

**MEGÁLLAPODÁS**  
**ingatlanok határrendezéséről**

amely létrejött az alulírott napon és helyen

egyrésztől

**CORDIA Alfa Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 47-53., VI. em., cégjegyzékszáma: 01-09-881862, adószáma: 13959100-2-42, statisztikai számjel: 13959100-6810-113-01, képviseli: Földi Tibor ügyvezető) (a továbbiakban: **Cordia Alfa Kft.**)

továbbá

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** (1024 Budapest, Mechwart liget 1., KSH törzsszáma: 15502003-7511-321-01, adószáma: 15502003-2-41) - képviselében: dr. Láng Zsolt polgármester) (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

továbbá

**Dr. Magyar Csaba József** (születési neve: Magyar Csaba József, szül. hely, idő: [...], anyja neve: Bánk Ágnes, lakcíme: 1026 Budapest, Bimbó út 157/B., szig.szám: [...], személyi azonosító jel (szem. szám): [...], adóazonosító jel: [...], magyar állampolgár)

és

**Magyar Józsefné** (születési neve: Bánk Ágnes, szül. hely, idő: [...], anyja neve: Pallagi Julianna, lakcíme: 1026 Budapest, Bimbó út 157/B., szig.szám: [...], személyi azonosító jel (szem. szám): [...], adóazonosító jel: [...], magyar állampolgár)

(továbbiakban együttesen a **Felek** és külön-külön a **Fél**)

között az alábbi feltételekkel:

**ELŐZMÉNYEK**

- A. A Cordia Alfa Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest II. kerület, Bimbó út 155-1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban 12400/3 helyrajzi számon felvett, 1027 m<sup>2</sup> alapterületű, "kivett beépítetlen terület" megnevezésű (a továbbiakban **Ingatlan I.**), és a Budapest II. kerület, Bimbó út 155-2. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban 12400/4 helyrajzi számon felvett, 2629 m<sup>2</sup> alapterületű, "kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban **Ingatlan II.**).
- B. Az Ingatlan I-et és az Ingatlan II-öt a Cordia Alfa Kft., mint vevő és az Önkormányzat, mint eladó között 2008. november 10. napján létrejött szerződés értelmében az Önkormányzat javára visszavásárlási jog (a továbbiakban **Visszavásárlási Jog**) terheli 2013. november 10-ig terjedő időtartamra szólóan, mely Visszavásárlási Jog az Ingatlan I. és az Ingatlan II. tulajdoni lapjára 44527/3/2009 sz. határozattal bejegyzésre került.
- C. A Budapest II. kerület, Bimbó út 157. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban 12400/2 helyrajzi számon felvett, 2289 m<sup>2</sup> alapterületű, "kivett lakóház, udvar és egyéb épület" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban **Ingatlan III.**) 3/4 eszmei hányadban Dr. Magyar Csaba József és 1/4 eszmei hányadban Magyar Józsefné közös tulajdonát képezi.
- D. Az Ingatlan III. Dr. Magyar Csaba József tulajdonában álló 2/4 eszmei hányadát – többek között – terheli Magyar Józsefné javára 42158/1/2000 sz. határozattal bejegyzett özvegyi jog (a továbbiakban **Özvegyi Jog**) továbbá az Ingatlan III. Dr. Magyar Csaba József tulajdonában

Cordia Alfa Kft.

Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat

\_\_\_\_\_  
Földi Tibor, ügyvezető

\_\_\_\_\_  
Dr. Láng Zsolt, polgármester

\_\_\_\_\_  
Dr. Magyar Csaba József

\_\_\_\_\_  
Magyar Józsefné

\_\_\_\_\_  
[...], ellenjegyző

álló 1/4 eszmei hányadát – többek között – terheli Magyar Józsefné javára 98592/1/2009 sz. határozattal bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog (a továbbiakban **Hasznélvezeti Jog**).

- E. A Cordia Alfa Kft., Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné megállapodást kívánnak kötni az Ingatlan I-et, Ingatlan II-öt és Ingatlan III-at érintő ingatlanhatár-rendeztés tárgyában.
- F. Felek a fenti E. pontban írtakon túl jelen megállapodásban kívánnak rendelkezni arról, hogy az Önkormányzat javára az Ingatlan I-en és Ingatlan II-ön jelenleg fennálló Visszavásárlási Jog, és Magyar Józsefné javára az Ingatlan III. egy részén jelenleg fennálló Özvegyi Jog és Hasznélvezeti Jog miképpen terhelje a telekegyesítést és ingatlanhatár-rendeztést követően kialakuló ingatlanokat.

FENTIEKRE TEKINTETTEL Felek az alábbiakban állapodnak meg.

### 1. A telekegyesítés és ingatlan-határrendeztés

- 1.1. A Cordia Alfa Kft., Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné egyezően rögzítik, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő Testületének Polgármesteri Hivatala (Építésügyi Iroda) a VI.-3238-2/2009 számú határozatával (a "**Telekhatárrendeztési Határozat**") a T-84514 számú változási vázrajz (a továbbiakban a **Vázrajz**) alapján engedélyezte az Ingatlan I. és Ingatlan II. egyesítését, melynek eredményeként kialakításra kerül a 3656 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban az **Egyesített Ingatlan**) Budapest II. kerület 12400/4 helyrajzi szám alatt.
- 1.2. A Cordia Alfa Kft., Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné egyezően rögzítik továbbá, hogy Telekhatárrendeztési Határozat a Vázrajz alapján az Egyesített Ingatlan és az Ingatlan III. határrendeztését az alábbiak szerint engedélyezte:
- a Vázrajzon "a"-val jelölt összesen 94 m<sup>2</sup> területnek az Egyesített Ingatlanból való lejegyzését és az Ingatlan III-hoz való hozzájegyzését; és
  - a Vázrajzon "b"-vel jelölt összesen 94 m<sup>2</sup> területnek az Ingatlan III-ból való lejegyzését és az Egyesített Ingatlanhoz való hozzájegyzését.

### 2. Földrészetek tulajdonjogának kölcsönös átruházása

- 2.1. A Cordia Alfa Kft., Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné megállapodnak, hogy a Vázrajznak és Telekhatárrendeztési Határozatnak megfelelően a mai nappal kölcsönösen átruházzák egymásra az alábbi földrészeteket:
- (i) A Cordia Alfa Kft. – az alábbi (ii) bekezdésben körülírt földrészlet tulajdonjogának megszerzése ellenében - átruházza az Egyesített Ingatlanból a Telekhatárrendeztési Határozat és Vázrajz alapján lejegyzett "a"-val jelölt összesen 94 m<sup>2</sup> terület tulajdonjogát Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné részére olyan módon, hogy az említett földrészlet tulajdonjogát Dr. Magyar Csaba József 3/4 eszmei hányban és Magyar Józsefné 1/4 eszmei hányban szerzi meg.
- (ii) A Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné – a fenti (i) bekezdésben körülírt földrészlet tulajdonjogának megszerzése ellenében - átruházza az Ingatlan III-ból a Telekhatárrendeztési Határozat és a Vázrajz alapján lejegyzett "b"-vel jelölt összesen 94 m<sup>2</sup> terület tulajdonjogát a Cordia Alfa Kft. részére.
- 2.2. A fenti telekegyesítést és ingatlanhatár-rendeztést követően az Egyesített Ingatlan alapterülete

Cordia Alfa Kft.

Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat

\_\_\_\_\_  
Földi Tibor, ügyvezető

\_\_\_\_\_  
Dr. Láng Zsolt, polgármester

\_\_\_\_\_  
Dr. Magyar Csaba József

\_\_\_\_\_  
Magyar Józsefné

\_\_\_\_\_  
[...], ellenjegyző

3656 m<sup>2</sup> és az Ingatlan III. alapterülete 2289 m<sup>2</sup>. Ennek megfelelően a Cordia Alfa Kft., Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné egyezően rögzítik, hogy a fenti 2.1(i) és (ii) pontokban foglaltakra tekintettel az érintett ingatlanok területei az ingatlanhatár-rendezést követően változatlanok maradnak.

- 2.3. A Cordia Alfa Kft., Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné egyezően rögzítik, hogy a fenti 2.1(i) és (ii) pontok szerint kölcsönösen átruházott földrészletek forgalmi értéke nettó **70 000 Ft /m<sup>2</sup>**, azaz 2.1(i) és (ii) pontok szerint kölcsönösen átruházott földrészletek egyenértékűek, a földrészletek tulajdonjogának kölcsönös átruházásából forgalmi értékkülönbözet nem keletkezik, így a földrészletek tulajdonjogának kölcsönös átruházása pénzügyi rendezést nem igényel. Felek megállapodnak továbbá, hogy a Cordia Alfa Kft. által az átadott földrészlet vonatkozásában fizetendő ÁFA összegét Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné nem kötelesek a Cordia Alfa Kft.-nek megtéríteni, hanem annak összegét a Cordia Alfa Kft. saját forrásból köteles megfizetni.
- 2.4. A fenti 2.1 pontban foglalt megállapodásukra tekintettel a Cordia Alfa Kft., Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné feltétel nélküli hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan I., Ingatlan II. és Ingatlan III. vonatkozásában a fenti 1.1 pont szerinti telekegyesítést és a fenti 1.2 pont szerinti ingatlanhatár-rendezést a Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal az ingatlan nyilvántartásba bejegyezze.

### **3. A Visszavásárlási Jog, az Özvegyi Jog és Haszonélvezeti Jog jogosultjainak hozzájárulása**

- 3.1. Az Önkormányzat, mint a Visszavásárlási Jog jogosultja és Magyar Józsefné, mint az Özvegyi Jog és Haszonélvezeti Jog jogosultja, jelen megállapodás aláírásával hozzájárulásukat adják a fenti 1.1 pont szerinti telekegyesítés és a fenti 1.2 pont szerinti ingatlan-határrendezés végrehajtásához.
- 3.2. Felek megállapodnak, hogy a Visszavásárlási Jog az Önkormányzat javára a fenti 1.1 pont szerinti telekegyesítés és a fenti 1.2 pont szerinti ingatlan-határrendezés eredményeként kialakuló, Budapest II. kerület 12400/4 helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, 3656 m<sup>2</sup> alapterületű, Cordia Alfa Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlan egészét fogja terhelni a Cordia Alfa Kft., mint vevő és az Önkormányzat, mint eladó között 2008. november 10. napján létrejött szerződésben foglaltak szerinti változatlan feltételekkel. Felek megállapodnak továbbá, hogy a Visszavásárlási Jog nem terheli a fenti 1.2 pont szerinti ingatlan-határrendezés során az Ingatlan III.-hoz egyesített, a Vázrajzon "a"-val jelölt, összesen 94 m<sup>2</sup> alapterületű földrészletet.
- 3.3. Felek megállapodnak, hogy az Özvegyi Jog és a Haszonélvezeti Jog a fenti 1.2 pont szerinti ingatlan-határrendezés eredményeként kialakuló, Budapest II. kerület 12400/2 helyrajzi számú, 2289 m<sup>2</sup> alapterületű, egymás között 3/4 – 1/4 eszmei hányadrész szerint Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné közös tulajdonát képező ingatlant fogja terhelni, olyan módon, hogy az említett ingatlan Dr. Magyar Csaba József tulajdonában álló 2/4 eszmei hányadát terheli továbbra is az Özvegyi Jog és ugyanezen ingatlan Dr. Magyar Csaba József tulajdonában álló 1/4 eszmei hányadát terheli továbbra is a Haszonélvezeti Jog. Felek megállapodnak továbbá, hogy az Özvegyi Jog és a Haszonélvezeti Jog nem terheli a fenti 1.2 pont szerinti ingatlan-határrendezés során az Egyesített Ingatlanhoz egyesített, a Vázrajzon "b"-vel jelölt, összesen 94 m<sup>2</sup> alapterületű földrészletet.

Cordia Alfa Kft.

Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat

Földi Tibor, ügyvezető

Dr. Láng Zsolt, polgármester

Dr. Magyar Csaba József

Magyar Józsefné

[...] ellenjegyző

- 3.4. A Felek a jelen megállapodás aláírásával megállapodnak abban, és feltétel nélkül hozzájárulnak ahhoz, hogy a Budapest 1. számú Közzétett Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba
- (i) az Önkormányzat javára bejegyzett Visszavásárlási Jogot a fenti 3.2. pontban foglaltaknak megfelelően jegyezze be a fenti 1.1 pont szerinti telekegyesítés és a fenti 1.2 pont szerinti ingatlan-határrendezés eredményeként kialakuló, Budapest II. kerület 12400/4 helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, 3656 m<sup>2</sup> alapterületű, a Cordia Alfa Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlan vonatkozásában; és
  - (ii) Magyar Józsefné javára bejegyzett Özvegyi Jogot és Haszonélvezeti Jogot a fenti 3.3. pontban foglaltaknak megfelelően jegyezze be a fenti 1.2 pont szerinti ingatlan-határrendezés eredményeként kialakuló Budapest II. kerület 12400/2 helyrajzi számú, 2289 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tekintetében Dr. Magyar Csaba Józsefet megillető tulajdoni hányadok vonatkozásában.
- 3.5. A fenti 3.2. és 3.3. pontokban foglaltakra tekintettel, egyfelől a Cordia Alfa Kft. másfelől pedig Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné kölcsönösen szavatolják egymás irányában, hogy az általuk átruházott földrészek per-, igény és tehermentesek, és azokon harmadik személynek semminemű olyan joga nem áll fenn, mely az érintett Felek tulajdonszerzését, illetve tulajdonjoga bejegyzését akadályozná vagy korlátozná. Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné szavatolják továbbá, hogy az Ingatlan III. tulajdoni lapjára 189135/1/2000. számon bejegyzett, a 12414/12. helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető szolgalmi jog az általuk a Cordia Alfa Kft. részére átruházott földrészt nem terheli.

#### 4. Cordia Alfa Kft., Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné együttműködése

- 4.1. Dr. Magyar Csaba József, Magyar Józsefné és a Cordia Alfa Kft. kölcsönösen vállalják, hogy a másik ingatlanán történő építkezéssel kapcsolatos építési engedély, majd használatbavételi engedély kiadásához hozzájárulnak, azt jogorvoslattal nem támadják meg, a másik érintett Fél kérésére fellebbezési jogokról kifejezetten lemondanak.
- 4.2. Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné vállalják, hogy az Ingatlan III. területén újonnan elhelyezendő épülethez a gépjármű elhelyezést és annak megközelítését nem telepítik az Ingatlan III. és az Egyesített Ingatlan közös hátsókerti telekhatárához, és vállalják, hogy a teleknyilvánvalóan párhuzamosan, az új épület magasságában közelítik meg a beállóhelyeiket.
- 4.3. Dr. Magyar Csaba József, Magyar Józsefné és a Cordia Alfa Kft. vállalják, hogy a kivitelezés megkezdése előtt külön megállapodásban rögzítik az építési forgalom közlekedési útvonalait, és az építési munkavégzés napközbeni, hétfégi időtartamát.

Cordia Alfa Kft.

Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat

Földi Tibor, ügyvezető

Dr. Láng Zsolt, polgármester

Dr. Magyar Csaba József

Magyar Józsefné

[...], ellenjegyző

**5. Egyéb.**

- 5.1. Jelen megállapodás a Felek általi aláírásával lép hatályba.
- 5.2. A Felek jelen megállapodás teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek. Kötelesek továbbá jóhiszeműen eljárva minden esetleg szükséges további nyilatkozatot kiadni, intézkedést megtenni, amely a jelen megállapodásban foglalt célok teljesüléséhez szükséges.
- 5.3. Felek meghatalmazzák a jelen szerződést készítő [...] ügyvédet, hogy a jelen megállapodást elkészítse, ellenjegyezze, azt az illetékes földhivatalhoz benyújtsa és a fenti 1.1 pont szerinti telekegyesítés és a fenti 1.2 pont szerinti ingatlan-határrendezés bejegyzése során az illetékes földhivatalnál, mint jogi képviselő eljárjon, a Feleket a bejegyzés során képviselje.
- 5.4. Dr. Magyar Csaba József és Magyar Józsefné kijelentik, hogy magyar állampolgárok és a Cordia Kft. kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdálkodó szervezet. Az Önkormányzat kijelenti, hogy helyi önkormányzat, és ezért a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 9. § (1) bekezdése alapján jogi személy, képviselője jelen megállapodás aláírására a szükséges felhatalmazással rendelkezik. Felek az előbbiekre tekintettel kijelentik, hogy szerződéskötési, valamint elidegenítési képességük korlátozva nincs, nyilatkozataikhoz semmiféle hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.
- 5.5. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény, valamint az egyéb kapcsolódó rendelkezések az irányadók.

A Felek jelen megállapodást aláírás előtt körültekintően átolvasták, megértették és helybenhagyólag aláírták.

**Cordia Alfa Kft.**

**Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat**

\_\_\_\_\_  
Földi Tibor, ügyvezető

\_\_\_\_\_  
Dr. Láng Zsolt, polgármester

Budapest, 2010. január \_\_

Budapest, 2010. január \_\_

\_\_\_\_\_  
**Dr. Magyar Csaba József**

\_\_\_\_\_  
**Magyar Józsefné**

Budapest, 2010. január \_\_

Budapest, 2010. január \_\_

Ellenjegyzem:

\_\_\_\_\_  
[...], ügyvéd

Budapest, 2010. január \_\_