



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester

Tárgy: Javaslattal elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételére a Budapest VIII. kerület Rákóczi út szám alatt található 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: *igényel Szilke*

JOGI KONTROLL: *1. M. N. L.*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
CZUKHERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEJYZŐ

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 Rákóczi út szám alatt található 65 m² alapterületű 3628/1000000 tulajdoni hányadú lakás adásvételéhez kapcsolódó elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételére.

Az adásvételi szerződés paraméterei:

a lakás adata:

- hrsz.
- lakás
- 65 m²
- 3628/1000000 tulajdoni hányad

vételár:

Ft, azaz

Az önkormányzat tulajdoni hányada a Rákóczi út szám alatti társasházban: 49564/1000000. Tárgyi ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot, tekintettel arra, hogy az ingatlan műemlék. A műemléki védettségi határozat száma: 22509/1958. ÉM. és 120344/1958. MM., a műemléki törzsszám: 15657.

[Handwritten signature]

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. tájékoztatása alapján a Luther tömb néven nyilvántartott a Budapest VIII. kerület Rákóczi út szám alatti lakóépületben az Önkormányzatnak a 193 albetétből 11 db tulajdona van 4,95% tulajdoni hányaddal. Egy esetleges vásárlás esetén az Önkormányzat olyan ingatlanban szerezne jelentős befolyással nem bíró tulajdoni hányadot, amelyben a Képviselő-testület által elfogadott és a 182/2020 (V.7.) pm. 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.

Mellékletek: kérelem, adásvételi szerződés, tulajdoni lap másolat

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (VI.03.) számú határozata

elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételéről a Budapest VIII. kerület Rákóczi út szám alatt található lakás vonatkozásában

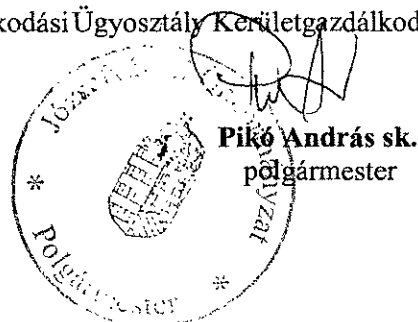
A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat VIII. kerület Budapest Rákóczi út szám alatt található 65 m² alapterületű, 3628/1000000 tulajdoni hányadú lakás vonatkozásában Ft, azaz vételáron létrejött adásvételi szerződéshez kapcsolódó elővásárlási jogával nem kíván élni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021.06.15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály Kerületgazdálkodási Iroda

Budapest, 2021. május 12.



Capdóllkodár

1. SZ. MELLÉKLET 8. A
2021/49-01/K

DR. URBÁN ÜGYVÉDI IRODA

2021 Máj 11

DR. URBÁN KRISTÓF ÜGYVÉD

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

1025 BUDAPEST, BABA U. 6.
TELEFON/ FAX /36 1/ 325-82-59
URBANKR@DRURBAN.HU

Erkeztetés: 2021 Máj 11	Szám: 16-570/1/20
Melléklet: 1	Ügyintéző: A
	Előzmény

2021 Máj 07.
25112

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala

Baross u. 63-67.
1082 Budapest

Tisztelt Hölgyem / Uram!

Budapest, 2021. május 4.

Tárgy: Kérelem elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kiadása iránt

Alulírott dr. Urbán Kristóf ügyvéd (dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.), mint a jelen kérelemhez csatolt adásvételi szerződésben a felek által meghatalmazott jogi képviselő, hivatkozással a 2001. évi LXIV. tv. 86.§-ának rendelkezéseire, ezúton

kérem

tisztelettel a t. Önkormányzatot, hogy a Budapest VIII. ker., 34637/0/A/181 hrsz. alatt felvett társasházi lakás elnevezésű, természetben a 1081 Budapest VIII. ker., Rákóczi út szám alatt található műemléki ingatlan vonatkozásában a t. Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról jelen levelem kézhezvételét követő 15 napon belül írásban nyilatkoznai, illetve az ilyen nyilatkozatot az ügyvédi iroda címére eljuttatni szíveskedjen.

Amennyiben elővásárlási jogáról a t. Önkormányzat nem nyilatkozik, illetőleg ilyen nyilatkozatot nem juttat vissza irodám részére 15 napon belül, akkor az ügy tekintendő, hogy az elővásárlási jogával a t. Önkormányzat nem kíván élni.

Jelzem továbbá, hogy a jelen kérelemmel megegyező tartalmú kérelmet juttattam el a Budapest Főváros Önkormányzat, valamint a Miniszterelnökség részére is.

Szíves együttműködését előre is köszönöm.

Üdvözlettel:
[Signature]
dr. Urbán Kristóf
ügyvéd
dr. Urbán Ügyvédi Iroda

Melléklet: F/1 Adásvételi szerződés (másolat)

3. *[Signature]*

h. 1/2

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

(születési neve: _____, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, személyi igazolványának száma: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, lakcíme: _____, lakcímkártya száma: _____, magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: „Eladó 1”) valamint

(születési neve: _____, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, személyi igazolványának száma: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, lakcíme: _____, lakcímkártya száma: _____, magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: „Eladó 2”) másrészről

(születési neve: _____, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, személyi igazolványának száma: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, lakcíme: _____, lakcímkártya száma: _____, magyar állampolgár), mint állagvevő (a továbbiakban: „Vevő 1”) valamint

(születési neve: _____, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, személyi igazolványának száma: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, lakcíme: _____, lakcímkártya száma: _____, magyar állampolgár), mint haszonélvezeti vevő (a továbbiakban: „Vevő 2”)

az Eladó 1 és az Eladó 2 a továbbiakban együttesen Eladók, a Vevő 1 és a Vevő 2 a továbbiakban együttesen Vevők, az Eladók és a Vevők együttesen mint „Felek” között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek és kikötések szerint:

1 ELŐZMÉNYEK

1.1 Az Eladók az ingatlan nyilvántartásban 1/2-1/2 arányú tulajdonosai a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál Budapest VIII. ker., _____, _____ alatt felvett társasházi lakás elnevezésű, természetben a 1081 Budapest VIII. ker., Rákóczi út _____ szám alatti ingatlanhoz tartozó 65 m² alapterületű ingatlanok a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 3628/1000000 tulajdoni hányaddal együtt (a továbbiakban: „Ingatlan”).

1.2 A jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a TAKARNET rendszerhez tartozó digitális igazolványával beszerezte az Ingatlan 2021. május 3. napján kiállított teljes tulajdoni lap másolatát, amely hitelt érdemlően igazolja az Eladóknak az Ingatlanon fennálló fenti arányú tulajdonjogát, valamint azt a tényt, hogy az Ingatlan tehermentes. A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az Eladó 1 6., míg az Eladó 2 7. sorszám alatt szerepel bejegyzett tulajdonosként. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel. A Felek megerősítik, hogy a vonatkozó tulajdoni lapot megtekintették, és annak tartalmát megismerték.

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan műemlék.

1.3 A Felek tudomásul veszik a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatását, miszerint a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az Eladók kötelezettsége az Ingatlan energetikai tanúsítványának beszerzése, és Vevők részére történő átadása. A Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átveszik az Eladóktól az Ingatlan HET-01287939 tanúsító kóddal jelölt energetikai tanúsítványát.

1.4 A Vevő 1 kijelenti, hogy figyelemmel arra, hogy a Vevő 1 a 35. életévét nem töltötte be, valamint az Ingatlan vétele első lakástulajdonosa, ezért a Vevő 1 igénybe kívánja venni a részére az 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 26. § (9), valamint a (15) bekezdésében biztosított illetékkezdményt. A Vevő 2 kijelenti, hogy a Vevő 1 egyenesági rokona, és tekintettel arra, hogy a Vevő 2 javára a holtig tartó haszonélvezeti jogot a Vevő 1 alapítja, a Vevő 2 élni kíván az Itv. 17. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességgel.

2 A JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1 Az Eladók eladják és a Vevők megtekintett, és ismert állapotban megveszik az Ingatlant a kölcsönösen kialakított azaz _____ elárért (a továbbiakban: „Vételár”) oly módon, hogy a Vevő 1 megszerzi az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, míg a Felek közösen a jelen szerződéssel holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak a Vevő 2 javára az Ingatlanra. A Felek rögzítik, hogy a Vételár az Ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen az Ingatlan jelenlegi

Dr. Urbán Krisztof ügyvéd

Dr. Urbán Ügyvédi Iroda

Eladó

1025 Budapest, Baba u. 6.

Állagvevő

Haszonélvezeti vevő

Alulírott dr. Urbán Krisztof ügyvéd (KASZ: 36070793, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.

dr. Urbán Krisztof ügyvéd Budapest, 2021. május 3.

5. VR

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 Felek rögzítik, hogy a Vevők korábban forintot foglalónak az Eladóknak készpénzben már megfizettek. A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevők további forintot foglalót fizetnek meg az Eladóknak olyan módon, hogy az Eladó 1 részére esedékes forintot az Eladó 1 Budapest Bank Zrt-nél vezetett számú bankszámlájára történő átutalással, míg az Eladó 2 részére esedékes ,- forintot az Eladó 2 OTP Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlájára történő átutalással teljesítik. Az Eladók a fenti összeg részükre történő elutalását a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló jogi fogalmával tisztában vannak, így kifejezetten tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesedésbe menése az Eladók érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, a foglaló kétszeres összege a Vevők részére visszajár, illetve abban az esetben, ha a jelen szerződés teljesedésbe menése a Vevők érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, akkor az általuk a jelen szerződés alapján foglalóként átadott összeget véglegesen elvesztik. Az átadott foglaló az Ingatlan Vételárába beszámításra kerül.
- 3.2 A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Vevők a fennmaradó - az utolsó Vételárrészletet legkésőbb 2021. május 4-ig fizetik meg az Eladóknak olyan módon, hogy az Eladó 1 részére esedékes forintot az Eladó 1 Budapest Bank Zrt-nél vezetett számú bankszámlájára történő átutalással, míg az Eladó 2 részére esedékes forintot az Eladó 2 OTP Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlájára történő átutalással teljesítik. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vételár valamennyi részlete átvételének tényét az ilyen összeg kézhezvételének napján (utalás esetén 3 napon belül) a Vevők és az okiratszerkesztő ügyvéd felé külön átvételi elismervény kiállításával is igazolják. A Vevők vállalják, hogy amennyiben a fentiekben megjelölt Vételárrészleteket érdekkörükben felmerült okból késedelmesen fizetik meg az Eladóknak, akkor a késedelem időtartamára kötelesek évi 15 % késedelmi kamatot is az Eladóknak megfizetni, amely kamat naponta számítandó. A félreértések elkerülése végett a Felek tisztázzák, hogy valamennyi átutalással teljesített összeg az Eladók bankszámláján történő jóváírás napján tekinthető teljesítettnek.
- 3.3 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevők valamely Vételárrészlet megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esnek, abban az esetben az Eladók jogosultak a jelen szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal elállni, és az eredeti állapot helyreállítását követelni, valamint a vonatkozó földhivatali széljegy, illetve bejegyzés törlését önállóan kérni az illetékes földhivaltaltól, és a kapott foglalót megtartani.

4 ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- 4.1 A Felek tudomásul veszik, hogy a vonatkozó törvényi rendelkezések alapján, tekintettel arra, hogy az Ingatlan műemléknek minősül, a kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. tv. 86.§-a alapján az illetékes önkormányzatnak, a fővárosi önkormányzatnak, valamint a Magyar Állam nevében eljáró Miniszterelnökségnek elővásárlási joga van az Ingatlanra, ezért a Vevő ezennel tudomásul veszi, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak a részükre nyitva álló határidőn belül érvényes, az Ingatlan megvásárlására vonatkozó jognyilatkozatot tesznek, az Eladók jogosultak a jelen szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal elállni és az eredeti állapot helyreállítását követelni, valamint a vonatkozó földhivatali széljegy, illetve bejegyzés törlését kérni a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályától, azonban kötelesek az átadott valamennyi vételárrészletet és a foglalót egyszeresen a Vevők részére visszaszolgáltatni.
- 4.2 Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a jelen szerződés megkötését követően valamennyi elővásárlásra jogosultat felhívják elővásárlási joguk gyakorlására, és az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül átadják 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 Eladók címére azok (i) hitelt érdemlően, tértivevénnyel igazolhatóan átvették a nyilatkozatukra 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 2 alkalommal is megkísérelte a kézbesítést, a tértivevénnyel ellátott küldemények „nem kereste” jellel érkeztek vissza az Eladó részére az elővásárlási joggyakorlására vonatkozó nyilatkozattételre nyitva álló határidőn túl.

Eladó Eladó Állagvevő Haszonélvezeti vevő
 Alulírott dr. Urbán Kristóf ügyvéd (KASZ: 36070793, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.

Dr. Urbán Kristóf ügyvéd Iroda
 1025 Budapest, Baba u. 6.
 dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest 2021. május 3.
 Tel: +36 1 458 3041

2
 e. Vt

4.3 Amennyiben az Eladók a jelen szerződés aláírását követő 60 napon belül nem mutatják be a Vevőknek sem az elővásárlási jog jogosultjainak kötérejtő nyilatkozatát, amelyben az ilyen elővásárlásra jogosultak vállalják az Ingatlannak a jelen szerződéssel megegyező feltételekkel történő megvásárlását, sem a fentiekben megjelölt lemondó nyilatkozatot, illetve bizonyítékot arra vonatkozóan, hogy az Eladók az elővásárlásra jogosultakat szabályszerűen kiértesítették, de azok nem válaszoltak, és a Vevőknek, vagy a Vevők jogi képviselőjének a fentiek igazolására szolgáló iratokat nem adják át, a Vevők jogosultak az adásvételi szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal elállni és az eredeti állapot helyreállítását követelni, valamint a vonatkozó földhivatali szelvény, illetve bejegyzés törlését kémi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályától, és az Eladók kötelesek az átadott valamennyi vételár-részletet a Vevők részére, valamint a kapott foglalót kétszeresen haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül visszaadni.

4.4 Az Eladók a jelen szerződés aláírásával, arra az esetre, ha valamely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával jogszerűen élne, az Eladók részéről a Vevők részére visszafizetendő foglaló egyszeres összegének erejéig az ilyen elővásárlásra jogosulttal szemben fennálló, az elővásárlási jog alapján az elővásárló vevővel szemben fennálló vételár-követelését a Vevőkre engedményezi, amelynek a mentén az elővásárlási jogát jogszerűen gyakorló a foglaló összegét köteles közvetlenül a Vevők részére teljesíteni.

5 BIRTOKBAVÉTEL

5.1 A Felek rögzítik, hogy az Eladók a Vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg kötelesek az Ingatlant a Vevők birtokába adni, és a Vevők ekkortól jogosultak az Ingatlan birtokába lépni és azt használni. Az Eladók a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a birtokbaadással egyidejűleg az Ingatlan birtokjoga a Vevők részére átszálljon. Az Ingatlan birtokbavételekor az Eladók kötelesek az Ingatlant a saját ingóságuktól kiürítve, kitisztítva, az Ingatlanhoz kapcsolódó valamennyi kiegészítővel és tartozékkal, így különösen az Ingatlan kulcsaival a Vevőknek átadni. Az Eladók vállalják, hogy legkésőbb az Ingatlan birtokbaadásakor átadják a Vevőknek az Ingatlan hatályos társasházi alapító okiratának egy példányát is. Az Eladók vállalják, hogy a Vételár hiánytalan megfizetését követően együttműködnek a Vevőkkel az Ingatlan valamennyi közművének a Vevők költségén a Vevők részére történő átirása érdekében. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladók nem bocsátják határidőben a Vevők birtokába az Ingatlant a jelen fejezetben foglaltak szerint, akkor napi 10.000,- azaz tízezer forintot, de legfeljebb 500.000,- forint összeget késedelmi kötbérként kötelesek megfizetni a Vevőknek.

5.2 A birtokbaadás napján a Felek közösen rögzítik a közüzemi szolgáltató berendezések mérőóráinak állását és a birtokbaadás napjáig felmerült költségeket az Eladók, az azt követően felmerült költséget a Vevők viselik. Az Eladók vállalják, hogy a birtokbaadásakor a Vevők rendelkezésére bocsátják a társasház nullás igazolásait is, mely szerint az Ingatlannak tartozása semmilyen jogcímen nem áll fenn a társasház felé. A birtokba lépést követően a Vevők szedik az Ingatlan hasznait, továbbá viselik az Ingatlan fenntartásával járó terheket, és másra át nem hárítható károkat, kivéve a közterheket, melyeknek a viselésére a törvényi rendelkezések az irányadóak. Az Eladók vállalják, hogy a Vevők birtokba lépéséig az Ingatlan állagát megóvják, azt harmadik személy részére nem adják el, illetve az Ingatlan használatát más részére nem teszik lehetővé.

6 KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK

6.1 Az Eladók kijelentik és teljes körű jogszavatosságot vállalnak az Ingatlan per-, teher-, igény- és jelzálogmentességéért, valamint kijelentik, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan semminemű köztartozásuk nincs, továbbá az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt. Az Eladók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy nincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevők tulajdonjogszerzését, vagy az Ingatlan használatát korlátozná, vagy akadályozná. Az Eladók kifejezetten kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlant nem terheli olyan teher sem, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre, kifejezetten nyilatkoznak továbbá arról, hogy nincs olyan személy aki, illetve amely javára elővásárlási, vagy vételi jog állna fenn a jelen szerződésben foglaltakon túl. Az Eladók szavatolják továbbá, hogy fenti nyilatkozataik a birtokbaadás időpontjában is helytállóak és a valóságnak megfelelőek lesznek.

6.2 A fentiekben túlmenően az Eladók kijelentik, 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 vállalnak az Eladók azért is, hogy az Ingatlan saját kizárólagos használatukban van. Feltétlen szavatosságot vállalnak az Eladók továbbá azért is, hogy az Ingatlanba a birtokbaadásakor senki sem lesz bejelentve.

Eladó: dr. Urbán Kristóf ügyvéd
 Alulírott dr. Urbán Kristóf ügyvéd (KASZ/36070793, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítetem az alulírott helyen és időben.
 dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest, 2021. május 3.

Allagvevő:
 Haszonélvezeti vevő:

7. /K

6.3 Az Eladók kijelentik, hogy a jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tettek, és legjobb tudomásuk szerint az Ingatlannak nincs sem rejtett, sem egyéb olyan hibája, amelyről a Vevőket írásban előzetesen ne tájékoztatták volna, az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van, a nyílászárók, a fűtés, a vízvezeték, az elektromos vezetékek és berendezések rendszerei megfelelően működnek. Az Eladók kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, és az Ingatlan feletti rendelkezési joguk, ügyleti képességük korlátozás alatt nem áll. A Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, és ingatlanszerzési joguk, ügyleti képességük korlátozás alatt nem áll.

7 ENGEDÉLYEK

7.1 Az Eladók vállalják, hogy a Vételár teljes és hiánytalan megfizetésével feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az illetékes földhivatal az Ingatlan tulajdoni lapjára a Vevő 1 1/1 arányú tulajdonjogát vétel jogcímén, továbbá a Vevő 2 holtig tartó haszonélvezeti jogát bejegyezze, egyúttal a jelen szerződés aláírásával a Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a Vevő 1 1/1 arányú tulajdonjoga, továbbá a Vevő 2 holtig tartó haszonélvezeti joga bejegyzésének elintézését az ilyen bejegyző engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig tartsa függőben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvt.) 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján.

7.2 A Vevő 1 a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és a Vevők ennek alapján külön is kéri, hogy a Vevő 1 tulajdonszerzésével együtt a Vevő 1 által a jelen szerződés alapján megszerzendő 1/1 arányú tulajdonjogi illetőségre a Vevő 2 holtig tartó haszonélvezeti jogát az illetékes földhivatal bejegyezze.

8 A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

8.1 Az Eladók fenntartják tulajdonjogukat az Ingatlanon a Vételár hiánytalan teljesítéséig azzal, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő 1 1/1 arányú tulajdonjogának, továbbá a Vevő 2 holtig tartó haszonélvezeti joga bejegyzéséhez szükséges azon nyilatkozatot, amelyben feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő 1 javára az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén, valamint a Vevő 2 holtig tartó haszonélvezeti joga 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 helyezik 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 1 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 lakcímére 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 módosítják 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.

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 Vevők viselik 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 Vevőket terheli.

Eladó Eladó Allagvevő Haszonélvezeti vevő
 Alulírott dr. Urbán Kristóf ügyvéd (KASZ: 36070793, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.

Dr. Urbán Ügyvédi Iroda

Dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest, 2021. május 3.

1025 Budapest, Baba u. 6. / Tel: 06-1-977-10977, urban.k@drurban.hu

Adószám: 15122222-2-01

8. Vt

- 9.5 A Felek megbízzák dr. Urbán Kristóf 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 másolatkikérésre. Dr. Urbán Kristóf a megbízást a jelen szerződés aláírásával elfogadja. A Felek kéri 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 Eladókat kioktatta az ingatlanértékesítés hatályos Szja., míg a Vevőket az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseiről, és a Vevők rendelkezésére bocsátotta a NAV vonatkozó adatlapját. A fentieken túlmenően a Felek tudomásul veszik, hogy az Illeték Ügyosztály az illeték alapjául a 2. fejezetben meghatározott Vételártól 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 Vevők kijelentik, hogy a haszonélvezeti jogra vonatkozó törvényi rendelkezésekkel tisztában vannak, így tudomással bírnak arról is, hogy az Ingatlan haszonélvezője annak tulajdonosával szemben az Ingatlan birtoklása és használata tekintetében elsőbbséget élvez.
- 9.8 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 szerződéssel 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 öt (5) számozott oldalból áll és hét (7) 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. május 3.

Eladó: dr. Urbán Kristóf ügyvéd (KASZ: 36070793), dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.
 Alulírott: dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest, 2021. május 3.
 Allagvevő: dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest, 2021. május 3.
 Haszonélvezeti vevő: dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest, 2021. május 3.

g. / K

10. Vh

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: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kivonat
Mégrendelés szám: 8000004/220314/2021
2021.05.12



A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület

1081 BUDAPEST VIII. KER. Rákóczi ut

felülvizsgálat alatt

szájjegy: 99934/2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Területi jog bejelölés: 2021.05.05

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

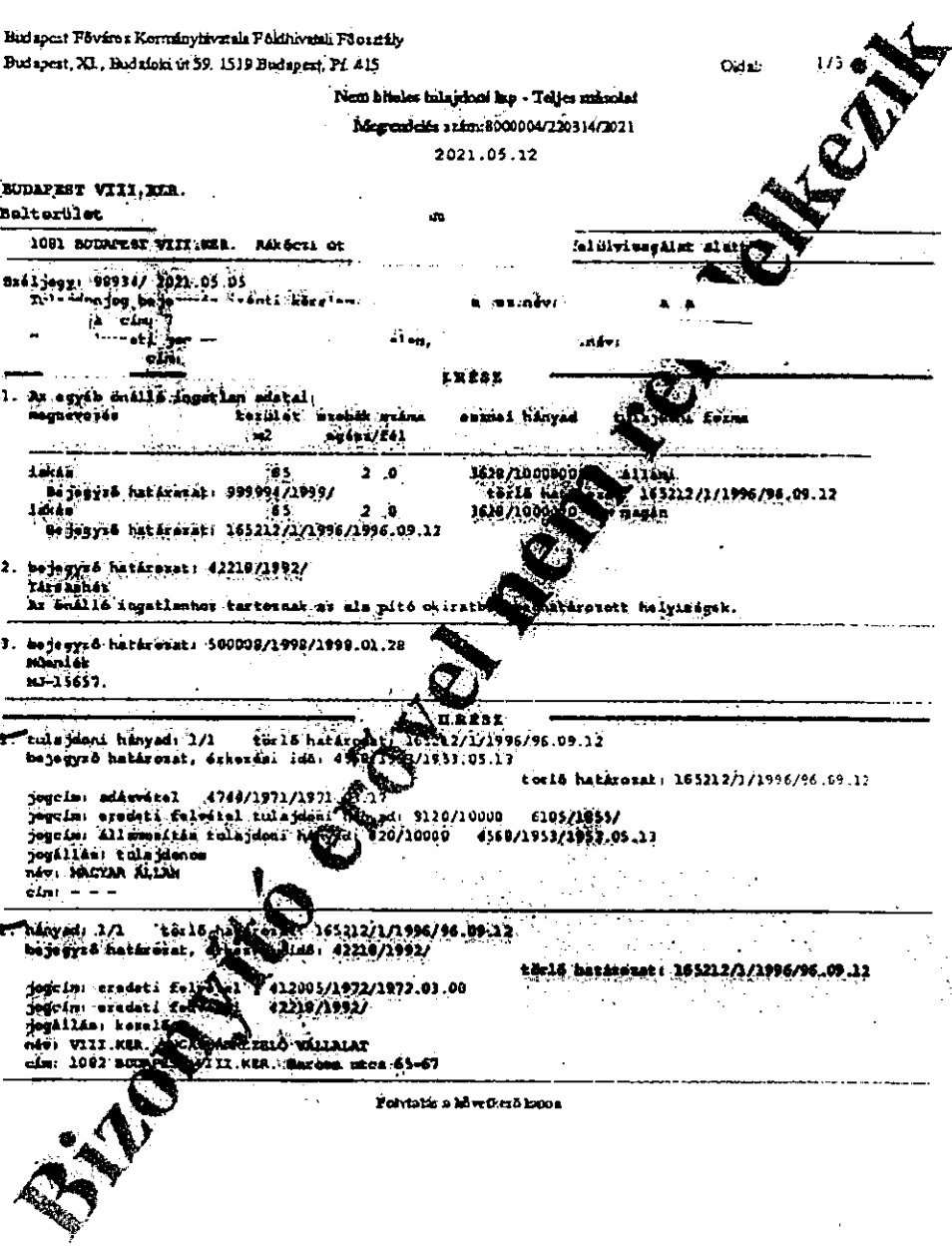
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Felvitel a Művelődésbizottsághoz

Handwritten signature

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Badányi ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megnevelés szám: 8000004/220314/2021
2021.05.12

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület

helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
H. R. E. S. E

9. tulajdoni hányad: 1/2 törlesztő határozat: 120097/1998/1998.05.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 165212/1/1996/96.09.12
törlesztő határozat: 120097/1998/1998.05.21
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név :
szül. :
sz.név :
cím :

10. tulajdoni hányad: 1/2 törlesztő határozat: 73000/1/2014/13.12.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 165212/1/1996/96.09.12
törlesztő határozat: 73000/1/2014/13.12.09
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név :
szül. :
sz.név :
cím :

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

11. tulajdoni hányad: 1/2 törlesztő határozat: 73000/1/2014/13.12.09
bejegyző határozat, érkezési idő: 120097/1998/1998.05.21
törlesztő határozat: 73000/1/2014/13.12.09
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/24 20097/1998/1998.05.21
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2 120097/1998/1998.05.21
jogállás: tulajdonos
név :
szül. :
sz.név :
cím :

12. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 73000/1/2014/13.12.09
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név :
sz.név :
szül. :
sz.név :
cím :

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

12. /H

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaihegyi út 50. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelési szám: 9000004/20314/2021
2021.05.12

BUDAPEST VIII. KER.
Beltérület:

helyrajzi szám

Bejegyzés az előző lapra
H.R.SZ.

7. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 73000/1/2014/11.12.09
Jogcímszám:
Jogállás: tulajdonos.
név:
sz.név:
számla:
sz.név:
cím:

H.R.SZ.

Bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 6361372/2014/24.02.26

Érkezési dátum: 165703/1/2019/19.10.04

Keretbiztosítási jelzálogjog 5 250 035 Ft, azaz
ötmillió kétszázötvenháromezer kétszázötvenháromezer forint, azaz
Jogcím:
név: FUNDAMENTA-LAKÁSKERESZTALAP ZRT.
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Váci útca 19-21.

Bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 6361372/2014/24.02.26

Érkezési dátum: 165703/1/2019/19.10.04

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálog jogbiztosítására.
utalás: 117/2.
Jogcím:
név: FUNDAMENTA-LAKÁSKERESZTALAP ZRT.
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Váci útca 19-21.

Bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 165703/1/2019/19.01.04

Érkezési dátum: 31647/1/2019/19.01.04

Jelzálogjog 1 500 000 Ft, azaz egy millió ötszáz ezer forint és járuléka értékig.
Jogcím:
név: FUNDAMENTA-LAKÁSKERESZTALAP ZRT.
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Váci útca 19-21.

A tulajdoni lap megkeresésének céljával került kiadásra. Másra nem
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ÉRTÉKŰ NEM RENDELKEZIK

13. VR

AM. 1/16