


	<h1>Előterjesztés</h1> <p>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere számára</p>
---	--

Előterjesztő: Pikó András polgármester	
Tárgy: Javaslát elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételére a Budapest VIII. kerület [REDACTED] számú lakás vonatkozásában	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	IGEN/NEM
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY KERÜLETGAZDÁLKODÁSI IRODA	
KÉSZÍTETTE: SZALONTAINÉ CS. ANNA S.K.	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>igényel</i>	
JOGI KONTROLL: <i>IMNY</i>	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <div style="text-align: center;">             CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET            JEGYZŐ         </div>	
A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik: Képviselő-testület	
Az SZMSZ szerint véleményezi: -	

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

Az anonimitás érdekében az előterjesztés a felhívást küldő adatait nem tartalmazza

Kérelem érkezett a Budapest VIII. kerület [REDACTED] szám alatt található 46 m<sup>2</sup> alapterületű 108/10000 tulajdoni hányadú lakás adásvételéhez kapcsolódó elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételére.

**Az adásvételi szerződés paraméterei:**

**a lakás adata:**

- [REDACTED] hrsz.
- lakás
- 46 m<sup>2</sup>
- 108/10000 tulajdoni hányadrésze

**vételár:**

[REDACTED] Ft, azaz [REDACTED] forint

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot, tekintettel arra, hogy az ingatlan műemlék. A műemléki védettségi határozat száma: [REDACTED] KTM-MKM, műemléki törzsszáma: [REDACTED]

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. tájékoztatása alapján, önkormányzatnak 3 db tulajdona van az ingatlanban 5,11%, a vásárlással az Önkormányzat olyan ingatlanban szerezne jelentős befolyással nem bíró tulajdoni hányadot, melyben a Képviselő-testület által elfogadott és a 182/2020 (V.7.) PM.

*SP*

döntéssel jóváhagyott hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint – az alacsony tulajdoni hányad miatt – az elidegenítés az elsődleges.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatosan döntés meghozatala a jogszabály erejénél fogva szükséges.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában való döntés meghozatala. A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. § és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) számú rendelete 15. § (1) bekezdésén alapul.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Az elővásárlási jog az Önkormányzatot a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése alapján illeti meg.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### Melléletek:

1. sz. melléklet: kérelem, adásvételi szerződés, tulajdoni lap másolat

## **Határozati javaslat**

### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének ..../2021. (...) számú határozata**

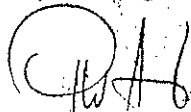
A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat VIII. kerület Budapest [REDACTED] szám alatt található 46 m<sup>2</sup> alapterületű 108/10000 tulajdoni hányadú lakás vonatkozásában [REDACTED] Ft, azaz [REDACTED] forint vételáron létrejött adásvételi szerződéshez kapcsolódó elővásárlási joggal nem kíván élni.


Felelős: polgármester

Határidő: 2021. április 20.

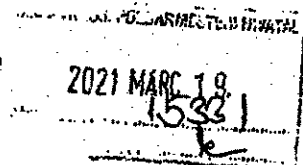
**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:** Gazdálkodási Ügyosztály Kerületgazdálkodási Iroda

Budapest, 2021. március 29.

  
**Pikó András**  
polgármester



Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefváros Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatal  
1082 Budapest, Baross u. 63-67.



Tárgy: Felhívás elővásárlási jog gyakorlására  
vonatkozó nyilatkozattételre

Tisztelt Önkormányzati

Ügyfeleim, [redacted] (születési név: [redacted]; születési hely, idő: [redacted]; anyja neve: [redacted]; személyi azonosító: [redacted]; lakcíme: [redacted]; személyi igazolvány száma: [redacted]; adóazonosító jele: [redacted] magyar állampolgár), mint **Eladó**, valamint [redacted] (születési név: [redacted]; születési hely, idő: [redacted]; anyja neve: [redacted] személyi azonosító: [redacted]; lakcíme: [redacted], tartózkodási hely és levelezési cím: [redacted]; személyi igazolvány száma: [redacted]; adóazonosító jele: [redacted]; magyar állampolgár) és [redacted] (születési név: [redacted]; születési hely, idő: [redacted]; anyja neve: [redacted]; személyi azonosító: [redacted]; lakcíme: [redacted], tartózkodási hely és levelezési cím: [redacted]; személyi igazolvány száma: [redacted]; adóazonosító jele: [redacted]; magyar állampolgár), mint **Vevők**, jogi képviselőként eljárva az alábbi kérelemmel fordulok a Tisztelt Önkormányzathoz.

Ügyfeleim 2021. március 11. napján adásvételi szerződést kötöttek a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalánál Budapest, belterület, VIII. kerület, [redacted] helyrajzi számon nyilvántartott, a tulajdoni lap szerint [redacted] ajtószám alatt található, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” megnevezésű társasházi ingatlan 1/1 tulajdonjogi illetősége vonatkozásában, mindösszesen [redacted]-Ft, azaz [redacted] forint vételáron.

A csatolt tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan műemlék (bejegyző határozat, érkezési idő: [redacted]), illetve műemléki környezet (bejegyző határozat, érkezési idő: [redacted]).

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. 86. § (4.) bek. szerint:

„Az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg. Egyházi közösség (pl. szerzetesrend) működését biztosító, illetve hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi, továbbá kulturális célú, az egyház használatában lévő műemlék épület esetében a települési önkormányzat helyett második helyen a használót illeti e jog.”


**Kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy szíveskedjék nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy az Önkormányzat elővásárlási jogával kíván-e élni, azzal hogy amennyiben jelen levél kézhezvételétől számított 30 napon belül nem nyilatkoznak, úgy tekintjük, hogy Önök az elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.**

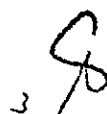
Budapest, 2021. március 14.

Tisztelettel:

Dr. Nemesszeghy Aurél  
Ügyvéd

Melléklet: 1 pld adásvételi szerződés - eredeti (a benne foglalt meghatalmazással)  
1 pld tulajdoni lap másolat

  
Dr. Nemesszeghy Aurél Ügyvédi Iroda  
1052 Budapest, Türr István utca 9. III. em. 302.  
aurel.nemesszeghy@avocat.hu

3 

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől: [REDACTED] (születési név: [REDACTED];  
születési hely, idő: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED];  
személyi azonosító: [REDACTED]; lakcíme: [REDACTED];  
személyi igazolvány száma: [REDACTED]; adóazonosító jele: [REDACTED]; magyar  
állampolgár), mint eladó (az "Eladó"),

másrésztől: [REDACTED] (születési név: [REDACTED]; születési hely, idő:  
[REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; személyi azonosító: [REDACTED];  
[REDACTED]; lakcíme: [REDACTED];  
tartózkodási hely és levelezési cím: [REDACTED];  
személyi igazolvány száma: [REDACTED]; adóazonosító jele: [REDACTED]; magyar  
állampolgár), mint vevő (a "Vevő1"),

valamint: [REDACTED] (születési név: [REDACTED]; születési hely, idő:  
[REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; személyi azonosító: [REDACTED];  
[REDACTED]; lakcíme: [REDACTED];  
tartózkodási hely és levelezési cím: [REDACTED]; személyi  
igazolvány száma: [REDACTED]; adóazonosító jele: [REDACTED]; magyar  
állampolgár), mint vevő (a "Vevő2"),

Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen úgy is, mint "Vevők",

együttesen szerződő felek (a "Szerződő Felek") között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett.

### 1 A szerződés tárgya

1.1 Jelen szerződés tárgyát a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalánál **Budapest, belterület, VIII. kerület, [REDACTED] helyrajzi számon** nyilvántartott, a tulajdoni lap szerint [REDACTED] **ajtószám** alatt található, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” megnevezésű társasház ingatlan, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 108/10000 közös tulajdoni illetőség (az "Ingatlan") képezi.

1.2 Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan - annak a szerződéskötés napján a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által lekért „nem hiteles” tulajdoni lapjának tanúsága szerint - az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll (bejegyző határozat, érkezési idő: 121786/2/2018/18.06.26) és az - az alábbi szöveges bejegyzésektől eltekintve - per-, teher- és szelvénymentes.

1.3 Az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi szöveges bejegyzések találhatóak:

Budapest, 2021. március 11.

[REDACTED]  
[REDACTED]

Eladó

[REDACTED]  
[REDACTED]

Vevő1

[REDACTED]  
[REDACTED]

Vevő2

**Ellenjegyzem Budapesten, 2021. március 11. napján:**

Dr. Nemesszeghy Aurél ügyvéd

Dr. Nemesszeghy Aurél Ügyvédi Iroda

1052 Budapest, Türr István utca 9. III. em. 302.

KASZ: 36066145

4  
[Handwritten signature]

1.3.1 Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek (bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED]).

1.3.2 Műemlék. (bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED])

1.3.3 Műemléki környezet. (bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED]).

## 2 Adásvétel

2.1 A jelen szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevők pedig egymás között 1/2 - 1/2 arányban megveszik a jelen szerződés 1. pontjában körülírt Ingatlannak - az 1.3 pontban feltüntetett szöveges bejegyzésektől eltekintve - per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát az általuk megismert és megtekintett állapotban.

### 2.2 Elővásárlási jog

Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan műemlék és ebből kifolyólag a jelen ügylet kapcsán a (1.) Magyar Államot, (2.) a Budapest Főváros Önkormányzatát és a (3.) Budapest, Főváros VIII. kerület Önkormányzatát (együttesen az "Elővásárlási jog jogosultjai") elővásárlási jog (az "Elővásárlási jog") illeti meg. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben bármely jogosult él elővásárlási jogával, úgy jelen szerződés hatályát veszti és az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogával élő személy között jön létre.

2.3 Szerződő Felek rögzítik, hogy az Okiratszerkesztő Ügyvéd útján az adásvételi szerződés megkötését követő 5 (öt) munkanapon belül az Elővásárlási jog jogosultjait tájékoztatják a szerződés létrejöttéről és felhívják őket arra, hogy (\*) napon napon belül nyilatkozzanak az Elővásárlási jog gyakorlása kérdésében. Az Okiratszerkesztő Ügyvéd köteles az Elővásárlási jog jogosultjainak nyilatkozatáról a Szerződő Feleket késedelem nélkül értesíteni, részükre azt e-mail útján megküldeni.

2.4 Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevőknek további fizetési kötelezettsége addig nem áll be, amíg az Elővásárlási jog mindhárom jogosultja ki nem adja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nemleges nyilatkozatát vagy az Elővásárlási jog jogosultjai a felhívásra határidőben nem nyilatkoznak, s a nyilatkozattételre nyitvaálló határidő mindegyik jogosult vonatkozásában lejár.

2.5 Amennyiben az Elővásárlási jog bármely jogosultja él elővásárlási jogával, úgy a Vevők további fizetési kötelezettségük alól mentesülnek és az Eladó köteles a Foglalat a Vevőknek 3 munkanapon belül visszafizetni.

## 3 Vételár, fizetési feltételek

Budapest, 2021. március 11.

[REDACTED]

Eladó

[REDACTED] 2

Vevő1

[REDACTED]

Vevő2

Ellenjegyzem Budapest, 2021. március 11. napján:

Dr. Nemesszeghy Aurél ügyvéd

Dr. Nemesszeghy Aurél Ügyvédi Iroda

1052 Budapest, Türr István utca 9. III. em. 302. Türr István u. 9. 3:302.

KASZ: 36066145

Tel.: [REDACTED]

Adószám: 18135373-2-41

5 80

3.1 Szerződő Felek a - per-, teher- és igénymentes Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát [REDACTED]-Ft, azaz [REDACTED] forint összegben (a továbbiakban: **Vételár**) állapítják meg. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2021. március 04. napján kelt Vételi Ajánlat aláírásával egyidejűleg Vevők kötelezettségvállalásuk jeléül banki átutalás útján megfizettek [REDACTED]-Ft, azaz [REDACTED] forint összeget biztosítékként a STARTING-IMMO Kft. (1042 Budapest, Rózsa utca 6.) részére, amely összeg Vevők részére történő visszafizetése a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg esedékes. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezen biztosíték tekintetében a Vételi Ajánlatban foglalt módon egymással, és a STARTING-IMMO Kft.-vel saját eljárás keretein belül teljes körűen elszámolnak.

3.2 Szerződő Felek megállapodnak, hogy a 3.1. pontban meghatározott teljes Vételarat Vevők az alábbiak szerint fizetik meg Eladó részére:

3.2.1 Foglaló

Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek Eladó részére [REDACTED]-Ft, azaz [REDACTED] forint összeget banki átutalás útján, foglaló jogcímén, az Eladó által jelen pontban megjelölt bankszámlaszámára történő teljesítéssel.

Számlatulajdonos neve: [REDACTED]

Bank neve: [REDACTED]

Bankszámlaszáma: [REDACTED]

Közlemény: Adásvételi Szerződés - Foglaló - Budapest, belterület, VIII. kerület, [REDACTED]

Eladó a jelen pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból mindösszesen [REDACTED]-Ft, azaz [REDACTED] forint összeget foglalónak (a "Foglaló") minősítenek.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével teljes mértékben tisztában vannak, az ehhez kapcsolódó részletes jogi tájékoztatást megkapták, mely szerint a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszíti, míg a kapott foglalónak kétszeresét köteles visszaadni. A jelen szerződés teljesítése esetén a foglaló a vételárba beleszámít.

Ezen pont szerinti vételár részlet akkor tekinthető teljesítettnek, amennyiben az az Eladó által jelen pontban megjelölt bankszámlaszámán jóváírásra került. Eladó a fenti bankszámlaszámra történő teljesítést a Vevők szerződés szerinti teljesítéseként ismeri el.

Budapest, 2021. március 11.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Eladó

[REDACTED] 3  
[REDACTED]  
Vevő1  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Vevő2

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. március 11. napján:

Dr. Nemesszeghy Aurél ügyvéd

Dr. Nemesszeghy Aurél Ügyvédi Iroda  
1052 Budapest, Türr István utca 9. III. em. 302.

KASZ: 36066145

6  
[Handwritten signature]

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetésének megtörténtéről az Okiratszerkesztő Ügyvédet a megfizetést követő **2 (két) munkanapon** belül e-mailben (e-mail cím: [aurel.nemesszeghy@avocat.hu](mailto:aurel.nemesszeghy@avocat.hu)) értesíti.

### 3.2.2 Utolsó vételár részlet

Vevők **legkésőbb 2021. április 20. napjáig megindítva** megfizetik Eladó részére a teljes vételárból fennmaradó mindösszesen [REDACTED]-Ft, azaz [REDACTED] forint összeget banki átutalás útján, utolsó vételár részlet jogcímén (az "Utolsó vételár részlet"), az Eladó által 3.2.1 pontban megjelölt bankszámlaszámára történő teljesítéssel, **amennyiben az elővásárlási joggal kapcsolatos nemleges nyilatkozatokról, ezek hiányában pedig azon tényről, miszerint az elővásárlásra jogosultak a megadott határidőben nem nyilatkoztak a Szerződő Felek jelen szerződés 2.3 pont szerinti értesítése megtörtént (továbbiakban: vagylagos feltétel). Amennyiben a vagylagos feltételek nem következnek be, Vevők fizetési kötelezettsége nem áll be. Felek rögzítik, hogy a vételár teljesítésére vonatkozó Vevői kötelezettségnek további feltétele az ingatlan birtokának szerződés szerű átruházása.**

Eladó a 3.2.1 pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

A jelen pont szerinti összeg akkor tekinthető teljesítettnek, amennyiben az az Eladó által 3.2.1 pontban megjelölt bankszámlaszámon jóváírásra került. Eladó a 3.2.1 pontban megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítést a Vevők szerződés szerű teljesítéseként ismeri el.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti vételár részlet megfizetésének megtörténtéről az Okiratszerkesztő Ügyvédet a megfizetést követő **2 (két) munkanapon** belül e-mailben (e-mail cím: [aurel.nemesszeghy@avocat.hu](mailto:aurel.nemesszeghy@avocat.hu)) értesíti.

## 4 Birtokátruházás

4.1 Szerződő Felek megállapodnak, hogy Eladó a jelen szerződésben - az elővásárlási nyilatkozatokhoz kapcsolódó vagylagos feltételek valamelyikének bekövetkezését követő 5 napon belül köteles az Ingatlan birtokát Vevők részére átruházni, ennek keretében Eladó köteles az Ingatlant valamennyi ingóságától kiürített állapotban a Vevők birtokába adni, annak birtokát és kulcsait a Vevőkre átruházni, Vevők pedig kötelesek azt birtokba venni ("Birtokátruházás"). Felek ehelyütt is rögzítik a vételi ajánlatban megtetelekor is kikötött azon megállapodást, miszerint az 5 darab infrapanel, az elektomos bojler és fűtésvezérlés is a lakás tartozékát képezi, mely dolgok tulajdona és birtoka az Ingatlan tulajdonának és

Budapest, 2021. március 11.

[REDACTED]

Eladó

[REDACTED]

Vevő1

[REDACTED]

Vevő2

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. március 11. napján:

Dr. Nemesszeghy Aurél ügyvéd

Dr. Nemesszeghy Aurél Ügyvédi Iroda

1052 Budapest, Türr István utca 9. III. em. 302.

KASZ: 36066145

Adószám: [REDACTED]

7 

birtokának átszállásával együtt átszáll a Vevőkre. A birtokátruházást követően **Vevők kötelesek a 3.2.2. pontban foglaltak szerint, az ott rögzített határidőben az utolsó vételrészét Eladó részére teljesíteni.**

- 4.2A Birtokbaadásról a Szerződő Felek közösen jegyzőkönyvet ("**Birtokátruházási jegyzőkönyv**") vesznek fel az Ingatlan egyidejű átadásával, amelyben rögzítik a Birtokátruházás megtörténtét, a közüzemi fogyasztásmérők állását, illetve az Ingatlan állapotát.
- 4.3Az Ingatlan terheit (közüzemi díjak, közös költség, stb.) és a kárveszélyt a Birtokátruházásig az Eladó, a Birtokátruházás időpontjától kezdve Vevők viselik, illetve a Szerződő Felek ilyen módon részesednek az Ingatlan hasznáiból. Az Eladó **legkésőbb a birtokátruházás napjáig** a Vevők részére átadja az Ingatlan közszolgáltatóitól (elektromos áram-, és gáz-, vízszolgáltató) és a társasházi közös képviselőtől származó - közös költségre és egyéb díjakra is kiterjedő - nullás igazolásokat (a "**Nullás igazolás bemutatása**").
- 4.4Vevők a Birtokátruházást követően 15 naptári napon belül kötelesek a közszolgáltatóknál és a közös képviselőnél a szükséges átírásokat megtenni, Eladó pedig köteles a Birtokátruházásig gondoskodni arról, hogy az oda esetlegesen bejelentett személyek, szervezetek kijelentkezzenek.

## 5 Tulajdonjog-átszállás

- 5.1A jelen szerződés aláírását követően, az Okiratszerkesztő Ügyvéd útján a Szerződő Felek kérelmet terjesztenek elő az illetékes földhivatalnál az iránt, hogy a **Vevők tulajdonjogát az Ingatlanra egymás között 1/2 - 1/2 arányban vétel jogcímen** a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba **jegyezze be** azzal, hogy egyben kéri az **1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja** alapján - a Bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig - a **beadvány elintézésének függőben tartását.**
- 5.2 Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély 4 (négy) eredeti példányát (a "**Tulajdonjog Bejegyzési engedély**") - amelyben végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevők javára a tulajdonjog vétel jogcímen az Ingatlanra egymás között 1/2 - 1/2 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön - a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg jelen adásvételi szerződés alapján az Okiratszerkesztő Ügyvédnél letétbe helyezi, Okiratszerkesztő Ügyvéd pedig, mint Letéteményes letétbe veszi azzal, hogy a letét kiadására, illetőleg ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására akkor köteles, ha a teljes vételár összegének teljesítése részére hitelt érdemlően igazolást nyert.

## 6 Szavatosságvállalások

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy:

Budapest, 2021. március 11.

.....  
[Redacted signature]

Eladó

.....  
[Redacted signature]

Vevő1

[Redacted signature]

.....  
[Redacted signature]

Vevő2

**Ellenjegyzem Budapesten, 2021. március 11. napján:**  
**Dr. Nemesszeghy Aurél ügyvéd**  
**Dr. Nemesszeghy Aurél Ügyvédi Iroda**  
**1052 Budapest, Türr István utca 9. III. em. 302.**  
**KASZ: 36066145**

80



- 6.1 a jelen szerződésben rögzített megrendelési számú tulajdoni lap adatai megfelelnek a valóságnak;
- 6.2 az adásvétel tárgyát képező Ingatlan Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, és az - az 1.3 pontban feltüntetett szöveges bejegyzésektől eltekintve - per-, teher- és igénymentes, azt semmilyen közüzemi költségtartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a Birtokátruházást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért Eladó saját pénzeszköze felhasználásával helytállni tartozik;
- 6.3 az Ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincs és az rendeltetésszerű használatra alkalmas;
- 6.4 tekintettel arra, hogy jelenleg az Ingatlanban korábban megkötött bérleti szerződés alapján bérlő lakik, Eladó kijelenti és szavatolja, hogy legkésőbb a Birtokátruházás napjáig gondoskodik a bérlő Ingatlanból történő kiköltözéséről, így az Ingatlanon a Birtokátruházás napját követően nem áll majd fenn harmadik személynek olyan joga, amely Vevő zavartalan birtoklását, vagy tulajdonszerzését akadályozza, vagy kizárja; így például bérleti, vagy más használati joggal harmadik személy nem fog rendelkezni;
- 6.5 az Ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyként, telephelyként, fióktelepként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

## 7 Szerződésszegés és jogkövetkezményei

- 7.1 Amennyiben Vevők a teljes vételár megfizetésével késedelembe esnek, úgy a késedelem minden egyes naptári napjára, **10.000.- Ft** késedelmi kötbér fizetésére kötelesek.
- 7.2 Amennyiben Vevők a teljes vételár megfizetésével késedelembe esnek és a vételárat az Eladó írásbeli felszólításában megjelölt 15 (tizenöt) naptári napos póthatáridőn belül sem fizetik meg, úgy Eladó a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett, érdekmúlás bizonyításának kötelezettsége nélkül, jogosult a Vevőkhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal a jelen szerződéstől elállni.
- 7.3 Amennyiben Eladó az Ingatlan Vevők részére történő Birtokátruházásával (4.1. pont) késedelembe esik, úgy a késedelem minden egyes naptári napjára az Eladó összesen napi **10.000.- Ft** késedelmi kötbér fizetésére köteles.
- 7.4 Amennyiben Eladó az Ingatlan Vevők részére történő Birtokátruházásával (4.1. pont) késedelembe esik, és kötelezettségeit a Vevők által írásban tűzött 15 (tizenöt) naptári napos póthatáridőn belül sem teljesíti, úgy Vevők a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett, további póthatáridő és érdekmúlás bizonyításának kötelezettsége

Budapest, 2021. március 11.

.....  
 .....  
 .....  
**Eladó**

..... 6  
 .....  
 .....  
**Vevő1**  
 .....  
 .....  
**Vevő2**

*Ellenjegyzem Budapest, 2021. március 11. napján*  
 Dr. Nemesszeghy Aurél ügyvéd  
 Dr. Nemesszeghy Aurél Ügyvédi Iroda  
 1052 Budapest, Türr István utca 9. III. em. 302.  
 KASZ: 36066145

Nemesszeghy Ügyvédi Iroda  
 1052 Budapest, Türr István u. 9. 302.  
 Tel.: .....  
 Adószám: 18136373-2-41

9  
 G

nélkül, az Eladóhoz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal jogosultak e szerződéstől elállni.

## 8 Adó és illetékfizetési kötelezettség, költségviselés

8.1 A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan - Vevői tulajdonszerzéséhez kötődő - ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját, a visszerthes vagyonszerzési illetéket, az Okiratszerkesztő Ügyvéd munkadíját és költségeit Vevők viselik.

8.2 Eladót terheli az Ingatlannal kapcsolatban a birtokátruházásig terjedő időszakra vonatkozó minden költség, továbbá az adóbevallási és esetleges fizetési kötelezettség a hatályos törvényi előírások értelmében.

8.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy az ügyvédi megbízás az illetékekkel, adózással kapcsolatos tájékoztatásra, tanácsadásra, ügyintézésre - a B400 NAV adatlap földhivatali benyújtásán túlmenően - nem terjed ki, tudomásul veszik.

## 9 Ügyvédi megbízás, meghatalmazás

9.1 Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Nemesszeghy Aurél ügyvédet (Dr. Nemesszeghy Aurél Ügyvédi Iroda; székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 9. III. em. 302.; KASZ: 36066145) (az "**Okiratszerkesztő Ügyvéd**"), hogy nevükben az Ingatlan tulajdonjoga átírása kapcsán szükséges hatósági eljárásokban - kiterjesztve az Ingatlan tulajdoni lapján található fel(be)jegyzések alapjául szolgáló okiratokba való betekintési jogra, továbbá az elővásárlási jogosultak nyilatkozattételre - jelen adás-vételi szerződés megküldésével - történő felhívására, s az ezzel kapcsolatos valamennyi teendőre is - eljárjon, őket teljes körűen képviselje. Az Okiratszerkesztő Ügyvéd a meghatalmazást az Útv. 34. § (2) bek. alapján elfogadja.

9.2 Az Okiratszerkesztő Ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a Szerződő Feleket okmányaik alapján azonosította. Szerződő Felek igazolványairól másolat készült, e vonatkozásban a Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okiratokban szereplő adatait a Dr. Nemesszeghy Aurél Ügyvédi Iroda a jelen megbízás teljesítése kereteiben kezelje.

9.3 Jelen okirat egy példánya az ügyvédi tényvázlat mellékletéül szolgál.

9.4 Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésből egy-egy eredeti példányt átvettek.

## 10 Állampolgársági nyilatkozat, Szerződő felek cselekvőképessége

10.1 Eladó és Vevők külön-külön is kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, így megállapítható, hogy ingatlan szerzési, illetve elidegenítési képességük sem kizárás, sem korlátozás alatt nem áll.

Budapest, 2021. március 11.

Eladó

Vevő1

Vevő2

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. március 11. napján:

Dr. Nemesszeghy Aurél ügyvéd  
Dr. Nemesszeghy Aurél Ügyvédi Iroda  
1052 Budapest, Türr István utca 9. III. em. 302.  
KASZ: 36066145

10  
S

## 11 Vegyes rendelkezések

- 11.1 Az Okiratszerkesztő Ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy jelen ügylet kapcsán az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet alapján energetikai tanúsítvány elkészítésére van szükség, továbbá, hogy annak elkészíttetésére és legkésőbb a szerződéskötéskor a Vevők részére történő átadására vonatkozó kötelezettség Eladót terheli. Vevők a jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák, hogy az Ingatlan HET - 01263673 tanúsítvány számú energetikai tanúsítványát az Eladótól átvették, az abban foglaltakat tudomásul vették.
- 11.2 Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése során egymással együttműködnek, a szerződés teljesítésének állásáról, illetve minden a szerződést érintő lényeges tényről, körülményről (így például az ingatlan birtokbaadásra történő előkészítésének állásáról) egymást rövid úton (telefonon, e-mailben) is értesítik.
- 11.3 Szerződő Felek megállapodása értelmében az egymásnak címzett nyilatkozataikat, ajánlott postai küldeményként a Szerződő Felek jelen szerződésben meghatározott címre feladott ajánlott, elsőbbségi leveleket a címzetthez megérkezettnek kell tekinteni a feladást követő 5. (ötödik) munkanapon.
- 11.4 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Szerződő Felek a mindenkor hatályos magyar jogszabályokat, azon belül különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést - elolvasást és kölcsönös értelmezést követően - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2021. március 11.

.....  
[Redacted signature]

Eladó

.....  
[Redacted signature]

Vevő1

.....  
[Redacted signature]

Vevő2

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. március 11. napján:  
Dr. Nemesszeghy Aurél ügyvéd  
Dr. Nemesszeghy Aurél Ügyvédi Iroda  
1052 Budapest, Türr István utca 9. III. em. 392.  
KASZ: 36066145

11 9

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

**Nem hiteles tulajdoni lap**

Sikeres tranzakció.  
SimplePay tranzakció azonosító: 150125421

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - szerte másolat

Megrendelés szám: 506627/4/2021

2021.03.11

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII. KER.

HRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egysz/E41	személyi hányad	tulajdoni form.
Lakás	46	1 0	100/10000	magán

Bejegyző határozat: 999996/1999/

1. bejegyző határozat: 500008/44/1990/98.01.20

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat:

Műemlék.

3. bejegyző határozat:

Műemléki környezet

HRSZ

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 121796/2/2016/19

jogcím: árverési vétel

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név

sz.név:

szül.:

a.név:

cím:

HRSZ

NEM HITELES LAP BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

nem hiteles tulajdoni lap

nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító ekövel nem rendelkezik