

## ELŐTERJESZTÉS

Budapest XV. kerület, Őrjárat utca 2/B. 2. em. 7. szám, az Őrjárat utca 2/B. 2. em. 9. szám, valamint Bethlen Gábor utca 140-144. fsz. 5. szám alatti ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jogról való lemondásról

Tisztelt Képviselő-testület!



Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) elővásárlási jog illeti meg minden olyan társasházi ingatlanra vonatkozó visszerthes adásvételi szerződéssel kapcsolatban, ahol tulajdonnal rendelkezik és a jogot a társasház alapító okiratában rögzítették. Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § -a rögzíti. Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban az Önkormányzathoz az alábbi három esetben érkezett megkeresés:

### 1.

Horváth Julianna 2023. július 28-án az Önkormányzathoz érkezett levelében felhívást intézett elővásárlási jog gyakorlása tárgyában. A felhívás tárgya az 1/1 tulajdonát képező, 222/10000 tulajdoni hányadú, Budapest XV. kerület belterület 80824/6/A/27 hrsz.-ú, természetben **Budapest XV. kerület, Őrjárat utca 2/B 2. em. 7. szám** alatti 54 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

A társasházban 41 db lakás és 1 db helyiség található, melyből a helyiség van önkormányzati tulajdonban. Önkormányzati osztulajdoni hányad 314/10000. A Társasház Alapító Okirata szerint elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot.

Az elővásárlási joggal terhelt ingatlan paraméterei:

Hrsz	Alapterülete	Eszmei hányad	Bruttó adásvételi ár	Adásvételi ár m <sup>2</sup> ára bruttó
80824/6/A/27	54 m <sup>2</sup>	222/10000	33.500.000,- Ft	620.370,- Ft/m <sup>2</sup>

A lakás vételára a helyben szokásos mértékű, azonban a Társasházban az Önkormányzat kisebbségi tulajdonnal rendelkezik, ezért az ingatlan elővásárlás útján történő megvétele nem javasolt.

### 2.

Frank Melinda 2023. július 12-én az Önkormányzathoz érkezett levelében intézett felhívást elővásárlási jog gyakorlása tárgyában. A felhívás tárgya az 1/1 tulajdonát képező, 224/10000 tulajdoni hányadú, Budapest XV. kerület belterület 80824/6/A/29 hrsz.-ú, természetben **Budapest XV. kerület, Őrjárat utca 2/B 2. em. 9. szám** alatti 54 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

A társasházban 41 db lakás és 1 db helyiség található, melyből a helyiség van önkormányzati tulajdonban. Önkormányzati osztulajdoni hányad 314/10000. A Társasház Alapító Okirata szerint elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot.



Az elővásárlási joggal terhelt ingatlan paraméterei:

Hrsz	Alapterülete	Eszmei hányad	Bruttó adásvételi ár	Adásvételi ár m <sup>2</sup> ára bruttó
80824/6/A/29	54 m <sup>2</sup>	224/10000	37.000.000,- Ft	685.185,- Ft/m <sup>2</sup>

A Palota-Holding Zrt. által adott szakvélemény szerint a jelenlegi piaci helyzet, a lakás elhelyezkedése, valamint a jövőbeli hasznosítás várható nehézsége miatt az ingatlan elővásárlás útján történő megvétele nem javasolt.

### 3.

A Madarassy Ügyvédi Iroda képviselője, dr. Madarassy Tamás, ügyvéd, 2023. szeptember 5-én a Palota-Holding Zrt.-hez érkezett levelében felhívást intézett Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzathoz elővásárlási jog gyakorlása tárgyában. A felhívás tárgya a Gödöllei Márk 1/1 tulajdonát képező, Budapest XV. kerület belterület 80436/0/A/5 hrsz-ú, természetben **Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 140-144. fsz. 5.** szám alatti 40 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

Az elővásárlási joggal terhelt ingatlan paraméterei:

Hrsz	Alapterülete	Eszmei hányad	Bruttó adásvételi ár	Adásvételi ár m <sup>2</sup> ára bruttó
80436/0/A/5	40 m <sup>2</sup>	66/1000	28.000.000,- Ft	700.000,- Ft/m <sup>2</sup>

Az ingatlanban 12 db lakás és 1 db helyiség található, melyből a helyiség van önkormányzati tulajdonban, önkormányzati osztulajdoni hányad 157/1000.

A lakás vételára a helyben szokásos mértékű, azonban a Társasházban az Önkormányzat kisebbségi tulajdonnal rendelkezik, ezért az ingatlan elővásárlás útján történő megvétele nem javasolt.

A Vagyonrendelet 13. § (7) bekezdése szerint. „Az elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra biztosított keret terhére történhet” A Rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontja szerint „az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megtételére [...] a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület jogosult.”

A költségvetési törvény az idei esztendőre bruttó 25.000.000 Ft egyedi forgalmi értékhatárt rögzít, ezért a felajánlott ingatlanok esetében a nyilatkozatot a Képviselő-testület jogosult megtenni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2023. szeptember „12.”

  
Csárdi Németh Angéla  
polgármester

**1. Mellékletek:**

1. számú melléklet: Örjارات utca 2/B 2. em. 7. - Adásvételi szerződés
2. számú melléklet: Örjارات utca 2/B 2. em. 7. - Lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
3. számú melléklet: Örjارات utca 2/B 2. em. 7. - Horváth Julianna levele
4. számú melléklet: Örjارات utca 2/B 2. em. 9. - Adásvételi szerződés
5. számú melléklet: Örjارات utca 2/B 2. em. 9. - Lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
6. számú melléklet: Örjارات utca 2/B 2. em. 9. - Frank Melinda levele
7. számú melléklet: Bethlen G. u. 140-144. fsz. 5. - Adásvételi szerződés
8. számú melléklet: Bethlen G. u. 140-144. fsz. 5. - Lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
9. számú melléklet: Bethlen G. u. 140-144. fsz. 5. - Madarassy Ügyvédi Iroda levele

**2. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság**

**3. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda

2023. szeptember ...11...

Aláírás: 

**4. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2023. szeptember ...11...

Aláírás: 

**5. Jegyzői láttamozás:**

2023. szeptember ...11...

Aláírás: 

**6. Meghívandók:**

-

**7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.**



## Határozati javaslatok:

### 1.

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XV. kerület belterület 80824/6/A/27 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Órjárt utca 2/B 2. em. 7. szám alatti 54 m<sup>2</sup> alapterületű, 1/1 tulajdoni hányadú, a közös tulajdonból 222/10000 eszmei hányadú „lakás” megnevezésű ingatlan vonatkozásában a 33.500.000 Ft, azaz harminchárommillió-ötszázezer forint vételáron létrejött adásvételi szerződéshez kapcsolódó elővásárlási jogával nem kíván élni. Felhatalmazza a Polgármestert az - előterjesztés 2. mellékletét képező - elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat aláírására.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2023. szeptember 28. (döntésre)  
2023. október 6. (nyilatkozat aláírására)

### 2.

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XV. kerület belterület 80824/6/A/29 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Órjárt utca 2/B 2. em. 9. szám alatti 54 m<sup>2</sup> alapterületű 1/1 tulajdoni hányadú, a közös tulajdonból 224/10000 eszmei hányadú „lakás” megnevezésű ingatlan vonatkozásában a 37.000.000 Ft, azaz harminchétmillió forint vételáron létrejött adásvételi szerződéshez kapcsolódó elővásárlási jogával nem kíván élni. Felhatalmazza a Polgármestert az - előterjesztés 5. mellékletét képező - elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat aláírására.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2023. szeptember 28. (döntésre)  
2023. október 6. (nyilatkozat aláírására)

### 3.

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XV. kerület belterület 80436/0/A/5 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 140-144. fsz. 5. szám alatti 40 m<sup>2</sup> alapterületű 1/1 tulajdoni hányadú, a közös tulajdonból 66/1000 eszmei hányadú „lakás” megnevezésű ingatlan vonatkozásában a 28.000.000 Ft azaz huszonnyolcmillió forint vételáron létrejött adásvételi szerződéshez kapcsolódó elővásárlási jogával nem kíván élni. Felhatalmazza a Polgármestert az - előterjesztés 8. mellékletét képező - elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat aláírására.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2023. szeptember 28. (döntésre)  
2023. október 6. (nyilatkozat aláírására)

#### Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (7) bekezdése, 13. § (8) bekezdés b) pontja.

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2023 SZEPT 1 1.  
Átvette:.....

.....örvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....  
2023 SZEPT 1 1.  
.....hó.....-n



## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Horváth Julianna** sz.n.:

szül.hely, idő: ..... a.n.:

adóazonosító: ..... , sz.a.:

szám alatti lakos mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

másrészről

**Eberhardt Gábor** sz.n.:

szül.hely, idő: ..... a.n.:

adóazonosító: ..... , sz.a.:

szám alatti lakos mint **vevő** (továbbiakban: vevő),

**Eberhardtné Horváth Katalin** sz.n.:

szül.hely, idő: ..... a.:

adóazonosító: ..... , sz.a.:

szám alatti lakos mint **vevő** (továbbiakban: vevő),

közt alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó eladja, vevők pedig megveszik, eladónak a **Budapest, XV. kerületi ingatlan**-nyilvántartásban felvett **80824/6/A/27** hrsz-ú, 54 m<sup>2</sup> területű, „lakás” megnevezésű, 1/1-ed arányban kizárólagos tulajdonát képező ingatlanát, a közös tulajdonból hozzá tartozó 222/10000-ed eszmei hányaddal, mely ingatlan természetben 1158 Budapest, Örfárat utca 2/B. szám 2. em. 7. ajtó alatt található.
2. Vevők az 1. pontban írt ingatlant megtekintették, állagát megismerték és kijelentik, hogy azt jelen megtekintett állapotában pinceszinti tárolóval vásárolják meg. Eladó kijelenti, hogy a lakás műszaki és egyéb állapotáról a vevőket a valóságnak megfelelően tájékoztatta, az lakás építési módjának, és fennállása időtartamának megfelelő állapotú, az életvitelszerű lakhatás céljára alkalmas állapotban van, az ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincs. Eladó szavatol azért, hogy a közüzemi szolgáltatások zavartalanok, a közmű mérőórák sértetlenek.
3. Felek az ingatlan vételárát, a kölcsönösen kialakított, az ingatlan értékével és állapotával arányosan **33.500.000,- Ft**-ban, azaz Harminchárommillió-ötszázézer forintban határozzák meg, melynek megfizetése egybehangzó akaratnyilatkozattal az alábbiak szerint történik.
4. Felek kölcsönös megállapodása szerint vevők a kötelezettségvállalás megerősítéseként a vételárból jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **foglalóként** fizetnek meg eladó kezéhez készpénzben **3.350.000,- Ft**-ot, azaz Hárommillió-háromszázötvenezer forintot. Eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg a foglaló hiánytalan átvételét elismeri és nyugtázza.
5. Felek kijelentik, hogy a foglaló törvényi szabályozásával tisztában vannak, eszerint a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

  
Horváth Julianna eladó

  
Eberhardt Gábor vevő


  
Eberhardtné Horváth Katalin vevő

  
Dr. BENIS LÁSZLÓ

Ögyvéd  
iroda: 2120 Dunakeszi, Bagoly u. 12.  
KASZ.: 36057411  
Mobil: +36 20 9411-302  
e-mail: dr.benis@benisugyved.hu



6. Felek kölcsönös megállapodása szerint, vevők a hátralékos vételárból **18.000.000-Ft-ot** azaz Tízennyolcmillió forintot 2023. szeptember 15-ig kötelesek megfizetni eladónak kifejezett akarata szerint Fodor Gábor nevén lévő az MBH Banknál vezetett a ..... számú számlájára utalással. Horváth Julianna eladó a vételár rész összegének a jelen pontban rögzített számlára való megfizetését kifejezetten a részére történt teljesítésként ismeri el.
7. Felek kölcsönös megállapodása szerint, vevők a még a hátralékos vételárból **7.850.000-Ft-ot** azaz Hétmillió-nyolcszáz-ötvenezer forintot legkésőbb 2023. október 24-ig kötelesek megfizetni eladónak kifejezett akarata szerint Fodor Gábor nevén lévő az MBH Banknál vezetett a ..... számú számlájára utalással. Horváth Julianna eladó a vételár rész összegének a jelen pontban rögzített számlára való megfizetését kifejezetten a részére történt teljesítésként ismeri el.
8. Felek kölcsönös megállapodása szerint, vevők a hátralékos vételárat **4.300.000,-Ft-ot** azaz Négymillió-háromszázezer forintot 2023. november 20-ig - az ingatlan egyidejű birtokba adása mellett - kötelesek megfizetni eladónak kifejezett akarata szerint Fodor Gábor nevén lévő az MBH Banknál vezetett a ..... számú számlájára utalással. Horváth Julianna eladó a vételár hátralék összegének a jelen pontban rögzített számlára való megfizetését kifejezetten a részére történt teljesítésként ismeri el. Eladó tudomásul veszi, hogy vevők a jelen pontban írt hátralékos vételárat az OTP Lakáskassza igénybe vételével akként, teljesítik, hogy az összeg Eberhardtné Horváth Katalin: ..... számú lakáskassza számlájáról, Eberhardt Gábor: ..... számú lakáskassza számlájáról, Eberhardt Júlia: ..... számú lakáskassza számlájáról közvetlenül kerül átutalásra az eladó által a fentiekben megjelölt számlára. Felek rögzítik, hogy amennyiben a lakáskassza által átutalt összeg eltér a jelen pontban rögzített még hátralékos vételártól, a különbözetet egymással utólag elszámolják.
9. Eladó szavatol az ingatlan tulajdonszerzésének per-, teher-, és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlant sem köz-, sem közmű-, sem pedig hitelezői vagy családjogi igény nem terheli, illetve nincs közös költség tartozása, és a társasház tulajdonközössége/közgyűlése vagy a tulajdonostársak nem hoztak olyan határozatot, amely alapján a tulajdonostársakat bármilyen jogcímen a közös költségen felül rendkívüli befizetés terhelné. Eladó szavatol azért, hogy elővásárlási jogokkal a társtulajdonosok nem éltek. Eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlan megfelel a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, az ingatlant érintően harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését, zavartalan és háborítatlan birtoklását akadályozná.
10. Az eladó szavatolja, hogy sem őt, sem az ingatlant érintően nincs olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, büntető, szabálysértési vagy más egyéb eljárás, amely folyamatban vagy függőben lenne és aminek a bekövetkezése fenyegetne, és amely a jelen szerződésben foglalt adásvétel feltételeit érinti vagy érintheti, utólagos kötelezettséget róna vevőkre, vagy amely bármilyen módon befolyásolná az ingatlan szerződésben meghatározott jogi helyzetét.
11. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy *a teljes vételár kiegyenlítésekor a tulajdonjog* az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében adásvétel jogcímen vevők javára 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
12. Az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. §. (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig – legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig – **függetlenül kell tartani**, melyhez eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

  
Horváth Julianna eladó


  
Eberhardt Gábor vevő

  
Eberhardtné Horváth Katalin vevő


  
Dr. BENIS LÁSZLÓ  
Gygyéd  
iroda: 2120 Dunakeszi, Bagoly u. 12.  
KASZ.: 38087411  
Mobil: +38 20 9411-303  
e-mail: dr.benis@benisugyved.hu




13. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél mint letéteményesnél letétbe helyez 5 eredeti példány vevők javára szóló, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas alakú formában kiállított bejegyzési engedélyt, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog adásvétel jogcímén vevők javára 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
14. Eladó mint letevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan hátralékos vételárának kifizetéséről haladéktalanul értesíti letéteményest melyet rövid úton, az \_\_\_\_\_ e-mail címről, a \_\_\_\_\_ e-mail címre küldött üzenettel megteheti, mely értesítést felek érvényesnek tekintik. Letéteményes az értesítést követően, ennek elmaradása esetén a teljes vételár szerződés szerinti megfizetéséről történő hitelt érdemlő tudomás szerzés (az átutalás megtörténtéről szóló eredeti banki bizonylat részére történt átadása) követő 8 munkanapon belül köteles és jogosult a bejegyzési engedélyt az illetékes Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV. ker. Bosnyák tér 5. (földhivatal) benyújtani.
15. Eladó a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg bocsátja az 1. pontban írt ingatlant vevők birtokába (**birtokátruházás**), akik a birtokbaadás napjától szedik az ingatlan hasznait, viselik terheit és az ingatlanban beállott azt a kárt, amelyeknek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
16. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlanból a birtokba adás napjáig kiköltözik, és az oda bejelentett természetes személyek, vállalkozások és egyéb szervezetek kijelentkeznek. Felek a birtokba adásról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben a közüzemi mérőórák állását rögzítik. Eladó a birtokba adáskor hiteltérdeklően igazolja vevőknek, hogy az ingatlant sem közüzemi-, sem köz-, sem közös költség tartozás nem terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy a közművek átrását e-bejelentővel is megteheti.
17. Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, cselekvőképeseek, ügyletkötési képességükben semmilyen módon nem korlátozottak.
18. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan meg- és átvételével és a tulajdonváltózatás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével járó költségek, továbbá a visszerthes vagyónátruházási illeték (a NAV által megállapított forgalmi érték 4 %-a) megfizetése vevőket terheli.
19. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet „az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” foglaltak alapján az 1. pontban írt ingatlanról az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti eladónak tanúsítványt kell készíteni. Vevők akként nyilatkoznak, hogy a HET-01615827 azonosító kód szerinti tanúsítványt eladótól átvették.
20. Felek rögzítik, hogy az ingatlan nem esik a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. sz. melléklete 1.13.2.fb) pontja szerinti lakások villamos biztonsági felülvizsgálatának kötelezettsége körébe, mivel a lakás villamos hálózatában nincsen 32 A-nál nagyobb leágazás.
21. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló mindenkor hatályos törvény alapján ügyfélátvilágítási kötelezettség terheli a felek adataira vonatkozóan. E törvény rendelkezéseinek értelmében a felek adatait az eljáró ügyvéd e szerződésben rögzíti: a felek adatszolgáltatása, ill. az általuk rendelkezésre bocsátott személyazonosság igazolására alkalmas hatósági igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján, melyhez felek hozzájárulásukat adták. A felek e szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd e törvény szerinti átvilágítás során a részére átadott okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Az eljáró ügyvéd a felek adatait kizárólag e szerződéshez kapcsolódó megbízás és a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása érdekében végrehajtandó feladatai céljából kezelheti, ellenőrizheti. A felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak.

  
Horváth Judit eladó

  
Eberhardt Gábor vevő

  
Eberhardtne Horvath Katalin vevő

  
Dr. BENIS LÁSZLÓ  
Ügyvéd  
iroda: 2120 Dunakeszi, Bagoly u. 12.  
KASZ.: 38057411  
Mobil: +36 20 9411-302  
e-mail: dr.benis@benisugyved.hu




A felek e szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, annak nem közeli hozzátartozói, és nem állnak közszereplővel közeli kapcsolatban. Tudomásul veszik, hogy a szerződéses jogviszony fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek írásban értesíteni az eljáró ügyvédet.

22. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és az illetékes Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV. ker. Bosnyák tér 5. (földhivatal) előtti eljárással, az okirat ide legkésőbb 30 napon belüli benyújtásával dr. Benis László ügyvédet (2120 Dunakeszi, Bagoly u. 12. KASZ: 36057411.) bízzák/hatalmazzák meg, aki a megbízást/meghatalmazást ezennel elfogadja, és aki a szerződést ügyleti szándékuknak megfelelően foglalta írásba, mellyel szemben kifogást nem emelnek, és az abban foglaltakat megbízási szerződésnek/tényvázlatnak is elfogadják. Felek kifejezetten akként nyilatkoznak, hogy a megbízás csak és kizárólag az okiratszerkesztésre, ellenjegyzésre és az illetékes földhivatal előtti eljárásra vonatkozik, annak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás.


A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadók. Felek aláírásukkal igazolják, hogy a jelen szerződést korábban teljes terjedelemben elektronikus formában megkapták, és az ahhoz fűződő minden kikötésüket és észrevételüket aláírás előtt megtették melyet a szerződés tartalmaz.

Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a jogügylet lényegére és jogi következményeire vonatkozó tájékoztatását megértették, tudomásul vették, ezt követően a szerződést áttanulmányozták és kijelentik, hogy az abban foglaltak akaratuknak és a valóságnak megfelel, melyet elolvasás és megértés után helyben hagyólag aláírtak. Felek az aláírásukkal elismerik a szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét.

Dunakeszi, 2023. augusztus 24.

  
 Horváth Julianna  
 eladó

  
 Eberhardt Gábor  
 vevő

  
 Eberhardtné Horváth Katalin  
 vevő

A szerződést készítettem, és Dunakeszin, 2023. augusztus 24-i keltezéssel ellenjegyzem:  
 Kamarai azonosító szám: 36057411

  
 Dr. BENIS LÁSZLÓ  
 Ügyvéd  
 Iroda: 2120 Dunakeszi, Bagoly u. 12.  
 KASZ.: 36057411  
 Mobil: +36 20 9411-302  
 e-mail: dr.benis@benisugyved.hu



**Tárgy:** Budapest XV. kerület, Őrjárat u. 2/B 2. em. 7. 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 egyrészről

**Horváth Julianna** (lakcíme: .....), mint eladó, másrésztől

**Eberhardt Gábor** (lakcíme: .....), és

**Eberhardtné Horváth Katalin** (lakcíme: .....), mint vevők

között létrejött adásvételi szerződésben az alábbi ingatlan vonatkozásában megjelölt értékesítési feltételek mellett, a Képviselő-testület .../2023. (IX.28.) ök. számú határozatának megfelelően, a társasházi Alapító Okirat szerint **Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatát** megillető **elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni.**

ingatlan fekvése	ingatlan helyrajzi száma	ingatlan címe	ingatlan megnevezése	ingatlan tulajdoni hányada	bruttó vételár (Ft)
Budapest XV. kerület, belterület	80824/6/A/27	Budapest XV. kerület, Őrjárat u. 2/B 2. em. 7.	lakás	1/1	33.500.000

Jelen nyilatkozat Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontján és az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontján alapul.

Budapest, 2023. szeptember „....”

Tisztelettel,

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár



Szervezeti egység:	PK
Érk. szám:	29720/2023
Érk. dátum:	2023 JÚL 31.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Kedves Augéla!

Honváti Juli vagyok a volt iktató.

Kérésrel fordulok hozzád, lakásomat értékesíteni szeretném, van már vevő, akivel aug. 21-én lesz az adásvétel és elengedhetetlenül szükséges a tulajdonosok elővásárlási lemondási nyilatkozata.

A 42 albetét, pince szint alatti légóttalmi helyiség az önkormányzat tulajdonosa.

Mivel a noszviduiek is értékesítette az ingatlanát és arról szerkeszt, hogy a képviselő testület szept 28-án ül össze. Ha ez így van, kérem az, adjon a Polgármesteri Hivatal egy hozzájárulási nyilatkozatot, amit aug. 21-én tudjak venni a lakótársak nyilatkozatával együtt.

Ez nagy segítség lenne nekem, mert a vevők könnyen előllatható a vételtől és fontos, hogy Ujpesten liftes házakban kerüljek, ez állapotom kétoldali cipőfűzés miatt lépezőni nem tudok, ez az állapot csak normálit lesz. 71 éves vagyok.

Fontos a vevők megnyugtatósa, könnyen előllatható a vételtől és én sem tudom megvenni azt a lakást amit szeretnék.

Kérem a mikamovábbi hozzájárulást, hogy hátrányt ne szenvedjek.

Budapest, 2023. júli, 28.

Tisztelettel és  
köszönettel  
Honváti Julianna

( )



Vaggonvagnellat!  
Kovaks lön!

Jos!

Käsen, lopp muut mikään  
waku ei se kukaan, se  
elämäsi se vain!  
kukaan se miksi kukaan  
kukaan my!  
Jos. A. S.

Credat

## Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat

Alulírott/ak

1. családi és utónév: .....

születési család és utónév: .....

anyja neve: .....

lakcím: .....

2. család és utónév: .....

születési család és utónév: .....

anyja neve: .....

lakcím: .....

mint a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában Budapest XV. kerület, belterület **80824/6/A/42** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, külön tulajdoni, **pinceszint alatti légtalmi helység 1/1 arányú** tulajdonosa, megismertem azt a 2023. július. 25.napján kelt ingatlan vételi szándék nyilatkozatott tettek, mellyel **Horváth Julianna** a **80824/6/A/27** hrsz. alatti, természetben a **1158 Budapest, Őrjárat utca 2/B 2. em. 7. ajtó**, szám alatt található, 1/1 tulajdonú ingatlanát, **33.500.000 Ft**-azaz harminchárom millió-ötszázezer forint-összegű vételár ellenében eladja Eberhardt Gábor cím.: ..... szül. hely és idő: ..... an.: ..... , valamint Eberhardtné Horváth Katalin cím: ..... Szül. hely idő: ..... an.: ..... vevőknek.

A fenti ingatlan eladásával kapcsolatos felhívás 2023.01.07.-i napon a közösképviseelő Marmoly Ágnes segítségével a lakóépület lépcsőházaiban a hirdetmény tábláján kifüggesztésre került.

A fentiek ismeretében a társasházi alapító okirat IV.2. pontjában kikötött **elővásárlási jogomról visszavonhatatlanul feltétel nélkül lemondok**. Jelen nyilatkozatott a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály részére állítottam ki.

Kelt: Budapest, 2023. július. .... napján.

Név: .....

elővásárlásra jogosult

Előttünk, mint tanúk előtt:

**Fodor Gábor**

A.n.: .....

Szig. sz.: .....

Lakc.: .....

Aláírás: 

Név: .....

elővásárlásra jogosult

**dr. Siroki Renáta**

A.n.: .....

Szig. sz.: .....

Lakc.: .....

Aláírás: 



**Tisztelt Uram/Hölgyem!**

A mellékelt vételi szándéknyilatkozat vonatkozásában, kérem 8 napon belül nyilatkozzon, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával, amennyiben nem nyilatkozik, azt visszavonhatatlanul feltétel nélküli lemondásnak tekintendő.

Elérhetőségem: \

cím: \

Tisztelettel:

Horváth Julianna



Budapest, 2023.07.25.

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

### *Tulajdonjog bejegyzésének függőben tartása mellett*

amely létrejött egyrészről

- **Frank Melinda** (születési név: I , születési hely, idő: T , anyja születési neve: I személyi azonosító jel: I , adóazonosító jele: I F z. alatti lakos, magyar állampolgár), mint 1/1-ed tulajdoni hányad szerinti eladó – a továbbiakban: „**Eladó**” - ,

másrészről

- **Kodó Zoltán** (születési név: I , születési hely, idő: I , anyja születési neve: I személyi azonosító jel: I , adóazonosító jele: I sz. alatti lakos, magyar állampolgár), mint 1/2-ed tulajdoni hányad szerinti vevő, és

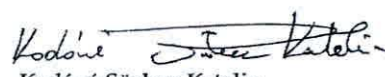
- **Kodóné Súslecz Katalin** (születési név: I , születési hely, idő: I , anyja születési neve: I , személyi azonosító jel: I , adóazonosító jele: I sz. alatti lakos, magyar állampolgár), mint 1/2-ed tulajdoni hányad szerinti vevő - a továbbiakban: „**Vevők**” – (Eladó és Vevők együttes említésük esetén a „**Felek**”) között az alábbi feltételekkel.

### I. A szerződés tárgya, vételár

- 1.1. Felek rögzítik, hogy az Ügyfélkapu szolgáltatás rendszerén (Földhivatal Online) keresztül lekért, 2023.07.05.-i keltű, E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat (megrendelés szám: 805130/4/2023) tanúsága szerint, az Eladó 1/1-ed tulajdoni hányad szerinti (azaz kizárólagos) és tehermentes tulajdona a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XV. kerület, belterület 80824/6/A/29 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartásában 54 m<sup>2</sup> alapterületű, két szobás, természetben az 1155 Budapest, Órjárt utca 2/B. 2. em. 9. ajtó („felülvizsgálat alatt”) szám alatt található társasházi lakásingatlan, a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 224/10.000-ed résszel (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).
- 1.2. Felek rögzítik, hogy a jelenleg hatályos, 1991. november 20.-i keltű társasházi alapító okirat IV.2. pontjában a tulajdonostársak külön tulajdoni illetőségének átruházása esetére, a többi tulajdonostárs javára elővásárlási jog került kikötésre. Ebből következik, hogy a jelen adásvételi szerződés csak akkor jöhet létre érvényesen, ha az elővásárlási jogukkal a jogosultak egyike sem él. Eladó vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 45 (negyvenöt) naptári napon belül átadja a Vevők részére a tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát, avagy azon postai feladóvevények és tértivevények eredeti példányát, melyek igazolják, hogy az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás a tulajdonostársak részére postai úton megküldésre került. Eladó tudomásul veszi, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok beszerzése körében felmerülő valamennyi költség (tulajdoni lapok beszerzése, postaköltség) az Eladót terheli.
- 1.3. Eladó tudomásul veszi, és elfogadja, hogy a 2.4. pontban meghatározott utolsó vételárrész kifizetésének a feltétele, hogy valamennyi tulajdonostárs vonatkozásában beszerezze és átadja a Vevők részére az elővásárlásról lemondó nyilatkozatot, avagy azok hiányában a postai feladóvevények és tértivevények eredeti példányait.
- 1.4. Eladó eladja, a Vevők pedig 1/2-1/2 tulajdoni hányadok szerint megveszik az Ingatlant, megtekintett, jelenlegi állapotában, törvényes tartozékokkal a közösen kialakított **37.000.000,-Ft** - azaz harminchétmillió forint - vételár (a továbbiakban: „**Vételár**”) fejében.


  
Frank Melinda  
Eladó

  
Kodó Zoltán  
Vevő

  
Kodóné Súslecz Katalin  
Vevő

Budapesten 2023. július hó 5. napján készítettem és ellenjegyzem:  
kamarai azonosító száma: 36067720

Az okiratot készítette: Dr. Reményi Bence ügyvéd  
Dr. Reményi Ügyvédi Iroda  
Cím: H-1132 Budapest, Csanády u. 18. I. em. 3.  
mobil: +36 20 912 5558, e-mail: remenyi@drremenyi.hu

  
**Dr. Reményi Ügyvédi Iroda**  
Dr. Reményi Bence ügyvéd  
1132 Budapest, Csanády u. 18. 1. em. 3.  
Adószám: 18119392-2-41  
KASZ: 36067720



- 1.5. Felek a Vételárat - az Ingatlan megtekintését követően, annak állapotát figyelembe véve - értékarányosnak tekintik, ezért a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogukról jelen szerződéssel kifejezetten lemondanak, azt kizárják.
- 1.6. Vevők az Ingatlanon tehermentes tulajdonjogot kívánnak szerezni.
- 1.7. A tulajdonszerzés (azaz a jogváltozás) jogcíme: adásvétel.

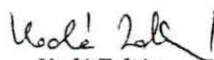
## II. Foglaló, fizetési feltételek

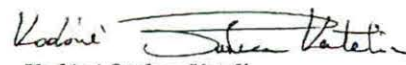
- 2.1. Vevők a jelen szerződés aláírásával egy időben az Eladó részére átadnak készpénzben **3.700.000,-Ft**, azaz hárommillió-hétszázezer forint foglalt (a továbbiakban: „**Foglaló**”), amely összeg átvételét az Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. A Foglaló a Vételárba beszámít.
- 2.2. A szerződő Felek a Foglaló jogi jellegével tisztában vannak, mely szerint amennyiben a teljesítés megghiúsulásáért a Vevők felelősek, úgy az adott Foglalt elveszítik, amennyiben a teljesítés megghiúsulásáért az Eladó felelős, úgy a kapott Foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben pedig a szerződés teljesítése olyan okból marad el, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a Foglaló visszajár. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Foglaló elvesztése, vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a Foglaló összegével csökken.
- 2.3. Vevők vállalják, hogy legkésőbb **2023. július hó 20.** napjáig, vételárelőleg jogcímén (a továbbiakban: „**Vételárelőleg**”) megfizetnek az Eladó részére **20.000.000,-Ft** - azaz húszmillió forint - összeget, az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11111111111111111111** sz. bankszámlájára történő banki átutalás útján.
- A Vételárelőleg a Vételárba beszámít. A szerződő Felek a Vételárelőleg jogi jellegével tisztában vannak, mely szerint a szerződés bármely okból történő megghiúsulása esetén a Vételárelőleg visszajár.
- 2.4. Vevők a Vételár hátralévő részét képező **13.300.000,-Ft** - azaz tizenhárommillió-háromszázezer forint - összegű utolsó vételárrészt (a továbbiakban: „**Utolsó Vételárrész**”), legkésőbb **2023. szeptember hó 30.** napjáig vállalják készpénzben megfizetni az Eladó részére, legalább teljes bizonyító erővel bíró átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett.
- 2.5. Felek rögzítik, hogy a Vételárelőleg kifizetése akkor tekinthető teljesítettnek, amennyiben annak összege az Eladó jelen szerződés 2.3. pontjában rögzített bankszámlaszámán jóváírásra került. Az Eladó köteles a Vevőket írásban (e-mail, sms) értesíteni a Vételárelőleg bankszámláján történő jóváírásáról, a jóváírás követő 3 (három) napon belül.
- 2.6. Felek rögzítik, hogy a Vevők jogosultak az előteljesítésre.

## III. Birtokbaadás

- 3.1. Eladó az Utolsó Vételárrész megfizetésének napján köteles az Ingatlant kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vevők részére birtokba adni. Az Ingatlanban bent marad az Ingatlannal egybeépített és az állag sérelme nélkül el nem vihető minden ingóság.
- 3.2. A Vevőket a birtokba lépésük napjától illetik az Ingatlan hasznai, és ugyanezen naptól kezdve viselik annak terheit, költségeit, valamint a kárveszélyt. A Vevők a birtokbaadást követő 15 (tizenöt) naptári napon belül kötelesek a közműveknél eljárni a számlák átíratása tárgyában.
- 3.3. A birtokbaadás időpontjáig az Eladó köteles a közüzemi díjak megfizetésére, ezt követően ezen kötelezettség a Vevőket terheli. A birtokbaadás napján az Eladó köteles a közös költség vonatkozásában a társasházi közös képviselő által kiállított nullás igazolást a Vevők részére átadni.

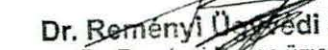
  
Frank Melinda  
Eladó

  
Kodó Zoltán  
Vevő

  
Kodóné Süslecz Katalin  
Vevő

Budapest 2023. július hó 5. napján készítettem és ellenjegyzem:  
kamarai azonosító száma: 36067720

Az okiratot készítette: Dr. Reményi Bence ügyvéd  
Dr. Reményi Ügyvédi Iroda  
Cím: H-1132 Budapest, Csanády u. 18. I. em. 3.  
mobil: +36 20 912 5558, e-mail: remenyi@drremenyi.hu

  
**Dr. Reményi Ügyvédi Iroda**  
Dr. Reményi Bence ügyvéd  
1132 Budapest, Csanády u. 18. 1. em. 3.  
Adószám: 18119392-2-41  
KASZ: 36067720



- 3.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás napján rögzíteni fogják a közüzemi fogyasztásmérők adatait, melyről jegyzőkönyvet vesznek fel. Ennek alapján fognak a Felek egymással elszámolni, illetve ezen jegyzőkönyv képezi alapját a közműszolgáltatók részére történő bejelentésnek.
- 3.5. Eladó vállalja, hogy az Ingatlanból a birtokbaadást követő 8 (nyolc) napon belül az oda bejelentett személyek mindegyike kijelentkezik.

#### **IV. Kellékszavatosság, jogszatosság, kötbér kikötése, elállási jog**


- 4.1. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. része bejegyzést nem tartalmaz. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher és igénymentességéért, valamint teljes körű tartozásmentességéért. Eladó teljes felelőssége tudatában kijelenti továbbá, hogy sem adó-, sem adó módjára behajtható olyan köztartozása nincs, amelyért az Ingatlan helytállni tartozna. Eladó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevők tulajdonszerzését vagy birtokba lépését késleltetné, illetve akadályozná.
- 4.2. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést.
- 4.3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan házasársi vagyonközössége részét nem képezi, és az Ingatlan a birtokbaadásakor nem szolgál állandó lakhelyül házastársának, vagy volt házastársának, élettársának, vagy volt élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség; továbbá a bíróság a 4:94. § szerinti lakáshasználatra vonatkozó felhatalmazást nem adott, ilyen eljárás folyamatban nincs és annak megindítására nincs is kilátás.
- 4.4. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása. Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben az Ingatlan rejtett hibájáról tudomása van, de arról a Vevőket nem tájékoztatja, úgy ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából eredő károkért, a polgári jog általános szabályai szerinti kártérítési felelősséggel tartozik a Vevők irányába.
- 4.5. Amennyiben a Vevők a Vételárelőleg, avagy az Utolsó Vételárrész megfizetése tekintetében késedelembe esnek, avagy amennyiben az Eladó a jelen szerződés 1.2. pontjában foglalt nyilatkozat beszerzési, illetve a 3.1.-3.5. pontjaiban vállalt birtokbaadási és kijelentési kötelezettségének az ott megjelölt határidőn belül maradéktalanul nem tesz eleget, úgy a késedelembe eső Fél a másik Fél részére a késedelem idejére (amely késedelem időtartama legfeljebb 15 nap lehet) napi 10.000,- Ft – azaz tízezer forint – összegű késedelmi kötbért köteles fizetni. Amennyiben a szerződő Fél a szerződéses kötelezettségét az ily módon legfeljebb 15 (tizenöt) naptári nappal meghosszabbított határidőn belül sem teljesíti, úgy a másik Fél (azaz Eladó késedelme esetén Vevők, míg Vevők késedelme esetén Eladó) a jelen szerződéstől a másik oldalhoz intézett írásos nyilatkozattal elállhat, a Foglalo jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett. Jogszerű Vevői elállás esetén a Vevők által a Foglalon felül teljesített vételárrész Vevők részére visszajár, valamint a Foglalo kétszerese illeti meg Vevőket, míg jogszerű Eladói elállás esetén Eladó a Foglalt jogosult megtartani, azonban a Vevők által a Foglalon felül teljesített vételárrész teljes mértékben visszajár a Vevők részére.

#### **V. Tulajdonjog bejegyzésének függőben tartása**

- 5.1. Az Eladó a Vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát az alábbi módon fenntartja. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt, külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban megadja legfeljebb jelen szerződés földhivatali benyújtását követő 6 (hat) hónapon belül, oly módon, hogy a tulajdonjog átruházásához és a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot (a továbbiakban:

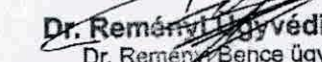
  
Frank Melinda  
Eladó

  
Kodó Zoltán  
Vevő

  
Kodóné Süslecz Katalin  
Vevő

Budapest 2023. július hó 5. napján készítettem és ellenjegyzem:  
kamarai azonosító száma: 36067720

Az okiratot készítette: Dr. Reményi Bence ügyvéd  
Dr. Reményi Ügyvédi Iroda  
Cím: H-1132 Budapest, Csanády u. 18. I. em. 3.  
mobil: +36 20 912 5558, e-mail: remenyi@drremenyi.hu

  
**Dr. Reményi Ügyvédi Iroda**  
Dr. Reményi Bence ügyvéd  
1132 Budapest, Csanády u. 18. 1. em. 3.  
Adószám: 18119392-2-41  
KASZ: 36067720



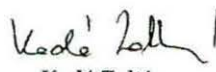
„Bejegyzési Engedély”) jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél 5 (öt) eredeti példányban letétbe helyezi. Az Eladó ezen nyilatkozatában járul hozzá tulajdonjoga törléséhez, és a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez.

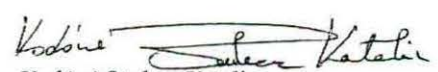
- 5.2. **A Felek a fentiekre tekintettel adásvétel jogcímén, az Inyvtv. 47/A. §. (1) bekezdés b. pontja alapján kérik a beadvány elintézésének függőben tartását.**
- 5.3. Okiratszerkesztő (letéteményes) ügyvéd vállalja, hogy a letétbe vett Bejegyzési Engedély okiratokat, a jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg külön okiratba foglalt letéti szerződésben foglaltak szerint, a teljes Vételár megfizetését követően haladéktalanul benyújtja az illetékes földhivatalhoz.

#### **VI. Adó- és illetékszabályok**

- 6.1. Vevők tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés folytán visszerthes vagyónátruházási illeték fizetésére kötelesek, amelynek mértéke, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: „Itv.”) 19. §. (1) bekezdése értelmében összesen a Vételár 4%-a, amely a Vevőket tulajdonszerzésük arányában arányban terheli.
- 6.2. Felek tudomásul veszik, hogy az Itv. 21. §. (2) bekezdés b). pontja alapján lakástulajdon vásárlása esetén, ha a magánszemély vevő másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének a különbözete. Ha a különbözet nagyobb a vásárolt lakásingatlan forgalmi értékénél, úgy az illeték alapja a vásárolt lakásingatlan forgalmi értéke. Felek tudomásul veszik, hogy az Itv. 26. §. (1) bekezdés y) pontja értelmében mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a lakástulajdon magánszemély általi cseréje és vásárlása, ha a magánszemély a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, és a szerzett lakástulajdon forgalmi értéke az elcserélt, eladott lakástulajdon forgalmi értékénél kisebb (negatív illetékalap mentessége).
- 6.3. Ha a magánszemély vevő egy éven belül több lakástulajdonat vásárol, illetve értékesít, akkor az illeték alapját képező értékkülönbség megállapításánál minden egyes lakásvásárlással szemben a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő, a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező egyetlen értékesítést lehet figyelembe venni.
- 6.4. Az Eladó tudomásul veszi, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 59-64. §-ainak megfelelően, a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan személyi jövedelemadó köteles jövedelme keletkezhet, amelynek alapja az Ingatlan Vételára.
- 6.5. Az adó alapja az Ingatlan megszerzésére fordított összeggel és az Ingatlanra fordított esetleges igazolt értékfenntartó beruházások összegével csökkenthető (ez az összeg az ún. számított összeg). Függően attól, hogy az Eladó az Ingatlan a megszerzését követően hányadik évben idegeníti el, az adó alapja a Vételár adott százalékkal csökkentett értéke (az így kapott érték a jövedelem).
- 6.6. Az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem a számított összeg
1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
  2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
  3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
  4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
  5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.

  
Frank Melinda  
Eladó

  
Kodó Zoltán  
Vevő

  
Kodóné Süslecz Katalin  
Vevő

Budapest 2023. július hó 5. napján készítettem és ellenjegyzem:  
kamarai azonosító száma: 36067720

Az okiratot készítette: Dr. Reményi Bence ügyvéd  
Dr. Reményi Ügyvédi Iroda  
Cím: H-1132 Budapest, Csanády u. 18. I. em. 3.  
mobil: +36 20 912 5558, e-mail: remenyi@drremenyi.hu

**Dr. Reményi Ügyvédi Iroda**  
Dr. Reményi Bence ügyvéd  
1132 Budapest, Csanády u. 18. I. em. 3.  
Adószám: 18119392-2-41  
KASZ: 36067720



- 6.7. Az ingatlan és vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem után az adó mértéke 15 százalék. Az adót az eladó magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítania és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie.

### VII. Vegyes rendelkezések

- 7.1. A szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan-elidegenítési, illetve - szerzési képességük hibátlan.
- 7.2. Felek tudomással bírnak arról, hogy 2012. január 1. napjától a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében, a rendelet hatálya alá tartozó épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén, a rendeletben meghatározott ún. energetikai tanúsítvány beszerzése és a Vevők részére történő átadása szükséges az Eladó részéről. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a jelen pontban hivatkozott rendelet hatálya alá tartozik. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a **HET-01610570** számú azonosító kóddal ellátott tanúsítvány eredeti példányát átadja a Vevők részére, melynek átvételét a Vevők a jelen szerződés aláírásával elismerik.
- 7.3. A szerződő Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint földhivatali benyújtására, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletükkel ezúton megbízzák és meghatalmazzák a **Dr. Reményi Ügyvédi Irodát** (1132 Budapest, Csanády u. 18. I. em. 3., ügyintéző: dr. Reményi Bence ügyvéd, kamarai azonosító száma: 36067720), aki részletesen tájékoztatta a Feleket a fenti ügyletre vonatkozó anyagi és eljárásjogi szabályokról, amely tájékoztatást a Felek megértették és elfogadták. Eljáró okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- 7.4. Az okiratszerkesztő, ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. által meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatokat illetően a Feleket megfelelő módon azonosította. Felek kijelentik, hogy – a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről, kockázatértékelésről, felügyeleti eljárásrendről és útmutatóról szóló 14/2018. (VI. 25.) számú MŰK szabályzat rendelkezéseivel összhangban – jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyazonosításra szolgáló okmányairól és abban foglalt adatairól másolatot készítsen, és azokat kezelje.
- 7.5. Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, és egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd – a hivatkozott törvény alapján – a személyazonosságra vonatkozó okmány érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján.
- 7.6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő Feleket, hogy személyes adataikat kizárólag az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 rendeletének (General Data Protection Regulation) rendelkezéseit betartva, illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá az ügyvédi tevékenységre vonatkozó magyar jogszabályok és kamarai előírások rendelkezéseinek megfelelően kezeli.
- 7.7. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésük a szabad elhatározásukból tett megbízásuk szerinti egyező tartalommal került megszerkesztésre, amelyet a jelen szerződés aláírásával elismernek, így Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak is minősítik, annak külön elkészítését nem igénylik. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés az általuk

  
Frank Melinda  
Eladó

  
Kodó Zoltán  
Vevő

  
Kodóné Süslecz Katalin  
Vevő

Budapesten 2023. július hó 5. napján készítettem és ellenjegyzem:  
kamarai azonosító száma: 36067720

Az okiratot készítette: Dr. Reményi Bence ügyvéd  
Dr. Reményi Ügyvédi Iroda  
Cím: H-1132 Budapest, Csanády u. 18. I. em. 3.  
mobil: +36 20 912 5558, e-mail: remenyi@drremenyi.hu

  
**Dr. Reményi Ügyvédi Iroda**  
Dr. Reményi Bence ügyvéd  
1132 Budapest, Csanády u. 18. 1. em. 3.  
Adószám: 18119392-2-41  
KASZ: 36067720

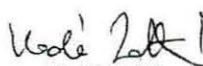


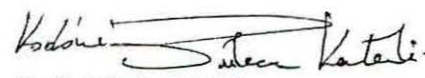
előadott és szolgáltatott információkat, megállapodásokat és egyező akaratuknak és előadásuknak megfelelő rendelkezéseket rögzíti és tartalmazza, az általuk előadottakat és a Felek akaratát a jelen szerződés helyesen, megfelelően tartalmazza.

- 7.8. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltak vonatkozásában tévedésben nem voltak, őket a jognyilatkozat megtételénél senki meg nem tévesztette, meg nem fenyegette és nem kényszerítette. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes ügyleti akaratukat tartalmazza és nincs olyan tény, körülmény, szándék vagy elvárás, amely a jelen szerződésben megfogalmazásra ne került volna.
- 7.9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, különösen annak az adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezési (Ptk. 6:215-6:220 §.) az irányadóak.
- 7.10. Jelen adásvételi szerződést, amely 6 (hat) számozott oldalból áll, és amelyet a Felek egyben ügyvédi megbízás és tényvázlatnak is tekintenek, a Felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, 7 (hét) eredeti példányban minden oldalán kézjegyükkel látják el és jóváhagyólag az alábbiak szerint írják alá.

Kelt Budapesten, 2023. július hó 5. napján

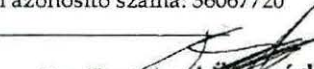
  
Frank Melinda  
Eladó

  
Kodó Zoltán  
Vevő

  
Kodóné Süslecz Katalin  
Vevő

Budapesten 2023. július hó 5. napján készítettem és ellenjegyzem:  
kamarai azonosító száma: 36067720

Az okiratot készítette: Dr. Reményi Bence ügyvéd  
Dr. Reményi Ügyvédi Iroda  
Cím: H-1132 Budapest, Csanády u. 18. I. em. 3.  
mobil: +36 20 912 5558, e-mail: remenyi@drremenyi.hu

  
**Dr. Reményi Ügyvédi Iroda**  
Dr. Reményi Bence ügyvéd  
1132 Budapest, Csanády u. 18. 1. em. 3.  
Adószám: 18119392-2-41  
KASZ: 36067720

**Tárgy:** Budapest XV. kerület, Órjárat utca 2/B II/9. szám alatti 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 egyrészről

**Frank Melinda** (lakcíme: .....), mint eladó és másrésztől

**Kodó Zoltán** (lakcíme: ..... ) és

**Kodóné Süslecz Katalin** (lakcíme: .....), mint vevők

között létrejött adásvételi szerződésben az alábbi ingatlan vonatkozásában megjelölt értékesítési feltételek mellett, a Képviselő-testület .../2023. (IX.28.) ök. számú határozatának megfelelően, a társasházi Alapító Okirat szerint **Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatát** megillető **elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni.**

ingatlan fekvése	ingatlan helyrajzi száma	ingatlan címe	ingatlan megnevezése	ingatlan tulajdoni hányada	bruttó vételár (Ft)
Budapest belterület	80824/6/A/29	Budapest XV. kerület, Órjárat utca 2/B. II/9.	lakás	1/1	37.000.000,-

Jelen nyilatkozat Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontján és az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontján alapul.

Budapest, 2023. szeptember „....”

Tisztelettel,

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár



## Nagyváthy Krisztina

---

**Feladó:** Melinda Frank <frankmelinda81@gmail.com>  
**Küldve:** szerda 2023. július 12 14:29  
**Címzett:** Vagyongazdálkodás  
**Tárgy:** Ingatlan elővásárlási jog  
**Melléletek:** adásvételi szerződés (1).pdf; lemondó\_nyilatkozat\_42\_Órjارات\_utca\_Kodó-Frank.docx

Tisztelt Vagyongazdálkodási Iroda!

Tájékoztatom Önöket, hogy a tulajdonomat képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában Budapest XV. kerület, belterület **80824/6/A/29. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben az **1155 Budapest, Órjارات utca 2/B. 2. em. 9. ajtó** sz. alatt található, külön tulajdoni lakásingatlanom a 2023. július hó 5. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés szerint **37.000.000,- Ft** - azaz harminchétmillió forint – összegű vételár ellenében eladom Kodó Zoltán és Kodóné Súslecz Katalin vevőknek.

A jelenleg hatályos, 1991. november 20.-i keltű társasházi alapító okirat IV.2. pontjában a tulajdonostársak külön tulajdoni illetőségének átruházása esetére, a többi tulajdonostárs javára **elővásárlási jog** került kikötésre. Az Önök illetékességbe tartozó ingatlan: **Budapest XV. kerület**, belterület **80824/6/A/42. helyrajzi szám**.

Kérem, hogy a mellékelten megküldött adásvételi szerződés ismeretében az elővásárlási jog kapcsán nyilatkozni szíveskedjenek, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály részére az **Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot** (csatolom) aláírva részemre visszajuttatni szíveskedjenek! Értésítésük szerint szívesen elmegyek személyesen is az aláírt nyilatkozatért.

Lemondó nyilatkozatukra vonatkozó kérelmem postai úton is megküldésre fog kerülni.

Szíves mihamarabbi visszajelzésüket várva, maradok tisztelettel,

Frank Melinda

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

**Név: Gödöllei Márk**  
Születési neve: Gödöllei Márk  
Születési hely és idő: Budapest, 1985. július 10.  
Anyja neve: Gödöllei Márk  
Személyi azonosító jele: 950710-0437  
Adóazonosító jele: 23232323  
Lakcíme: 1155 Budapest, H. utca 100.  
Állampolgársága: magyar  
mint Eladó

másrészről

**Név: Molnár Zoltán**  
Születési neve: Molnár Zoltán  
Születési hely és idő: Budapest, 1969. december 09.  
Anyja neve: Molnár Márk  
Személyi azonosító jele: 621223-5116  
Adóazonosító jele: 23232323  
Lakcíme: 1155 Budapest, H. utca 100.  
Állampolgársága: magyar  
mint Vevő

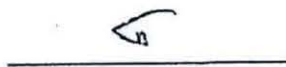
– Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek –

között a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

### I. A szerződés tárgya

- 1.1. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál, Budapest, XV. kerület, belterület 80436/0/A/5 hrsz. alatt felvett, összesen 40 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 egész szobából álló „lakás” megjelölésű ingatlan (valamint a hozzá tartozó 66/1000 arányú eszmei hányad és az alapító okirat szerinti helyiségek), amely természetben a **1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 140-144. 5. ajtó** alatt található (a továbbiakban: Ingatlan).**
- 1.2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a tulajdoni lap III. részén az alábbi bejegyzés szerepel:
  - 1.2.1. III/6.: Eljárás megszüntetése: 0543.V.0116/2021/13. számú Dr. Csontos Imre Végrehajtói Irodája végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresése. Jogosult: Budapest Hegyvidék XII. Kerületi Önkormányzat (törzsszám: 11262325; cím: 1126 Budapest XII. ker. Böszörményi út 23-25.) (bejegyző határozat, érkezési idő: 301629/1/2022/21.11.29)
- 1.3. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan vonatkozásában, a hatályos társasházi alapító okirat IV.2. pontja alapján külön tulajdoni albetét eladása esetén a többi tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg. Vevő kijelenti, hogy a társasházi alapító okirat vonatkozó rendelkezését megismerte. Eladó vállalja, hogy legkésőbb a jelen szerződés létrejöttét követő 15 (tizenöt) napon belül a Vevő rendelkezésére bocsátja a jogosultak nyilatkozatait arról, hogy az elővásárlási jogokkal nem kívánnak élni, vagy ha bármely jogosult nem nyilatkozott, úgy annak nyilatkozattételre való írásbeli felszólítását és a vételi ajánlat közlését az átvételt igazoló irattal (tértivevény, átvételi elismervény) igazolja. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben valamely társasházi tulajdonostárs az elővásárlási jogával él, úgy az adásvételi szerződés közte és az Eladó között jön létre. Ebben az esetben Vevő részére az általa már megfizetett Vételár-részletek a foglalo szabályainak mellőzésével 5 (öt) napon belül visszajárnak.
- 1.4. Eladó kijelenti, hogy az 1.2.1. pontban rögzített bejegyzés törlése érdekében az illetékes földhivatal felé jelen szerződést megelőzően már intézkedett.

  
Gödöllei Márk  
Eladó

  
dr. Madarassy Tamás  
Ügyvéd  
-1-

  
Molnár Zoltán  
Vevő



## 2. Szerződéses akarat

Eladó eladja, Vevő adásvétel jogcímén megveszi az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, 1/1 arányú tulajdoni hányadát a Felek által a vételi ajánlat elfogadásakor megtekintett műszaki és esztétikai állapotban.

## 3. Vételár, esedékesség

3.1. Az Ingatlan Felek által kölcsönösen elfogadott vételára mindösszesen 28.000.000,- Ft, azaz huszonnyolcmillió forint (a továbbiakban: Vételár), amely megegyezik az Ingatlan forgalmi értékével és per-, teher- és igénymentes állapot mellett értendő.

3.2. Felek rögzítik, hogy a Vételárból Vevő 18.000.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió forint összeget a jelen szerződés aláírását megelőzően már megfizetett Eladó részére, mely összeg hiánytalan átvételét Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri.

Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerint megfizetett fenti összegből 2.800.000,- Ft, azaz kettőmilliónyolcszáz ezer forint összeget foglalónak minősítenek.

Felek a foglaló természetével tisztában vannak, nevezetesen azzal, hogy a jelen szerződés esetleges meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elvont (Vevő), illetve a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni (Eladó).

3.3. Felek megállapodnak, hogy a Vételárból fennmaradó 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint összeget Vevő a jelen szerződés létrejöttét követő 5 (öt) napon belül köteles megfizetni az Eladó KDB Banknál vezetett számú bankszámlájára. Eladó a jelen pont szerinti teljesítést saját kezébe történő teljesítésnek ismeri el.

3.4. Amennyiben Vevő bármely fizetéssel felróható késedelembe esik, úgy napi 10.000,- Ft, azaz napi tízezer forint összegű kötbért köteles Eladónak fizetni a késedelem idejére vonatkozóan.

## 4. Az Ingatlan birtokának átruházása

4.1. Az Ingatlan birtokának átruházására a teljes Vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.

4.2. Felek megállapodnak, hogy Vevő az utolsó Vételárrészlet megfizetésére irányuló szándékát Eladó részére előzetesen, lehetőség szerint 2 (kettő) nappal a megfizetést megelőzően jelzi. Eladó a Vevő jelzését követően, legkésőbb az utolsó Vételárrészlet megfizetésének napján válaszul felajánlja Vevő részére a birtokba adást.

4.3. Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az Ingatlanban található közüzemi mérőórák állását. Eladó a birtokátruházáskor köteles átadni az Ingatlan valamennyi kulcsát, illetőleg az Ingattal kapcsolatos valamennyi, birtokában lévő iratot és dokumentumot, továbbá a közüzemi (és Vevő kérése esetén a közös) költség nullás igazolásokat. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában Vevővel írásban nem ismertetett, a mindenkori tulajdonost terhelő költség-tartozás nem áll fenn (különösen a társasház vagy a tulajdonostársak felé), illetőleg nincs tudomása olyan társasházi vagy tulajdonosi határozatról, amely alapján a közeljövőben várhatóan ilyen költség viselése kerülne előírásra. Vevő az Ingatlan birtokátruházásától kezdve szedi az Ingatlan hasznait, valamint viseli annak terheit és a kárveszélyt. Vevő kötelezettséget vállal, hogy a birtokátruházást követő legkésőbb 8 (nyolc) napon belül a közműfogyasztást mérő órákat a közműszolgáltatónál történő bejelentéssel nevére átíratja, Eladó az ehhez szükséges valamennyi nyilatkozatot köteles határidőben megadni.

4.4. Eladó legkésőbb a birtokátruházásig köteles kiüríteni az Ingatlant (kivéve beépített bútorok, egyéb tartozékok), és gondoskodni arról, hogy a birtokátruházás napjától számított 8 (nyolc) napon belül az Ingatlanba a hatóságoknál bejelentkezett személyek vagy társaságok kijelentkezzenek.

4.5. Felek rögzítik, hogy Eladó az Ingattal kapcsolatos valamennyi, a birtokátruházásig felmerülő terhet és költséget (közüzemi díj, közös költség, stb.) azok esedékességekor határidőben köteles megfizetni.

4.6. Amennyiben Eladó a birtokátruházással, illetve a jelen szerződésből fakadó bármely kötelezettségével felróható késedelembe esik, úgy napi 10.000,- Ft, azaz napi tízezer forint összegű kötbért köteles Vevőnek fizetni a késedelem idejére vonatkozóan.



Gödöllei Márk  
Eladó



dr. Madarassy Tamás  
Ügyvéd  
- 2 -



Molnár Zoltán  
Vevő



## 5. Ingatlan-nyilvántartási eljárás

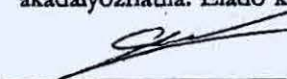
- 5.1. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő Ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését adásvétel jogcímén kérelmezze a Földhivataltól, egyidejűleg a Felek együttesen kéri az ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartását és ennek feljegyzését 6 (hat) hónap időtartamra az 1997. évi CXLI. tv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján Eladó mint bejegyzett tulajdonos által megadandó bejegyzési engedély kiadásáig. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt tartalmazó hozzájáruló nyilatkozat a jelen szerződés földhivatal felé történő benyújtását követő 6 hónapon belül nem kerül a földhivatal felé benyújtásra, úgy a földhivatal a bejegyzési kérelmet el fogja utasítani, mely a jelen szerződés újrakötését/módosítását teszi szükségessé.
- 5.2. Felek közösen kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a tulajdoni lap III/6. rovatában található bejegyzést (Bh.: 301629/1/2022/21.11.29.) az Inyvtv. 40.§ (5) bekezdése alapján az Ingatlan tulajdoni lapjáról hivatalból törölni szíveskedjen.
- 5.3. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ellenjegyző ügyvédi irodánál mint Letéteményesnél a mai napon kelt, külön íven szövegezett letéti szerződés alapján, az ott meghatározott, de részben a jelen szerződésben is rögzített feltételek szerint 5 (öt) eredeti példányban letétbe helyezte feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát ahhoz, hogy Vevő az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga – tekintettel az 5.1. pont szerinti függőben tartásra – adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (Bejegyzési engedély). A bejegyzési engedély kiadására azt követően kerülhet sor, hogy Eladó a godolleimark@gmail.com e-mail címről a Letéteményes részére elektronikus levélben (office@madarassy-legal.com vagy bármely másik, @madarassy-legal.com végződésű, létező és használatban levő e-mail címre küldött elektronikus levélben) hitelt érdemlően igazolja, hogy a teljes Vételár megfizetésre került (vagy ennek elmaradása esetén akkor, ha Vevő bemutatta részére a teljes Vételár megfizetését igazoló eredeti banki dokumentumot). A Bejegyzési engedélyt a teljes Vételár kifizetését követően Letéteményes ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére. A letét részletes feltételeit a külön íven aláírt letéti szerződés tartalmazza. A jelen pont szerinti letétbe helyezésről az eljáró ügyvéd letéti igazolást állít ki, amelyet a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő részére átad. Vevő az igazolás átvételét a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri.

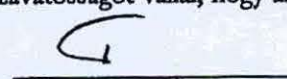
## 6. Költségviselés

- 6.1. Vevő tulajdonjogának a jelen szerződés alapján való bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő vagyónátruházási illetéket (az Ingatlan forgalmi értékének 4%-a) és földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat (6.600,- Ft) Vevő viseli.
- 6.2. Az energetikai tanúsítvány beszerzésének költsége Eladót terheli.
- 6.3. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségeket Vevő viseli.
- 6.4. Vevő ezúton nyilatkozik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 21. § (2) b) pontja alapján illetékkezdvezményre jogosult tekintettel arra, hogy jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző három éven belül lakástulajdonát adásvétel útján értékesítette a külön csatolt szerződésmásolat szerint.

## 7. Szavatosság

- 7.1. Vevő az Ingatlant megtekintett és átvizsgált állapotban veszi meg, tisztában van annak előnyével és hátrányaival.
- 7.2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan műszakilag megfelelő állapotban van, rejtett hibája nincs. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlannak Vevő által megtekintett és elfogadott műszaki, esztétikai állapotát az Ingatlan birtokátruházásáig megőrzi. Amennyiben Eladó jelen pontban rögzített kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Vevő külön felhívásától számított 5 (öt) napon belül köteles az Ingatlannak a megtekintéskori állapotát helyreállítani.
- 7.3. Eladó felelőssége tudatában kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan a teljes Vételár megfizetésekor per-, teher- és igénymentes lesz. Eladó kijelenti továbbá, és szavatosságot vállal azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését korlátozná, vagy kizárná, valamint, hogy nem folyik olyan hatósági, bírósági eljárás sem, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatná. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal, hogy az 1.3. pontban foglaltakon túlmenően egyéb

  
Gödöllei Márk  
Eladó

  
dr. Madarassy Tamás  
Ügyvéd

  
Molnár Zoltán  
Vevő

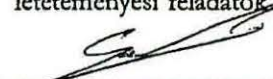


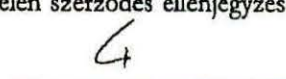
harmadik személynek nincs elővásárlási joga az Ingatlan vonatkozásában; a társasház alapító okirata nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely Vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését vagy birtoklását korlátozná vagy kizárná. Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű adó-, illetve egyéb köztartozása nem áll fenn, az Ingatlant egyéb, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be nem jegyezhető teher sem terheli, valamint, hogy az Ingatlant a teljes Vételár kifizetéséig nem terheli meg, illetve az a birtokátruházás napján is meg fog felelni az itt tett szavatossági nyilatkozatainak. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, sem gazdasági társaságnak, vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe. Feltétlen szavatosságot vállal Eladó azért is, hogy az Ingatlan saját kizárólagos használatában van. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan nem képezi olyan házastársi / élettársi szerzeményi közös tulajdon részét, mely házassággal vagy életközösséggel érintett személy ne lenne jelen szerződésben résztvevő fél.

- 7.4. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan használatra és lakhatásra alkalmas állapotban van és azon jogszabályba ütköző módosítást, változtatást nem végzett és ilyenről nincs tudomása. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan használatban lévő kéményei és az Ingatlan fűtési-, továbbá elektromos- és víz-csatorna rendszere megfelel az előírásoknak, szabályszerűen működik, átalakítási kötelezettség nem terheli. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant terhelő környezetszennyezés, környezeti károsodás nincs.
- 7.5. Feleknek tudomása van arról, hogy a Ptk. alapján a jelen szerződést megelőző tárgyalások során tájékoztatni kötelesek egymást a jelen szerződést érintő lényeges kérdésekről és feltételekről. Felek rögzítik, hogy a számukra lényeges feltételeket és információkat jelen szerződésben kifejezetten rögzítették.
- 7.6. Felek rögzítik, hogy Eladó az energetikai tanúsítványt, amely az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet alapján került szabályszerűen kiállításra, a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül adja át Vevő részére.

## 8. Záró rendelkezések

- 8.1. A jelen szerződésre a magyar jog az irányadó.
- 8.2. Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok és cselekvőképességükben nem korlátozottak.
- 8.3. Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 6. § (1) bekezdésben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja, és az adatokat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a Felek személyazonosságát, illetve okmányai eredetiségét és érvényességét a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárság által üzemeltetett JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, illetőleg igazolványairól és hatósági igazolásairól fénymásolatot készítsen személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. Felek jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben járnak el és nem minősülnek a Pmt. 4. §-a szerinti kiemelt közszereplőnek, annak közeli hozzátartozójának vagy vele közeli kapcsolatban álló személynek. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az ellenjegyző ügyvédnek haladéktalanul kötelesek bejelenteni.
- 8.4. A jelen szerződés bármilyen módosítása, vagy az azzal kapcsolatos bármely jogról való lemondás, vagy annak megváltoztatása kizárólag írásban és mindkét fél által megfelelően aláírtnak érvényes.
- 8.5. Jelen szerződés aláírásával Felek együttesen, valamint Eladó és Vevő külön-külön is meghatalmazzák a Madarassy Ügyvédi Irodát mint a Madarassy, Bodroghelyi & Partners Ügyvédi Társulás képviselőjét (1117 Budapest, Váli u. 4. em. 2., képviseli: dr. Madarassy Tamás ügyvéd) a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági, földhivatali eljárások során történő teljes körű eljárásokra, a jelen szerződéssel felmerülő Nemzeti Adó-és Vámhivatal előtti eljárásokra, különösen illetékkiszabással kapcsolatos eljárásban való teljes körű képviseletre, különösen illetékkiszabással kapcsolatos eljárásban való teljes körű képviseletre (kivéve: adóigazgatási ügyekkel kapcsolatos végzések, értesítések átvétele és továbbítása), egyéb hatóságok, szervek, személyek előtti képviseletre és a letéteményesi feladatok ellátására. Jelen szerződés ellenjegyzésével a Madarassy Ügyvédi Iroda elfogadja a

  
Gödöllei Márk  
Eladó

  
dr. Madarassy Tamás  
Ügyvéd

  
Molnár Zoltán  
Vevő



meghatalmazást, és vállalja a letéteményesi feladat teljesítését. Fentiekre való tekintettel a Felek együttesen, valamint Eladó és Vevő külön-külön is kifejezetten megkéri a T. Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a fizetési meghagyást, illetve más végzéseket a Felek részére szíveskedjenek kézbesíteni.

- 8.6. Felek felhatalmazzák az eljáró ügyvédet arra is, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló név-, adat- vagy számelfrást, elütést, illetve nyilvánvaló számítási vagy a Felek szándékával nyilvánvalóan ellentétes egyéb hibát a jelen szerződés aláírását követően helyettük és nevükben is eljárva a szerződés szövegén javítsa, a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntetve. Az ilyen javítás nem módosítja a Felek üzleti akaratát, illetve nem minősül szerződésmódosításnak.
- 8.7. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági (különösen földhivatali, illetve adóhatósági) eljárások során az illetékes hatóság olyan hibát vagy hiányosságot állapít meg, amely a Felek nyilatkozattétele útján orvosolható, illetve pótolható, úgy Felek – a jelen szerződés szerinti jogügylet teljesítése érdekében – kötelezettséget vállalnak a szükséges nyilatkozat(ok) megtételére, illetve szükséges szerint a jelen szerződés módosítására/újra kötésére.
- 8.8. A Feleknek a jelen szerződéssel kapcsolatos bármely nyilatkozatot írásban, tértivevénnyel ellátott levél formájában vagy személyes kézbesítés útján, vagy futár útján kell eljuttatni a Felek jelen szerződésben megadott címekre vagy bármely Fél által a többi Félnek küldött, nem kevesebb, mint 5 (öt) munkanapos előzetes értesítésben megjelölt címére, vagy a Felek mindenkori lakcímére. Az értesítés kézbesítettnek tekintendő, amikor (a) futár által vagy személyes kézbesítés esetén (i) a címzettnek átadják, vagy (ii) amennyiben a címzett az átvételt megtagadja, vagy bármely más esetben a kézbesítés megkísérlésének a napján, (b) a tértivevényes levél esetén (i) ha a címzett átvette az átvétel időpontjában, illetve (ii) a kézbesítés első megkísérlését követő 5. (ötödik) munkanapon, amennyiben a küldemény „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, illetve (iii) minden egyéb más esetben (így különösen, ha a küldemény „átvételt megtagadta”, „címzett ismeretlen”, „elköltözött” jelzéssel érkezik vissza) a feladás napját követő 5. (ötödik) napon.
- 8.9. Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogaikat és kötelezettségeiket illetően (figyelemmel különösen az adó- és illetékfizetési szabályokra és kedvezményekre, az energetikai tanúsítványra vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre és az abból eredő kötelezettségekre, valamint a Pmt. vonatkozó rendelkezéseire és az azokból eredő nyilatkozattételi kötelezettségekre) részletesen kioktatta őket, melyet megértettek, és kijelentik továbbá, hogy a jelen okiratot tényvázlatként elfogadják. Felek jelen okirat aláírásával nyugtázzák, hogy az eljáró ügyvéd kitanítási kötelezettségének eleget tett.
- 8.10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Felek a magyar jog szabályait, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kívánják alkalmazni.

A Felek a jelen szerződést átolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 7 (hét) példányban írják alá.


Kelt: Budapesten, 2023. augusztus 30. napján

  
Gödöllei Márk  
Eladó

  
Molnár Zoltán  
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2023. augusztus 30. napján azzal, hogy a Felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása dr. Balog Eliza Zsuzsa ügyvédjelölt (kamarai azonosító szám: 36078552) Üttv. 62. § (1) bekezdése szerinti eljárásán alapul.

dr. Madarassy Tamás ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36064794)

  
Madarassy Tamás (L.L.M.)  
dr. Madarassy Tamás (L.L.M.)  
ügyvéd  
1117 BUDAPEST, Váli u. 4.  
Kamarai azonosító szám: 36064794



**Tárgy:** Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 140-144. fsz. 5. szám alatti 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 egyrészről

**Gödöllei Márk** (lakcíme: .....), mint eladó és másrésztől

**Molnár Zoltán** (lakcíme: .....), mint vevő

között létrejött adásvételi szerződésben az alábbi ingatlan vonatkozásában megjelölt értékesítési feltételek mellett, a Képviselő-testület .../2023. (IX.28.) ök. számú határozatának megfelelően, a társasházi Alapító Okirat szerint **Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatát** megillető elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni.

ingatlan fekvése	ingatlan helyrajzi száma	ingatlan címe	ingatlan megnevezése	ingatlan tulajdoni hányada	bruttó vételár (Ft)
Budapest belterület	80436/0/A/5	Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 140-144. fsz. 5.	lakás	1/1	28.000.000,-

Jelen nyilatkozat Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontján és az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontján alapul.

Budapest, 2023. szeptember „.....”

Tisztelettel,

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 9. melléklete



MADARASSY,  
BODROGHELYI & PARTNERS  
ÜGYVÉDI TÁRSULÁS

PH-1/366-1/2023  
2023. SZEPTEMBER 5.  
K-2023/1445

dr. Madarassy Tamás  
dr. Tóth Renáta  
dr. Mihó Katalin  
dr. Sipos Zoltán  
Farhas Ildikó  
Pákozdi Petra  
Benci Fanni  
dr. Bodroghelyi Máttyás  
dr. Barczy Loránd  
dr. Balog Eliza  
dr. Vántus Boglárka  
dr. Grájel Vilmos  
dr. Szilágyi Hanna  
dr. Juhász Evelyn

Full member of AEA - International Association of Lawyers

www.madarassy-legal.com

Budapest, 2023. augusztus 31.

Palota Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére  
1155 Budapest, Száraznád utca 6.

**Tárgy: elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos megkeresés**

Tisztelt Tulajdonos!

Ezúton tájékoztatom Önt, hogy Molnár Zoltán vevő vételi ajánlatot tett Gödöllei Márk eladó részére a Budapest Főváros Kormányhivatalánál Budapest, XV. kerület, belterület 80436/0/A/5 hrsz. alatt felvett „lakás” megjelölésű, természetben a **1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 140-144. 5. ajtó** alatt fekvő ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában az alábbi feltételekkel:

**Vételár: 28.000.000,- Ft**, azaz huszonnyolcmillió forint, melyből 10% foglalónak minősül  
**Ütemezés:** vételárfizetés egy részletben: aláírásakor a teljes vételár átutalással fizetendő.

Kérem Önt, hogy jelen levél kézhezvételét követő **8 napon belül** szíveskedjen nyilatkozni, hogy a társasházi alapító okirat IV.2. pontjában foglalt **elővásárlási jogával** a fenti Ingatlan kapcsán – a jogszabályban meghatározott módon – élni kíván-e, illetőleg, amennyiben elővásárlási jogával nem kíván élni, szíveskedjen ezt a mellékelt nyilatkozatban (annak kitöltésével és aláírásával) megerősíteni. Kérem, hogy nyilatkozatát három eredeti példányban az ügyvédi iroda címére szíveskedjen megküldeni:

**Madarassy Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Váli utca 4. 4. em. 2.**

Kérem, szíveskedjen figyelembe venni, hogy amennyiben jelen levél kézhezvételétől számított **8 napon belül** nem nyilatkozik azzal kapcsolatban, hogy elővásárlási jogával élni kíván, a felek úgy tekintik, hogy elővásárlási jogának gyakorlásáról lemondott.

Kérem, a nyilatkozat postára adásával egyidőben e-mailben is szíveskedjen döntéséről értesíteni:  
zoltan.sipos@madarassy-legal.com

Tisztelettel,

Madarassy Ügyvédi Iroda  
dr. Madarassy Tamás (LLM)  
ügyvéd  
1117 BUDAPEST, Váli u. 4.  
Telefon: +36 1 786 1794

**Madarassy Ügyvédi Iroda**  
Képviseli: dr. Madarassy Tamás ügyvéd

M/1 – Vételi ajánlat (adásvételi szerződés másolata)  
M/2 – Elővásárlásra jogosult tulajdonostárs nyilatkozata