

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023 augusztus 28-i ülésére

Előterjesztő: dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető,
Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Tárgy: Döntés a **1020 Budapest, Margit körút 55. 1. emelet 1. szám** alatti (13283/0/A/2 helyrajzi számú) lakásra vonatkozó elővásárlási jog ügyében.
Ügyintéző: Barna Julianna
Ügyiratszám: XI/107/2023.

Tisztelt Bizottság!

██████████ jogi képviselő kérelmet nyújtott be ügyfelei képviselőjében, akik 2023. július 31. napján adásvételi szerződést kötöttek a **Budapest II. kerület, belterület 13283/0/A/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **1020 Budapest, II. kerület, Margit körút 55. 1. emelet 1. szám** alatt található 41 m² alapterületű, 1 szobás lakás ingatlanra, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 150/10000 eszmei hányaddal, és a társasház alapító okirata szerint hozzá tartozó helyiségekkel együtt.

Az **Átrium - Társasház** 13283 helyrajzi számú ingatlan tulajdon lapjának törzslapjára, az I. rész 3. pontja alatt, az épületre **Országos egyedi műemléki védeltségére** tekintettel, a 199698/1/2005/05.06.08 számú bejegyző határozat alapján, mint **Műemlék** került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint az **Átrium-ház** (törzsszám: 15195; azonosító: 288) épülete 1965 óta műemléki védelem alatt áll, továbbá régészeti lelőhelyként (azonosító: 70015) van nyilvántartva.

A **1020 Budapest, II. kerület, Margit körút 55. 1. emelet 1. szám** alatt található ingatlanra megkötött adásvételi szerződés kapcsán ██████████ jogi képviselő ügyfelei képviselőjében felhívást nyújtott be hivatalunkhoz, melyben kérte, hogy Budapest II. Kerületi Önkormányzat **nyilatkozzon** az adásvételi szerződés tárgyát képező lakásra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása ügyében, melynek jogalapja a **Kulturális örökség védelméről** szóló **2001. évi LXIV. törvény 86. § (1)-(4) bekezdései**:

„86. § (1) A kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a **Magyar Államot** a 37-40. § kivételével **elővásárlási jog illeti meg**

a) kiemelten védett műemlék ingatlan esetében, valamint az 1998. január 1-je előtt **műemlék**, és műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védeltséget szerző védett műemlék ingatlanok esetében e törvény erejénél fogva; az **1998. január 1-jétől védeltséget szerzett védett műemlék ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy a védeltséget módosító rendelet kimondja,**

b) védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő **tulajdonátruházása esetében.**

(2) Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a hatóság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(3) A Magyar Állam elővásárlási jogát

a) ingatlanok esetében a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv,

b) védetté nyilvánított kulturális javak tekintetében a kormányrendeletben kijelölt szerv gyakorolja.

(4) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti ingatlanokon **első helyen az államot, második helyen az ingatlanon közfeladatot ellátó önkormányzatot** – fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – **elővásárlási jog illeti meg.**”

Az Országos Műemléki Jegyzékben szereplő **Budapest II. kerületi, Margit körút 55. szám alatti műemlék épület**, országos jellegű (bejegyzett neve: **Kozma Lajos lakóház és filmszínház**) 1935-ben épült, majd a Magyar Állam 1946-ban **Átrium Társasház** néven társasházzá alapította. A 8 szintből álló épületben (földszint és VII. emelet) 30 lakás albetét található, továbbá a ház földszintjén, a bejárat mellett helyezkedik el a művelődési célt szolgáló közös helyiség, az **Átrium Mozi**, amely 860 m² alapterületű csarnok, melynek rendeltetése színház, és operaház, színház és filmszínház jelleggel.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a társasházban nem rendelkezik ingatlan tulajdonnal.

Az ingatlanra megkötött adásvételi szerződés 1.3. pontja értelmében az ügyfelek a jogi képviselőjük útján felhívást intéztek a Magyar Állam képviseletében eljáró, az elővásárlási jog gyakorlására jogosult Építési és Közlekedési Minisztérium minisztere részére, a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya útján. Továbbá, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást megküldték Budapest Főváros Önkormányzat, illetve Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat részére is. A felhívásban a lakásra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására 30 napos határidő került meghatározásra, amelynek elteltét követően, amennyiben a jogosultak nem nyilatkoznak, úgy kell tekinteni, hogy a jogosultak az elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 56. § (1) bekezdése értelmében: „*az építészeti örökséghez tartoznak a műemlékek, a műemléki környezetek, a műemléki jelentőségű területek és a történeti tájak. Az építészeti örökség megfelelő fenntartása és megóvása közérdek.*”

Az adásvételi szerződés vételára és fizetési feltételei:

A felhívással egyidejűleg benyújtott adásvételi szerződésben [REDACTED] eladó és a vevő az **ingatlan vételárát, 35 000 000 Ft, azaz harmincötmillió forint** összegben határozták meg, melyet a vevő részletekben fizet meg az eladónak, az alábbiak szerint:

- Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő 25 000 000 Ft-ot fizetett meg az eladó részére banki átutalással, amely összegből 3 000 000 Ft foglalóként, 22 000 000 Ft pedig vételárelőleg jogcímén került megfizetésre.
- A vevő a vételárból fennmaradó 10 000 000 Ft-ot, az ingatlan birtokbaadásának napján fizeti meg az eladónak banki átutalással.
- A felek megállapodás alapján, a vevő által fizetendő vételárrészek tekintetében, a fizetési kötelezettség vevőnek felróható okból történő elmaradása esetére, vagyis 3 munkanapot meghaladó késedelem esetén, vevő minden késedelemmel érintett nap után 10 000 Ft/nap összegű késedelmi kötbér megfizetésére köteles. Amennyiben a késedelem a 30 napot meghaladja, úgy a foglaló jogkövetkezményei alkalmazandók.

Az ingatlanokat érintő elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó hatásköröket szabályozza az Önkormányzat vagyongáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 25. § (2) bekezdés a) pontja, valamint az Önkormányzat **Szervezeti és Működési Szabályzatáról** szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelet 11. számú melléklete 1. pont 1.1. alpontja, melynek alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - **gyakorolja a tulajdonosi jogokat** és e jogkörben dönt - az 1.1.3. alpont alapján - **az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról.**

A **Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés** alapján: „*a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: GTB) gyakorolja.*”

A Vagyondrendelet 17. § (4) bekezdése értelmében „az Önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat költségvetésében erre vonatkozóan biztosított előirányzat terhére a 6. § (2) bekezdése szerint a Képviselő-testület vagy a GTB gyakorolja.”

Mivel az Átrium Társasház műemlék épületében lévő tárgyi, 1020 Budapest, Margit körút 55. 1. emelet 1. szám alatti (13283/0/A/2 helyrajzi számú) lakás ingatlanban az Önkormányzat nem lát el közfeladatot, ezért az Önkormányzatnak a lakásra nem áll fenn elővásárlási joga.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlan értéke nem haladja meg az ötvenmillió forintos értékhatárt, ezért az Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlásáról a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága dönt.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága megállapítja, hogy a Budapest II. kerület, belterület 13283/0/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1020 Budapest, II. kerület, Margit körút 55. 1. emelet 1. szám alatt található, 41 m² alapterületű, 1 szobás lakás ingatlanban a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat nem lát el közfeladatot, ezért a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Törvény 86. § (4) bekezdése alapján [REDACTED] eladó és a vevő között, 2023. július 31. napján megkötött adásvételi szerződés alapján 35 000 000 Ft vételáron eladott lakás ingatlan vonatkozásában az Önkormányzat javára elővásárlási jog nem áll fenn.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsanna, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető
Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. augusztus 28.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva,


dr. Baksa Zsuzsanna
Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztályvezető

Mellékletek:

- 1./ Kérelem
- 2./ Adásvételi szerződés
- 3./ Tulajdoni lapok

Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
részére!
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Tárgy: felhívás elővásárlási jog gyakorlására

Tisztelt Hivatal!

Alulírott

#cegkapu) útján – az alábbi

kérelemmel

fordulok a T. Hivatalhoz:

Tájékoztatom a T. Hivatalt, hogy a **Budapest, II. kerület, belterület 13283/0/A/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott – természetben az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a **1020 Budapest, II. kerület, Margit körút 55. 1. em. 1. cím** alatt található – **41 m²** alapterületű, 1 egész szobás 'lakás' megnevezésű ingatlan a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 150/10000 eszmei hányaddal, és a társasház alapító okirata szerint hozzátartozó helyiségekkel együtt (a továbbiakban együtt: „Ingatlan”) **1/1 arányú tulajdoni hányadának** átruházása tárgyában 2023. július 31. napján ingatlan adásvételi szerződést (a továbbiakban: „Ingatlan adásvételi szerződés”) kötöttem.

Az Ingatlan adásvételi szerződés 3.1. pontjában foglaltak alapján az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának vételára: 35.000.000,- Ft, azaz Harmincötmillió forint. A vételárát a vevő – az Ingatlan adásvételi szerződés 3.2. pontjában foglaltak szerint, a következő ütemezésben vállalta megfizetni: 25.000.000,- Ft összeg a szerződés aláírását követő 1 (egy) munkanapon belül, 10.000.000,- Ft az Ingatlan birtokbaadásakor kerül megfizetésre, melyre 2023. szeptember 8. napján kerül sor.

Az Ingatlan a Budapest, II. kerület, belterület 13283 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1020 Budapest, II. kerület, Margit körút 55. cím alatti Átrium-Társasházban (a továbbiakban: „Átrium-ház”) található. Az Átrium-ház – a tulajdoni lap I. részének 3. számú rovatában foglalt 199698/1/2005/05.06.08. szám alatti bejegyzés szerint – műemléki ingatlan. A kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint az **Átrium-ház** (törzsszám: 15195; azonosító: 288) **1965 óta műemléki védelem alatt áll, továbbá régészeti lelőhelyként** (azonosító: 70015) **van nyilvántartva**. Erre figyelemmel, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: „Kötv.”) 86. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az Ingatlanra a Magyar Államot első helyen elővásárlási jog illeti meg, továbbá a Kötv. 86. § (4) bekezdése alapján az Ingatlanra második helyen az Ingatlanon közfeladatot ellátó önkormányzatot – fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – elővásárlási jog illeti meg. Így, – amennyiben az Ingatlanra a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata közfeladatot lát el, az Ingatlanra második helyen elővásárlási jog illeti meg.

A jelen elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozatom – mint eladási ajánlatom – megküldöm a T. Hivatal részére, melyhez **mellékletként csatolásra kerül az Ingatlan adásvételi szerződés 1 (egy) db másolati**

példánya.

A fent írtak alapján tisztelettel kérem, hogy a jelen felhívás kézhezvételétől számított 30 (harminc) naptári napon belül szíveskedjenek nyilatkozatot tenni annak tárgyában, hogy a fentiekben körülírt Ingatlanra vonatkozó elővásárlási joggal a Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata élni kíván-e.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a nyilatkozatra nyitva álló határidőben (30 naptári nap) nem teszik meg a vételi szándéknyilatkozatot, úgy ezt a tényt úgy tekintem, hogy Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata elővásárlási jogával élni nem kíván.

Tekintettel arra, hogy az elővásárlásra jogosultak felhívására, illetve ezzel kapcsolatos ügyintézésre az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére meghatalmazást adtam, tisztelettel kérem, hogy elfogadó, illetve lemondó nyilatkozatukat jogi képviselőm – [REDACTED] részére szíveskedjenek megküldeni.

Nyilatkozom, hogy a jelen kérelemben feltüntetett adatok a valóságnak és az Ingatlan adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelnek.

Jogi képviselőm képviseleti jogát a mellékelt Ingatlan adásvételi szerződés 8.5. pontja igazolja.

Budapest, 2023. augusztus 2.

Tisztelettel:

[REDACTED]

Mellékletek (1 db):

- 2023. július 31. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről



másrészről

(születési családi és utóneve:

; születési helye és ideje:

; anyja születési neve:

lakóhelye:

; személyi azonosító jele:

; adóazonosító jele:

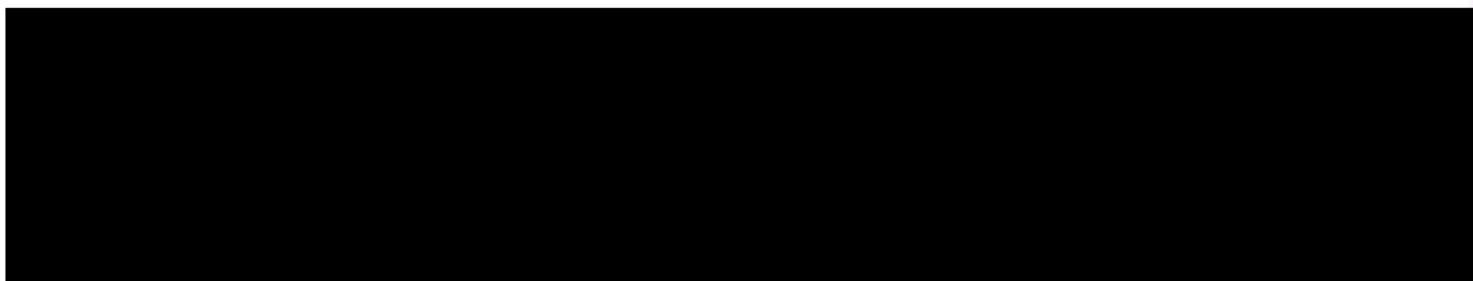
) mint vevő

(a továbbiakban: „Vevő”)

(Eladó és Vevő együtt a továbbiakban: „Felek” vagy „Szerződő felek”) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés tárgya, a szerződés alapjául szolgáló tények, elővásárlási jog

- 1.1. Jelen szerződés tárgya a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya (a továbbiakban: „Kormányhivatal”) által a **Budapest, II. kerület, belterület 13283/0/A/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott – természetben az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a 1020 Budapest, II. kerület, Margit körút 55. 1. em. 1. cím alatt található – 41 m² alapterületű, 1 egész szobás lakás megnevezésű ingatlan a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 150/10000 eszmei hányaddal, és a társasház alapító okirata szerint hozzátartozó helyiségekkel együtt (a továbbiakban együtt: „Ingatlan”).
- 1.2. Szerződő felek a Földhivatal Online Földhivatali Információs Rendszeréből jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által 2023. július 31. napján lehívott e-hiteles tulajdoni lap másolata alapján tényként rögzítik, hogy az Ingatlan az Eladó kizárólagos – azaz 1/1 arányú – tulajdonát képezi. Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban – az Ingatlan tulajdoni lapja II. részének 5. sorszámu rovatában – 91014/2/2006/06.03.14. bejegyzési számon öröklés szerzési jogcímen szerepel. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapja elintézetlen széljegyet, bejegyzett terhet, elidegenítési vagy terhelési tilalmat, illetve egyéb, jelen szerződés létrejöttéhez kapcsolódó releváns jogot vagy tényt nem tartalmaz.
- 1.3. Az Ingatlan a Budapest, II. kerület, belterület 13283 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1020 Budapest, II. kerület, Margit körút 55. cím alatti Átrium-Társasházban (a továbbiakban: „Átrium-ház”) található. Szerződő felek a Földhivatal Online Földhivatali Információs Rendszeréből a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által 2023. július 17. napján a Budapest, II. kerület, belterület 13283 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanról lehívott e-hiteles tulajdoni lap másolata (azaz a társasház törzslapja) alapján tényként rögzítik, hogy az Átrium-ház – a tulajdoni lap I. részének 3. számú rovatában foglalt 199698/1/2005/05.06.08. szám alatti bejegyzés szerint – műemléki ingatlan. A kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint az Átrium-ház (törzsszám: 15195; azonosító: 288) 1965 óta műemléki védelem alatt áll, továbbá régészeti lelőhelyként (azonosító: 70015) van nyilvántartva. Felek rögzítik, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: „Kötv.”) 86. § (1) bekezdés a) alpontja alapján a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra a Magyar Államot



elővásárlási jog illeti meg. A Magyar Állam elővásárlási jogát az Építési és Közlekedési Minisztérium minisztere gyakorolja.

Felek rögzítik továbbá, hogy a Kötv. 86. § (4) bekezdése alapján első helyen az államot, második helyen az ingatlanon közfeladatot ellátó önkormányzatot – fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – elővásárlási jog illeti meg.

Az elővásárlási jogra figyelemmel, Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd útján (8.5. pont) – a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „Rendelet”) rendelkezéseinek megfelelően, eladási ajánlatként, elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozatát a jelen szerződés aláírását követő 3 (három) munkanapon belül megküldi a Magyar Állam (Építési és Közlekedési Minisztérium minisztere) részére, a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya útján. Eladó vállalja továbbá eladási ajánlatként elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozatát a fenti határidőben megküldi a Budapest Főváros Önkormányzata, illetve Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata részére is, kivéve amennyiben az adott Önkormányzat írásban nyilatkozik, hogy közfeladat ellátásának hiányában az elővásárlási jog nem illeti meg.

Felek tudomásul veszik, hogy a Rendelet 86. § d) pontja alapján a Magyar Állam az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatát a felhívás kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül teszi meg, illetve ugyanezen szakasz f) pontja alapján, amennyiben a nyilatkozatra nyitva álló határidőben nem teszi meg a vételi szándéknyilatkozatot, úgy azt az elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondásnak kell tekinteni. Felek rögzítik, hogy a Kötv. 86. § (4) bekezdés alapján elővásárlásra jogosult Önkormányzat felhívására is ugyanezen feltételek szerint kerül sor.

Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződésük az elővásárlási jog jogosultjával szemben mindaddig hatálytalan, míg elővásárlási joga gyakorlásáról le nem mond, illetve a nyilatkozattételre nyitva álló határidő el nem telik. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben a nyilatkozattételre nyitva álló határidőben az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a jelen adásvételi szerződésben foglaltak tekintetében a Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép, és a jelen a szerződés közte és az Eladó között jön létre. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy ebben az esetben egymással a már teljesített szolgáltatásokkal – így különösen a foglaló és vételárelőleg összegével – elszámolnak, figyelemmel a 3.2. a) alpontban foglaltakra.

2. A Szerződő felek megállapodása

- 2.1. A jelen szerződés alapján az **Eladó Vevőnek eladja, a Vevő pedig az Eladótól** – helyszíni szemle alapján, az Ingatlan természetbeni és jogi állapotának megtekintését és megismerését követően – **per-, teher-, és igénymentesen, adásvétel jogcímén megveszi a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát** a 3.1. pontban rögzített vételárért.

3. A vételár és annak kifizetése

- 3.1. Szerződő felek az Ingatlan vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – az Ingatlan jelenlegi, valós forgalmi értékének ismeretében, a kölcsönösen kialakított **35.000.000,- Ft, azaz Harmincötmillió forint** összegben állapítják meg.

- 3.2. A Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

- a) Vevő a jelen szerződés aláírását követő 1 (egy) munkanapon belül – Eladó [REDACTED] számon vezetett bankszámlájára történő átutalás útján – megfizet **25.000.000,- Ft, azaz Huszonötmillió forint** összeget az Eladó részére. Felek rögzítik, hogy ezen összegből 3.000.000,-

Ft, azaz Hárommillió forint összeg **foglaló**, míg 22.000.000,- Ft, azaz Huszonkettőmillió forint összeg **vételárelőleg** jogcímén kerül megfizetésre.

Eladó vállalja, hogy a jelen pontban megjelölt összeg teljesítési helyként megjelölt bankszámlán történt jóváírását követő 2 (kettő) munkanapon belül írásbeli (legalább e-mail) nyilatkozatot bocsát ki Vevő, valamint eljáró ügyvéd részére, melyben elismeri a foglaló és vételárelőleg megfizetését.

Felek rögzítik, hogy a foglaló megfizetésére a jelen szerződésben foglalt kötelezettségvállalások megerősítéseként kerül sor. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ügyvédi tájékoztatást követően megértették és tudomásul vették, ennek tényét a jelen szerződés általuk történő aláírásával elismerik és nyugtázzák. A Felek ennek tudatában megerősítik, hogy a jelen szerződés teljesítése esetén a foglaló a vételárba beszámít, a jelen szerződés meghíúsulása esetén a meghíúsulásért felelős szerződő fél az adott foglalót elveszti, illetőleg a kapott foglaló kétszeres visszatérítésére köteles, ha pedig a szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél felelős, vagy amelyért egyik fél sem felelős, a foglaló összege a Vevő részére visszajár. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés a Felek között elővásárlásra jogosult szerződésbe történő belépése okán hiúsul meg, azt a foglaló elszámolása tekintetében olyan oknak tekintik, amely egyik Félnak sem felróható, és a foglaló összege a Vevő részére egyszeres összegben visszajár.

Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglaltakra figyelemmel, amennyiben elővásárlásra jogosult az előírt határidőn belül elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a foglaló és vételárelőleg összegét, mindösszesen 25.000.000,- Ft, azaz Huszonötmillió forint összeget az elfogadó nyilatkozata megtételével egyidejűleg köteles az Eladó részére megfizetni az alábbiak szerint.

Felek rögzítik, hogy elővásárlásra jogosult belépése esetén, az Eladónak a jelen szerződés szerinti Vevő részére – a Vevő által a szerződés aláírását követő 1 (egy) munkanapon belül megfizetésre kerülő – foglaló és vételárelőleg összegét az 1.3. pontban foglalt elszámolási kötelezettségre figyelemmel, vissza kell fizetni. Ezen elszámolási kötelezettség teljesítése érdekében, az Eladó és a Vevő megállapodnak, hogy Eladó elővásárlásra jogosult szerződésbe történő belépése esetén, az elővásárlásra jogosulttal szemben fennálló vételár követeléséből 25.000.000,- Ft, azaz Huszonötmillió forint összegű követelést a jelen szerződés szerinti Vevőre engedményez. Ezen engedményezésre tekintettel, a szerződésbe esetlegesen belépő elővásárlásra jogosult, a vételár fizetési kötelezettségét a foglaló és vételárelőleg tekintetében a Vevő részére, Vevő [REDACTED] számon vezetett bankszámlájára történő átutalás útján köteles teljesíteni.

- b) Vevő a vételárból így fennmaradó **10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint összeget vételárhátralék** jogcímén az Ingatlan birtokbaadásának napján fizeti meg az Eladó részére, Eladó [REDACTED] számon vezetett bankszámlájára történő átutalás útján.

Eladó vállalja, hogy a jelen pontban megjelölt összeg teljesítési helyként megjelölt bankszámlán történt jóváírását követő 3 (három) munkanapon belül írásbeli (legalább e-mail) nyilatkozatot bocsát ki Vevő, valamint eljáró ügyvéd részére, melyben elismeri a vételárhátralék, és ezzel egyidejűleg teljes vételár megfizetését.

- 3.3. Eladó kijelenti, hogy a vételár jelen szerződésben meghatározott módon történő kifizetéséhez kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul, kijelenti, hogy a vételár ily módon történő megfizetését teljesítésként maradéktalanul és fenntartás nélkül elfogadja.

- 3.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő bármely vételárrész tekintetében fizetési kötelezettségével neki felróható okból 3 (három) munkanapot meghaladó késedelembe esik, úgy minden késedelemmel érintett nap után 10.000,- Ft/nap, azaz Tízezer forint/nap összegű késedelemből kötbér megfizetésére köteles az Eladó részére. Vevő a késedelemből kötbér – annak felmerülése esetén – Eladó erre vonatkozó írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül köteles Eladó részére – a vételár megfizetésére megjelölt

bankszámlára történő átutalás útján – megfizetni. Vevő 30 (harminc) napot meghaladó késedelmre esetén, Eladó – a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – jogosult a jelen szerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül, a Vevőhöz intézett egyoldalú jognyilatkozattal elállni. Ebben az esetben a már megfizetett vételár rész összegével Felek az elállási nyilatkozat Vevővel történő közlésétől számított 15 (tizenöt) napon belül kötelesek egymással elszámolni.

4. Szavatosság

- 4.1. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, mely annak állagát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki, akár környezetvédelmi szempontból akadályozná vagy kizárná. Eladó kijelenti továbbá, hogy nem hallgatott el az Ingatlan természetbeni állapotára, állagára és tulajdonságaira, valamint az Ingatlant érintő jogi körülményekre vonatkozóan semmilyen olyan jellegű információt, amely Vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonosi jogai gyakorlását a jövőben gátolná vagy akadályozná.
- 4.2. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés érvényessége nem függ harmadik személy jóváhagyásától, az Ingatlanra harmadik személynek visszavásárlási-, vételi, valamint – az 1.3. pontban foglaltakon túl – elővásárlási joga nem áll fenn, továbbá harmadik személyek az Ingatlan vonatkozásában nem rendelkeznek előbérleti-, előhasználati- vagy más birtoklást biztosító joggal. Eladó kifejezetten szavatol azért, hogy a társasház alapító okirata az Ingatlan tulajdonjogának elidegenítése (átruházása) tekintetében nem biztosít a társasházi tulajdonostársak részére elővásárlási jogot. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan házastársi- vagy élettársi közös vagyon részét nem képezi, arra vonatkozóan egyéb személynek ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga vagy bármely vagyoni joga nem áll fenn, valamint az Ingatlan nem szolgál harmadik személlyel szemben fennálló tartozások fedezeteként, az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlant nem bizalmi vagyonkezelőként tulajdonolja. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy tulajdonjoga bejegyzésére törvényes eljárás keretei között került sor, így nem tud semmilyen olyan körülményről, amely a lefolytatott eljárásokkal szemben bármely személy részéről jogorvoslatra adhatna alapot.
- 4.3. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek semmilyen olyan jogot nem engedett, amely Vevő tulajdonszerzését és/vagy birtokba lépését akadályozná, és vállalja, hogy az Ingatlan jelen szerződés megkötésekor fennálló jogi és fizikai állapotát annak birtokbaadásáig minden tekintetben fenntartja.
- 4.4. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanra megkötött jelen szerződés nem sért semmilyen más szerződést, kötelezettséget, illetve olyan ítéletet, közigazgatási (államigazgatási) vagy bírósági határozatot, amely az Eladó vagyonát érinti. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy vele szemben nincs olyan fennálló követelés, kereseti kérelem, peres és/vagy választottbírói eljárás, nyomozás vagy bármely más hatósági és/vagy egyéb eljárás, amely folyamatban van, függőben vagy rendezetlen lenne, és/vagy amelynek a bekövetkezése fenyegetne, és ami a jelen jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolná az Ingatlan jelen szerződésben rögzített jogi helyzetét.
- 4.5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása, kijelenti és szavatolja továbbá, hogy nem áll fenn az Ingatlannal összefüggésben olyan körülmény, amely gátolná az Ingatlan használatát, nincs olyan elvégzendő munkálat sem, amely lényegesen befolyásolná az Ingatlan értékének alakulását. Eladó az Ingatlan lakáscélú használatáért, a megismert műszaki színvonalnak megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmasságáért szavatossággal tartozik. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak a jelen szerződés aláírásakor a Vevő előtt fel nem tárt hibája, hiányossága nincs, azon nem hajtott végre olyan átalakítást, amely az

érvényben lévő hatósági előírásokkal, vagy akár a társasház alapító okiratában, szervezeti-működési szabályzatában foglaltakkal ellentétes. Eladó továbbá kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan használata során jogszabályban foglalt kötelezettségeinek eleget tett, így Vevőnek nem származhat olyan kötelezettség vagy kára, amely az Ingatlan Eladó általi használatára, vagy bármely kötelezettségének elmulasztására vezethető vissza.

- 4.6. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát az Ingatlan annak valamennyi természetes és törvényes tartozékaival (ott lévő beépített, gépészetileg a rendeltetésszerű használathoz nélkülözhetetlen berendezési és felszerelési tárgyakkal, szaniterekkel) együtt képezi.
- 4.7. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan összközműves. Az Ingatlan önálló hitelesített villanyórákkal (éjszakai és nappali) rendelkezik. Az Ingatlan rendelkezik egy nem hitelesített vízórával, a vízdíj elszámolás a közös költség részét képezi. Az Ingatlan házközponti fűtéssel rendelkezik.
- 4.8. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant a birtokba adáskor semmiféle adó- vagy adók módjára behajtható, illetve bármilyen egyéb, így különösen közüzemi díj, közös költség tartozás nem fogja terhelni, vállalja, hogy az Ingatlant a birtokbaadás napjáig terhelő esetleges közüzemi és egyéb díjtartozásokat az 5.5. pontban foglaltak szerint rendezi.
- 4.9. Eladó szavatol azért, hogy az 1.2. pontban meghatározott tulajdoni lap másolat az Ingatlan mai napon fennálló és a valósággal teljes mértékben megegyező helyzetét (jogi állapotát) tükrözi, vagyis nincsen semmiféle olyan jog, kötelezettség és tény, vagy erre vonatkozó bejegyzés, illetve feljegyzés iránti kérelem, amely az Ingatlan tulajdoni lapjának másolatára nem került fellevezetésre. Eladó a jelen okirat általa történő aláírásával kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanra vonatkozó, illetve azt érintő teher megalapítására vonatkozó szerződést nem kötött, elintézetlen beadványról, kérelemről, illetve bármely teher körében lévő alapításról ismerete nincs. Eladó szavatolja, hogy a tulajdoni lap kiállítása óta semminemű további eljárást az Ingatlan megterhelésére vonatkozóan nem kezdeményezett. Eladó szavatol továbbá azért, hogy a jelen szerződés benyújtásával kapcsolatos földhivatali eljárás megindulásáig a magatartása következtében az Ingatlan vonatkozásban az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve Vevő per- teher- és igénymentes tulajdonszerzését akadályozná.

5. Birtokbaadás

- 5.1. Felek megállapodása alapján az Ingatlan jogszerű birtokbaadására 2023. szeptember 8. napján, a vételárhátralék megfizetésével egyidejűleg kerül sor. Jogszerű birtokbaadásnak az minősül, ha az Eladó az Ingatlanból kijelentkezik, azt ingóságaitól kiüríti, és az Ingatlant annak természetes és törvényes tartozékaival, továbbá kulcsaival együtt a Vevő birtokába átadja, és az esetleges közüzemi díjhátralék, közös költség, adók birtokbaadás napjától történő kiegyenlítését igazolja.
- 5.2. Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanba a birtokátadás napján természetes személy nem lesz sem ideiglenes, sem állandó jelleggel bejelentve, és ha ilyen személy volna, a kényszerkijelentkeztetés költségeit magára vállalja. Eladó feltétlen szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az Ingatlan gazdasági társaságnak vagy bármilyen más vállalkozásnak, szervezetnek nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe.
- 5.3. Vevő a birtokba lépése napjától kezdődően jogosult a hasznok szedésére, és ettől a naptól tartozik viselni a terheket, beleértve a kárveszélyt is. Eladó úgyszintén a Vevő birtokba lépése napjáig szedheti az Ingatlan hasznait, és viseli annak terheit, a kárveszéllyel együtt.

- 5.4. Eladó tudomásul veszi, hogy a birtokbaadás időpontjáig (illetve mindaddig ameddig a jelen szerződés bármely okból meg nem szűnik vagy meg nem bírsul) az Ingatlant más – harmadik – személynek bérbe, használatba, szívésségi használatba nem adhatja, azt semmilyen egyéb módon nem hasznosíthatja, idegenítheti el vagy terhelheti meg, köteles az Ingatlant rendeltetésszerűen használni, annak állagát megővni, ideértve annak tartozékait, felszereléseit is. Eladó tudomásul veszi továbbá, hogy a mai naptól kezdődően az Ingatlanban átalakítási munkákat, illetve olyan berendezési vagy felszerelési tárgyat csak a Vevő előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el, aminek beszerelése maradandó nyommal jár.
- 5.5. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadáskor, annak megtörténtéről közösen vesznek fel jegyzőkönyvet, melyben rögzítik az egyes mérőórák gyári számát és azok aktuális állását. Eladó a birtokbaadáskor átad a Vevő részére valamennyi – közműszolgáltató, társasház közös képviselője, helyi önkormányzat vagy adóhivatal által kiállításra kerülő – igazolást, nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy minden közüzemi díjhátralék, közös költség, adó és bármely egyéb címen felmerülő, az Ingatlan mindenkori tulajdonosát (vagy használóját) terhelő költség a birtokbaadás napjáig kiegyenlítésre került. Felek rögzítik, hogy ezen nullás igazolások átadása a vételárhátralék megfizetésének feltételét képezik. Az Ingatlanra vonatkozóan a birtokbaadás időpontja előtt keletkezett, de ezt követően kiszámlázásra kerülő, esetleges közüzemi díjakat és költségeket az Eladó viseli, melyek összegével Felek a számla kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül egymással elszámolnak. A Felek megállapodnak abban, hogy a *jelen szerződés és a birtokbaadási jegyzőkönyv együttes bemutatásával az Eladó megbatalmazását és hozzájárulását megadottnak kell tekinteni a közművek (pl. víz, gáz, villany stb.) Vevő nevére történő átírásához, és az ezzel kapcsolatos teljes körű ügyintézéshez*. Eladó vállalja, hogy szükség szerint ezt meghaladóan is közreműködik a közművek Vevő nevére történő átíratásában. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó fenti hozzájárulása alapján a birtokba adást követő 15 (tizenöt) napon belül a tulajdonosváltás megtörténtét bejelenti az egyes közműszolgáltatók felé, és intézkedik a közüzemi mérőórák saját nevére történő átírása érdekében.
- 5.6. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a birtokbaadási kötelezettségével neki felróható okból 3 (három) munkanapot meghaladó késedelembe esik, úgy minden késedelemmel érintett nap után 10.000,- Ft/nap, azaz Tízezer forint/nap összegű késedelemi kötbér megfizetésére köteles a Vevő részére. Eladó a késedelemi kötbért – annak felmerülése esetén – Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül köteles Vevő részére – a Vevő által megjelölt bankszámlára történő átutalás útján – megfizetni. Eladó 30 (harminc) napot meghaladó késedelme esetén, Vevő – a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – jogosult a jelen szerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül, az Eladóhoz intézett egyoldalú jognyilatkozattal elállni. Ebben az esetben a már megfizetett vételár összegével Felek az elállási nyilatkozat Eladóval történő közlésétől számított 15 (tizenöt) napon belül kötelesek egymással elszámolni.

6. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

- 6.1. Eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg, külön okiratba foglalt nyilatkozatban (bejegyzési engedélyben) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – az Ingatlan Eladót megillető 1/1 arányú tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányad arányban a vételár teljes összegének kifizetését követően az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
- 6.2. Eladó, az erre vonatkozóan általa kötött ügyvédi letéti szerződés egy eredeti példányának átadása útján igazolja Vevő részére, hogy a bejegyzési engedélyt tartalmazó okiratot ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal – 5 (öt) db eredeti példányban – a mai napon letétbe helyezte a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél, a külön okiratba foglalt letéti szerződés feltételei szerint azzal,

hogy már most rögzíti, hogy az okiratot a letéteményes ügyvéd csak és kizárólag abban az esetben jogosult és köteles kiadni a letétből és benyújtani azt az illetékes Kormányhivatalhoz, amennyiben a jelen szerződés 3.1. pontjában meghatározott vételár hiánytalan összege – a külön okiratba foglalt letéti szerződés 3. pontjában foglaltak szerint – hitelt érdemlően igazoltan megfizetésre került. Vevő az ügyvédi letéti szerződés egy eredeti példányának általa történt átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

- 6.3. Eladó a vételár teljes összegének Vevő részéről történő megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja, azonban a Szerződő felek a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését nem kéri.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kérik az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét tartalmazó beadvány elintézését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47/A. § b) pontja alapján Eladó bejegyzési engedélyének benyújtásáig tartsa függőben.

Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra legkésőbb jelen adásvételi szerződés Kormányhivatalhoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapos időtartamig, úgy a Kormányhivatal a tulajdonjog bejegyzési kérelmet elutasítja.

7. Illetékfizetési kötelezettség, költségviselés

- 7.1. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a jelen ügyletre vonatkozó anyagi és eljárásjogi szabályokról, adó- és illeték jogszabályokról, amely tájékoztatást a Felek megértették és elfogadták. Az Eladó viseli az átadással kapcsolatos költségeket, a tulajdonszerzés illetéke, az átvétel és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi költség a Vevőt terheli.

- 7.2. Vevő nyilatkozik, hogy jelen lakásingatlan feletti tulajdonszerzése az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 26. § (1) bek. y) alpontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól, figyelemmel arra, hogy Vevő a jelen lakásvásárlását megelőző három (3) éven belül másik lakástulajdonát értékesítette, és a jelen jogügylet alapján szerzett lakástulajdon forgalmi értéke az eladott lakástulajdon forgalmi értékénél kisebb.

A magánszemély ingatlanértékesítésből és vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmét a bevételből kiindulva, a költségek és a tulajdonban tartás időszakát figyelembe véve kell meghatározni. Ezen jövedelem és adójának megállapításáról a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 59-64. §-ai rendelkeznek. A hivatkozott jogszabályhelyek szerint Eladót a jelen jogügylet alapján – figyelemmel arra, hogy az Ingatlan tulajdonjogának az átruházása és a szerzés időpontja közti időtartam az 5 (öt) évet meghaladja – személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli.

A jelen szerződésnek az illetékes hatóságokhoz harminc (30) napon belül történő benyújtása tulajdonjogbejegyzés, valamint illetékkiszabás céljából – a 8.5. pont figyelembe vételével – a Vevő kötelezettsége.

8. Egyéb rendelkezések

- 8.1. **Felek egybehangzóan kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akik elidegenítési és szerzési korlátozás alá nem esnek. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződést tévedés, megtévesztés, illetve minden fenyegetéstől mentesen kötik és a vételárat értékarányosnak tekintik.**

- 8.2. A Felek rögzítik, hogy jelen jogügyletkez az Ingatlanra vonatkozóan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (Rendelet) alapján energetikai tanúsítvány készítése szükséges. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevő részére a Rendelet előírásainak

megfelelően elkészített, HET- 01613470 számú energetikai tanúsítványt. Vevő a jelen szerződés általa történő aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy az energetikai tanúsítványt Eladótól átvette, így a jelen szerződés az energetikai tanúsítvány átadása szempontjából teljesítési igazolásnak is minősül.

- 8.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú melléklet 1.13.2. fb) pontja alapján a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén kötelező felülvizsgálatot elvégezni tulajdonosváltáskor. A villamos biztonsági felülvizsgálat akkor hagyható el, ha fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.
- 8.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az Ingatlan címe mellett "felülvizsgálat alatt" megjegyzés szerepel, amellyel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 95. § (3) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „A címadatátvétellel még nem érintett címek esetében az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza a „felülvizsgálat alatt” megjegyzést, melyet a tulajdoni lapon az ingatlan címadata mellett kell megjeleníteni. A megjegyzés az ingatlan-nyilvántartási adatok irányadó jellegét nem érinti.” A megjegyzés kizárólag az Ingatlan címadatára vonatkozik, egyéb jogot, tényt vagy adatot nem érint, és mindaddig szerepel az Ingatlan tulajdoni lapján, amíg a jegyző a címképzési eljárást befejezi. Az Ingatlan címe a jegyzői eljárás befejezését követően válik véglegessé, a megjelölés a tulajdoni lapon ezt követően már nem szerepel.
- 8.5. *A Felek aláírásukkal megbízzák [REDACTED] hogy a jelen okiratot elkészítse, ellenjegyezze, valamint a Magyar Állam nevében elővásárlási jogot gyakorló Építési és Közlekedési Minisztérium minisztere, illetve közpetetten eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Építészeti és Örökségvédelmi Főosztálya előtt, továbbá Budapest Főváros Önkormányzata, illetve Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata előtt az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás megküldése, ezzel kapcsolatos egyeztetés során, továbbá az illetékes Kormányhivatalnál Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben biztosítottak szerint képviseletükben teljes körűen eljárjon. a Szerződő Feleket az illetékes Kormányhivatal előtt jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás során teljes körűen képviselje. Ellenjegyző ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.*
- 8.6. A jelen szerződés a Felek ügyleti akaratát helyesen tartalmazza, Felek az ügylettel kapcsolatban valamennyi tényt és körülményt megvizsgálták, azokat ismerik, a szerződéskötéshez szükséges ügyvédi tájékoztatást megkapták, ezért egybehangzóan kijelentik, hogy olyan tényről vagy körülményről nincs tudomásuk, amely a szerződés semmisségét vagy megtámadhatóságát eredményezné. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés tartalmát ismerik, a jelen szerződésben szereplő adatok és szerződési feltételek mindenben megfelelnek az általuk előadottnak, a jelen okiratban foglalt nyilatkozatokat tették meg, azokat kiegészíteni nem kívánják, a szerződés tartalma ügyleti akaratuknak mindenben megfelel, ezért kérik azt ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötése, valamint annak teljesítése során együttműködni, továbbá a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően eljárni kötelesek.
- Felek kijelentik, hogy a vonatkozó jogszabályokról ügyvédi tájékoztatást kaptak. Ennek keretében megfelelő tájékoztatást kaptak a jelen szerződés megkötéséből eredő joghatásokkal kapcsolatosan, ideértve különösen a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggő mindennemű kötelezettséget, a jelen szerződés esetleges meghíúsulásának eseteit, a Felekre vonatkozó adózási és illetékfizetési szabályokat (vonatkozó adónemeket, adó- és illetékkedvezményeket, eljárásrendet és határidőket), valamint a jelen szerződés megszégésével kapcsolatos joghatásokat és jogkövetkezményeket.

Felek ügyvédi tájékoztatást kaptak arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának visszerthes átruházása esetén a Felek adatait az ún. NAV B400-as adatlapon kell az adóhatósággal közölni. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adatlapot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltve és – Vevő által aláírva – a Kormányhivatalhoz történő benyújtás végett átadják az eljáró ügyvéd részére. Az adóhatóság részére történő továbbítás a Kormányhivatal kötelezettsége.

- 8.7. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján Eladó és Vevő adatai vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. Ennek megfelelően az eljáró és ellenjegyző ügyvéd a Felek azonosítását a Pmt. előírásainak megfelelően elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Szerződő felek kijelentik, hogy szerződésben feltüntetett adataik helyesen, a valóságnak és a hatóságok által kiadott érvényes okmányaikkal foglaltakkal, valamint cégkivonatban feltüntetett hatályos cégadataikkal mindenben megegyezően kerültek rögzítésre, azokat eljáró ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti az irányadó jogszabályokban foglaltaknak megfelelően.
- 8.8. A Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy részükre az eljáró dr. Fejes Katalin ügyvéd közérthető tájékoztatást nyújtott a személyes adataik kezelését illetően az Európai Unió általános adatvédelmi rendeletének [GDPR, 2016/679 rendelet] szabályairól, így különösen arról, hogy a személyes adatokat kizárólag a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a részére szóló meghatalmazás (megbízás) teljesítése érdekében, illetve a törvényben meghatározott ügyvédi kötelezettségek teljesítése érdekében kezeli, az adatokat csak jogszabályban meghatározott szervek és személyek ismerhetik meg, valamint hogy az adatokat az előírt kötelező megőrzési idő elteltével törölni fogja. A tájékoztatás kiterjed továbbá az adataik kezelésével kapcsolatban a Feleket megillető jogosultságokra, és az adatkezelésből eredő panasz vagy más jogorvoslat benyújtásával kapcsolatos információkra.
- 8.9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megismerték és közös értelmezés után az okíratot szerkesztő ügyvéd előtt – a teljeskörű jogi tájékoztatást követően – mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2023. július 31.

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/286196/2023

2023.07.25

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13283 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II.KER. Margit körút 55. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 954 (m2) törölő határozat: 9002/2004
Földrészlet területe változás előtt: 954 (m2) törölő határozat: 389788/1/2004/04.12.08

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar	0	954	0.00

2.
Társasház

3. bejegyző határozat: 199698/1/2005/05.06.08
Műemlék

II. RÉSZ

1. hányad: 0/0 törölő határozat: 389788/1/2004/04.12.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 12877/1946/

törölő határozat: 389788/1/2004/04.12.08

jogcím: eredeti felvétel
jogállás: társasháztulajdon
A tulajdonjogot az 1-30 számú különlapok tartalmazzák.

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 12877/1946.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: ÁTRIUM-TÁRSASHÁZ
cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Margit körút 55.
A tulajdonjogot a 13283/0/A/1-32.sz.különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 412415/1/2004/04.12.28

- az SZMSZ benyújtva.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/298117/2023

2023.08.03

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13283/0/A/2 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II.KER. Margit körút 55. 1. emelet. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

Széljegy: 134960/ 2023.08.01

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, [redacted] sz.név: [redacted] a.név:
[redacted] cím: [redacted]

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	41	1 0	150/10000	magán
-------	----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 91014/2/2006/06.03.14

2. bejegyző határozat: 12877/1946/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 91014/2/2006/06.03.14

jogcím: öröklés

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : [redacted]

sz.név: [redacted]

szül. : [redacted]

a.név : [redacted]

cím : [redacted]

1114 Kjö.II.276/2003/11.

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 389788/1/2004/04.12.08

- az ingatlan területe eszmei hányada módosult a 13283/0/A/31,32 hrsz.feltüntetése mellett.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



VÉDETT INGATLANOK LEKÉRDEZÉSE

Védett ingatlanok

Az adatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség Ingatlan elemének hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész)

Helyrajzi szám

Budapest 2

13283

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (1 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása



Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ
Budapest	Budapest 2	13283	lakóház és filmszínház	műemlék	15195	288

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ
Budapest	Budapest 2	13283	Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál	régészeti lelőhely	70015

Világörökségi védelem (0 db)



Ügyfélszolgálat

Üzemelteti a Lechner Nonprofit Kft. a Miniszterelnökség megbízásából, az Építési és Közlekedési Minisztérium szakmai irányításával.

Verzió: 1.6.1 (Készült 2023-02-02)

