy nyilatkozat kiadását.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanba jelenleg akár ideiglenesen akár állandó jelleggel bejelentkezett személyek vagy gazdasági társaságok a birtokátruházás napjáig az Ingatlanból kijelentkeznek.

7. **Felek az Inytv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme függőben tartását a Bejegyzési Engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.**

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 (öt) eredeti példányban letétbe helyezi dr. Hegedűs Zsófia ügyvédnél (1147 Budapest, Fűrészes utca 106. fszt. 3., a továbbiakban: „Letéteményes”) írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: „Bejegyzési Engedély”) arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanra Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön azzal, hogy

- a. a letett Bejegyzési Engedélyek a letétből nem vehetők vissza;
- b. Eladó a fennmaradó vételár-részlet Eladó és Míkula Andrea bankszámláján történő jóváírásának megtörténtéről köteles a Letéteményest a jóváírást követő legkésőbb 3 (három) napon belül elektronikus levél útján (az alábbi e-mail címről: mikula.mate@gmail.com) értesíteni, melynek megtörténtét követően kerülhet kizárólag benyújtásra a Bejegyzési Engedély az illetékes ingatlanügyi hatósághoz a Letéteményes által. Amennyiben az Eladó a vételárhátralék megfizetését követően a Letéteményes ez irányú írásbeli felhívására sem tesz eleget ezen értesítési kötelezettségének úgy Letéteményes a Bejegyzési Engedélyt abban az esetben is eljuttathatja az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, és kérheti a Felek képviseletében a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának „vételt” jogcímén az Ingatlanra történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, ha a Vevő igazolja bankjuknak eredeti nyilatkozatával a 4/b-c. pont szerinti vételár-részletek Eladó és Míkula Andrea és Teher jogosultja részére történt átutalását;
- c. a letett Bejegyzési Engedélyeket a Letéteményes azt követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles az Eladó, mint letét részére visszaadni, ha a letét kiadásának feltételei nem teljesülnek és Felek a Letéteményesnél így rendelkeznek, vagy igazolják, hogy a jelen adásvételi szerződést közös megegyezésükkel megszüntették. Ha a Felek között jogvita alakulna ki, úgy Letéteményes a bíróság jogerős, vagy előzetesen végrehajtható rendelkezése szerint jogosult és köteles a letétbe helyezett okiratok kiadására.

Letéteményes a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul igazolja (*letéti igazolás*), hogy a Bejegyzési Engedélyeket 5 (öt) eredeti példányban letétbe vette, továbbá kötelezettséget vállal, hogy a letétet a jelen pontban foglaltaknak megfelelően kezeli.

Felek már most hozzájárulnak ahhoz, hogy a Teher törlése iránti eljárás ranghelye megelőzze a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárás ranghelyét („*hozzájárulás rangsorcserehez*”). Eladó vállalja, hogy szükség esetén haladéktalanul beszerzi a Teher jogosultjának külön írásbeli nyilatkozatát a rangsorcserehez.

8. Eladó szavatol az Ingatlan birtok átruházáskori per-, teher- és igénymentességéért, valamint a birtokbavételének zavartalanágáért, továbbá azért, hogy az Ingatlan adó- vagy egyéb köztartozás, illetve a társasház tulajdonközössége vagy a tulajdonostársak felé, továbbá a társasházat harmadik személy felé lejárt tartozás nem terheli.


Eladó szavatol továbbá, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárás megindulásáig az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná. Eladó jótáll azért, hogy az Ingatlan a mai naptól a jelen szerződés teljesüléséig semmilyen módon nem terheli meg, és nem ajánlja fel egyéb módon biztosítékként, azon harmadik személyek részére semmiféle jogot nem enged, illetve semmiféle azzal kapcsolatos jogról nem mond le. Eladó

Míkula Máté  
Eladó



Németh Éva

Vevő



Az okiratot szerkesztette és készítette: dr. Hegedűs Zsófia ügyvéd/Letéteményes  
H-1147 Budapest, Fűrészes utca 106. fszt. 3.

Tel.: +36-70-391-74-07 e-mail: dr.hegedus.zs@freemove.hu

szavatolja, hogy nem született az Ingatlanra vonatkozó olyan közgyűlési határozat, vagy hatósági döntés, mely az Ingatlanra nézve fizetési-, vagy egyéb kötelezést tartalmaz, vagy bármely más módon hátrányosan érintené azt, ellenkező esetben ezen tartozásokért, kötelezettségekért, illetve hátrányos következményekért az Eladó köteles helyt állni.

- 9. A jelen szerződés ingatlanügyi hatósági, kormányhivatali és adóhivatali bemutatásával kapcsolatos teendőket okiratszerkesztő ügyvéden keresztül Vevő köteles ellátni. Felek rögzítik továbbá, hogy az illeték és adó kötelezettségek tekintetében a szükséges tájékoztatást megkapták az okiratot szerkesztő ügyvédtől.

Felek kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13 §. (6) bek. alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben rögzített energetikai tanúsítvány Vevő részére történő átadása a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában kötelező. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevőnek átadja a HET-00291243 számú energetikai tanúsítványt, mely tény a Vevő elismeri és nyugtázza.

- 10. Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Hegedűs Zsófia ügyvédet (1147 Budapest, Fűrészfű út 106. fszt. 3.) a jelen szerződés és a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges egyéb iratok elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlanügyi hatóság előtti képviselet ellátásával, beleértve a Teher törlése iránti eljárásban való képviseletet is. Az ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben letéti szerződésnek is minősül. A jelen szerződésben foglaltakon túl Felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel. Jelen szerződés a Felek igazolványainak fénymásolata, társasháztulajdont alapító okirat módosítást, a TAKARNET rendszerből letöltött tulajdoni lap, valamint az energetikai tanúsítvány, mint okiratok alapján készült. Egyéb okirat ügyvéd részére bemutatásra nem került. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában Felek megértették, és tudomásul vették.

- 11. Felek akként nyilatkoznak, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ingatlan-elidegenítési-, illetve szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

- 12. A jelen szerződésre egyebekben a magyar jog – különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvre – irányadó.

Jelen adásvételi szerződést a Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Budapest, 2022. január 27.

*Mikula Máté*  
Mikula Máté  
Eladó

*Németh Éva*  
Németh Éva  
Vevő

1147 Budapest, Fűrészfű út 106. fszt. 3.  
KACZ szám: 36072084

Ellenjegyzem:  
*dr. Hegedűs Zsófia*  
dr. Hegedűs Zsófia ügyvéd /Letéteményes  
H-1147 Budapest, Fűrészfű út 106. fszt. 3.  
Kamarai azonosítószám: 36072084  
Budapest, 2022. január 27.

Záradék:

Alulírott, dr. Hegedűs Zsófia ügyvéd, a jelen szerződés aláírásával elismerem, hogy a jelen szerződés alapján – minthogy az egyben letéti szerződésnek is minősül – engem kötelezettségek terhelnek, és kötelezettséget vállalok arra, hogy a letétkezelési, őrzési és felszabadítási kötelezettségemnek a jelen szerződésben foglaltak szerint eleget teszek.

Budapest, 2022. január 27.

*dr. Hegedűs Zsófia*  
dr. Hegedűs Zsófia ügyvéd/Letéteményes

Mikula Máté Eladó *M* Németh Éva Vevő *Németh Éva*

**Tárgy:** Budapest XV. kerület, Oroszlán u. 110. fsz. 1. 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

**Mikula Máté**, mint eladó, és másrésztől

**Németh Éva**, 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.24.) ök. számú határozatának megfelelően, a társasház alapító okirata alapján az ingatlan tekintetében az Önkormányzatot megillető **elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni.**

ingatlan fekvése	ingatlan helyrajzi száma	ingatlan címe	ingatlan megnevezése	ingatlan tulajdoni hányada	bruttó vételár (Ft)
Budapest belterület	86757/0/A/1	Budapest XV. kerület Oroszlán u. 110. fsz. 1.	lakás	64/254	33.900.000,-

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.

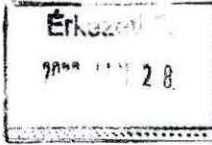
Budapest, 2022. február „.....”

Tisztelettel,

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár



Erkezett 5.  
2022 JAN 28.

DR. HEGEDŰS ZSÓFIA  
ÜGYVÉD

Budapest Főváros XV. kerületi  
Önkormányzat

1153 Budapest  
Bocskai utca 1-3.

Tisztelt Önkormányzat!


Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 4		
Iktatószám: 2/107-1/2022		
2022 JAN 28.		
Előszám:	Melléklet	Ügyintéző:
-	1 db	Hege

Tárgy: Elővásárlási jogról lemondás  
Ügyszám: ADÁSVÉTEL 19/7/2022  
Mellékletek: 2 db.  
Budapest, 2022. január 27.

Alulírott **Dr. Hegedűs Zsófia** (1147 Budapest, Fűrészes utca 106. fszt 3.) **Németh Éva** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_ lakóhely: \_\_\_\_\_, tartózkodási hely: \_\_\_\_\_, személyazonosító jel: \_\_\_\_\_, szig.szám: \_\_\_\_\_ adóazonosító jel: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár), vevő jogi képviselőjeként bejelentem, hogy a **Budapest XV. kerület, 86757/0/A/1 hrsz-on** felvett belterületi, természetben **1152 Budapest XV. kerület Oroszlán utca 110. ajtó:1. szám** alatti ingatlanra **2022. január 27. napján Mikula Máté** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, lakóhely: \_\_\_\_\_, személyazonosító jel: \_\_\_\_\_, szig.szám: \_\_\_\_\_, adóazonosító jel: \_\_\_\_\_ magyar állampolgár) eladó, valamint **Németh Éva** vevő a mellékelt adásvételi szerződést kötötték meg. A Társasháztulajdont alapító okirat módosítás alapján a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzatának elővásárlási joga van az Ingatlanra.

Kérem, hogy nyilatkozzanak arról, kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal.

Tisztelettel:

  
dr. Hegedűs Zsófia  
ügyvéd

Dr. Hegedűs Zsófia  
ügyvéd  
1147 Budapest, Fűrészes utca 106. fszt 3.  
KASZ száma: 36072084

Mellékletek:

- 1 pld. adásvételi szerződés (másolat)
- 1 pld. tulajdoni lap (másolat)

dr. Hegedűs Zsófia ügyvéd

H-1147 Budapest, Fűrészes utca 106. fszt. 3.

Tel.: +36-70-391-74-07, e-mail: dr.hegedus.zsofia@gmail.com