

**TELEKALAKÍTÁSSAL VEGYES INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Jelen szerződés (a továbbiakban: „Szerződés”), amely létrejött

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., adószám: 15735746; törzskönyvi azonosító száma: 735748, statisztikai számjele: 15735746-8411-321-41, képviseli: dr. László Imre polgármester), mint eladó 1 (a továbbiakban: Eladó1)

és

Budapest Főváros Önkormányzata (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11., adószám: 15735636-2-41, KSH szám: 15735636-8411-321-01, törzskönyvi azonosító szám: 735638, KSH szám: 15735636-8411-321-01, képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester), mint eladó 2 (a továbbiakban: Eladó2, Eladó1 és Eladó 2 együttesen a továbbiakban: Eladók),

valamint

Szendreiné dr. Vanyiska Dóra

Vevő),

), mint vevő (a továbbiakban:

Eladók és Vevő továbbiakban együttesen: „Felek”, között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

**I. Előzmények**

A Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló Budapest XI. kerület 5393/2 hrsz. alatti, kivett közterület megnevezésű, 1449 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan és Újbuda Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló Budapest XI. kerület 5398/1 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű 169 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan egy nyél kettéosztott részei, melyen keresztül a Vevő a tulajdonában lévő Budapest XI. kerület 5398/2 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant közelíti meg több mint ötven éve. A Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 30/2020.(IX. 25.) ök. rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 1.a melléklete (szabályozási terv) alapján, a Budapest XI. kerület 5393/2 hrsz.-ú ingatlant és az 5398/1 hrsz.-ú ingatlant javasolt telekhatárt megszüntető jel érinti. A KÉSZ a közterületet megszünteti, azaz a Budapest XI. kerület 5398/2 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolni javasolja a Budapest XI. kerület 5398/1 hrsz.-ú ingatlant, valamint a Budapest XI. kerület 5393/2 hrsz.-ú ingatlan nyúlványát.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya 800361/10/2022 ügyiratszámú, 2022. november 8. napján kelt, 2022. november 14. napján véglegessé vált határozatában engedélyezte a II.1 pontban részletezett ingatlanok újraosztását, a Szerződés 1. sz. mellékletét képező, a Bácsi és Társa Kft. földmérő által készített T-101975 számú, 2022. június 1. napján újrazáradékolt vázrajznak megfelelően.

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat Gazdasági Bizottsága 2023. január 25. napján döntött a Budapest XI. kerület belterület 5398/1 helyrajzi számú 169 m<sup>2</sup> alapterületű kivett közterületként nyilvántartott ingatlan megvásárlásának ügyében, 36/GB/2023. (I.25.) számú határozatával. Budapest Főváros Önkormányzata Tulajdonosi Bizottságának 47/2023. (I.24.) sz. határozata alapján, döntött a Budapest XI. kerület belterület 5393/2 helyrajzi számú 1449 m<sup>2</sup> alapterületű kivett közterületként nyilvántartott ingatlanból 170 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész értékesítéséről.

Dr. Barabás - Katona Adrienn  
1125 Budapest,  
Patkó utca 2. em. 2.  
Adószám: 57357467-1-43  
KASZ: 36057173

## II. Telekalakítási megállapodás

### 1. A telekalakítási megállapodás tárgyát

- az Eladó1 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya (Budapest, XI. ker. Budafoki út 59, 1519 Budapest Pf. 415) által Budapest XI. kerület belterület 5398/1 helyrajzi számú, 169 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közterületként nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) továbbá
- az Eladó2 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya (Budapest, XI. ker. Budafoki út 59, 1519 Budapest Pf. 415) által Budapest XI. kerület belterület 5393/2 helyrajzi számú, 1449 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közterületként nyilvántartott ingatlan, amelyből a fentiekben hivatkozott vázrajz alapján a telekalakítás tárgyát a mindösszesen 170 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész képezi (a továbbiakban: Ingatlan2) valamint a Vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya (Budapest, XI. ker. Budafoki út 59, 1519 Budapest Pf. 415) által Budapest XI. kerület belterület 5398/2 helyrajzi számú, a természetben 1118 Budapest, Rezeda utca 4. szám alatti, 1359 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvarként nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan3) képezi.

### 2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1 tulajdoni lapján az alábbi bejegyzés látható:

III/1. pontban 38853/1/2018/18.01.16. sz. bejegyző határozat alapján elővásárlási jog van bejegyezve a Magyar Állam javára a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.§ alapján. A magyar állam elővásárlási jogát a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorolja. Ha ezen jogcím alapján nem kerül sor az elővásárlási jog gyakorlására, úgy az elővásárlási jog a magyar állam tekintetében a további fennálló jogcímenen gyakorolható.

Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint elővásárlási joga van a Magyar Államnak, amelynek képviseletében a jelenleg hatályos szabályok alapján a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; továbbiakban: MNV Zrt.) gyakorolja az elővásárlási jogot.

Felek rögzítik továbbá, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint a Budapest Főváros Önkormányzatát (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) elővásárlási jog illeti meg.

### 3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan2 tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések vannak:

- I/3. pontban 275175/1/2007/07.10.11. sz. bejegyző határozat alapján műemléki jelentőségű területnek minősül. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan2 tulajdoni lapján bejegyzett műemléki státuszából adódóan, a magyar államot elővásárlási jog illeti meg. A magyar állam elővásárlási jogát a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorolja.
- III/1. pontban a 45670/2/2012/12.01.19 határozattal 1 m<sup>2</sup>-es területre az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára bejegyzett vezetékjog
- III/2. pontban 38853/1/2018/18.01.16. sz. bejegyző határozat alapján elővásárlási jog van bejegyezve a Magyar Állam javára a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.§

Dr. Barabás - Katona Adrienn  
1125 Budapest  
Patkó utca 2. 1. em. 2.  
Adószám: 57557061-43  
KASZ: 38050776

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

alapján. A magyar állam elővásárlási jogát a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorolja.

- Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint elővásárlási joga van a Magyar Államnak, amelynek képviselőjében a jelenleg hatályos szabályok alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; továbbiakban: MNV Zrt.) gyakorolja az elővásárlási jogot.
  - Felek rögzítik továbbá, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatát (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) elővásárlási jog illeti meg.
4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan3 tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések vannak:
- I/2. pontban: védett terület
  - I/3. pontban 314558/1/2007/07.11.29. sz. bejegyző határozat alapján műemléki jelentőségű területnek minősül. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan 3 tulajdoni lapján bejegyzett műemléki státuszából adódóan a magyar államot elővásárlási jog illeti meg. A magyar állam elővásárlási jogát a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorolja.
  - III/14. pontban 304262/1/2006/06.12.05. sz. bejegyző határozat alapján életjáradéki jog van bejegyezve \_\_\_\_\_ javára (\_\_\_\_\_.), utalással II/26-ra (Vevő 264/1200-ad arányú tulajdoni hányadára).
  - III/15. pontban 304262/1/2006/06.12.05. sz. bejegyző határozattal holtig tartó használat jog van bejegyezve \_\_\_\_\_ utalással II/26-ra (Vevő 264/1200-ad arányú tulajdoni hányadára).
  - III/25. pontban 152979/1/2021/21.08.24. sz. bejegyző határozat alapján elővásárlási jog van bejegyezve a Magyar Állam javára a Világörökségről szóló 2011.évi LXXVII. törvény 6/A.§ alapján. A magyar állam elővásárlási jogát a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorolja.
  - III/27. pontban 187541/1/2022/20.06.11. sz. bejegyző határozattal önálló zálogjog jog van bejegyezve 195.000.000 Ft, azaz százkilencvenötmillió forint erejéig III/22. sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén, engedményezés jogcímen. utalás: III/22. MAGNET BANK ZRT. jogosult javára (1062 Budapest VI.ker. Andrassy út 98.)
  - III/28. pontban 187541/1/2022/20.06.11. sz. bejegyző határozattal elidegenítési és terhelési tilalom az önálló zálogjog biztosítására jog van feljegyezve a MAGNET BANK ZRT. jogosult javára (1062 Budapest VI.ker. Andrassy út 98.), utalással III/27-re.

5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 24. §. (1) bekezdés a) pontja szerint a II/1. pontban megjelölt ingatlanokat **újraosztják**. A változás jogcíme: telekcsoport újraosztása (telekalakítási eljárás).

Fentiek alapján Felek az I. pontban hivatkozott határozatban foglaltak szerint, jelen Szerződés alapján kezdeményezik a szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárást Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztálya előtt **telekalakítási eljárás** keretében.

Dr. Barabás - Katona Anikó  
1125 Budapest,  
Patkó utca 2. 1. em. 12.  
Adószám: 67687797  
KASZ: 669570





Felek kijelentik és egyúttal tudomásul veszik, hogy a Változási vázrajz alapján a telekújraosztás eredményeképpen a

- a) Budapest belterület 5398/1 helyrajzi szám alatt kivett közterületként nyilvántartott Ingatlan1 megszűnik,
- b) Budapest belterület 5393/2 helyrajzi szám alatt kivett közterületként nyilvántartott Ingatlan2 területe 1449 m<sup>2</sup>-ről 1279 m<sup>2</sup>-re csökken,
- c) Budapest belterület 5398/2 helyrajzi szám alatt kivett lakóház, udvarként nyilvántartott Ingatlan3 területe 1698 m<sup>2</sup>- re nő.

Felek megállapítják, hogy a telekalakítással közöttük a Budapest belterület 5398/2 helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében tulajdonközösség jön létre. A változást követően az 5398/2 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosai 1359/1698 tulajdoni hányadban Szendreiné dr. Vanyiska Dóra, 169/1698 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, 170/1698 tulajdoni hányadban Budapest Főváros Önkormányzata, azonban Felek ezen közbenső tulajdonjogi helyzet ingatlan-nyilvántartási átvezetését nem kérik, tekintettel arra, hogy a tulajdonközösséget nem kívánják fenntartani, ezért jelen Szerződéssel az ingatlan tulajdonjogáról az alábbiak szerint rendelkeznek.

### III. Adásvétel

#### 1. Jelen adásvétel tárgyát

- az Eladó1 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya (Budapest, XI. ker. Budafoki út 59, 1519 Budapest Pf. 415) által Budapest XI. kerület belterület 5398/1 helyrajzi számú, 169 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közterületként nyilvántartott ingatlan, amelyből a fentiekben hivatkozott vázrajz alapján az adásvétel tárgyát a mindösszesen 169 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrésznek megfelelő - Budapest XI. kerület belterület 5398/2 helyrajzi szám vonatkozásában - 169/1698 tulajdoni hányad képezi (a továbbiakban: Ingatlanhányad1) továbbá
- az Eladó2 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya (Budapest, XI. ker. Budafoki út 59, 1519 Budapest Pf. 415) által Budapest XI. kerület belterület 5393/2 helyrajzi számú, 1449 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közterületként nyilvántartott ingatlan, amelyből a fentiekben hivatkozott vázrajz alapján az adásvétel tárgyát a mindösszesen 170 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrésznek megfelelő - Budapest XI. kerület belterület 5398/2 helyrajzi szám vonatkozásában - 170/1698 tulajdoni hányad (a továbbiakban: Ingatlanhányad2, együtt: Ingatlanhányadok) képezi.

2. Felek rögzítik, hogy jelen adásvétel tárgyát az Ingatlanhányadok együttesen képezik, Felek közös szándéka, hogy jelen adásvétel keretében Ingatlanhányad1 és Ingatlanhányad2 adásvétel útján értékesítésre kerüljön.

Fentiek alapján Felek megállapodnak és Eladók a jelen Szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a III/20. pontban megjelölt eljáró ügyvédet, hogy a jelen Szerződés aláírását követő (nyolc) naptári napon belül az eljáró ügyvéd megkereséssel éljen az ügyben illetékes hatóságok felé a védettség és elővásárlási jog vonatkozásában. Eljáró ügyvéd az elővásárlási jogosultak címére jelen Szerződés egy eredeti példányát, az elővásárlási jog gyakorlására való felhívással megküldi 35 napos nyilatkozási határidő tűzésével. A határidő elmulasztása jogvesztő.

- Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult a rendelkezésére álló határidőn belül elővásárlási joggal él, úgy azt úgy kell tekinteni, hogy a jelen adásvételi szerződés az Eladó1

Dr. Barabás - Katona Adrienn  
1125 Budapest  
Patkó utca 2. 1. em. 2.  
Adószám: 57551211-1-43  
KASZ: 01101678

*(Handwritten signature)*

és/vagy Eladó2 és a nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult között jött létre. Amennyiben a fenti határidőben az elővásárlásra jogosult nem nyilatkozik, vagy nyilatkozik ugyan, de a fizetési kötelezettségnek a jelen Szerződésben rögzített határidőben nem tesz eleget, azt úgy tekintik, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni.

- Tekintettel az elővásárlási jogra, a jelen Szerződés akkor lép hatályba, ha (i) az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogáról lemond, vagy (ii) az elővásárlási jog gyakorlására szabott határidő valamennyi elővásárlásra jogosult tekintetében eredménytelenül eltelik, vagy (iii) az elővásárlási jog jogosultja elővásárlási szándékát jelzi, de nem teljesít szerződés szerint.
- Amennyiben az arra jogosultak nem élnek az elővásárlási jogukkal, úgy az erről szóló lemondó nyilatkozatok utolsó átvételét követő napon, illetve az elővásárlási jog gyakorlására szabott határidő eredménytelen elteltét követő nap lép hatályba jelen Szerződés. Eladók ennek tényéről haladéktalanul kötelesek Vevőt tájékoztatni.
- Eladó2 már jelen Szerződésben nyilatkozik, hogy az 5398/2 helyrajzi számú közös tulajdonban lévő ingatlan vonatkozásában az Eladó1-t illető 169/1698 tulajdoni hányad tekintetében, az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint őt megillető elővásárlási jogával nem kíván élni.
- Eladó1 már jelen Szerződésben nyilatkozik, hogy az 5398/2 helyrajzi számú közös tulajdonban lévő ingatlan vonatkozásában az Eladó2-t illető 170/1698 tulajdoni hányad tekintetében, az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint őt megillető elővásárlási jogával nem kíván élni.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételhez nem szükséges az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet szerinti épületenergetikai tanúsítványt készíteni és csatolni.

3. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés aláírásával Eladó1 és Eladó2 eladja, míg Vevő az általa megtekintett állapotban megvásárolja a III/1. pontban körülírt Ingatlanhányad1 és Ingatlanhányad2 tulajdonjogát per-, teher-, igény- és szolgalmmentes állapotban.

4. Felek rögzítik, hogy a telekújraosztással válnak a közterületek forgalomképes, eladható ingatlanrészekké. Tekintettel arra, hogy az Ingatlanhányad1 és Ingatlanhányad2 Ingatlan3-hoz kerülnek hozzájegyzésre, mely lakó ingatlannak minősül, továbbá, hogy Eladó1 az ingatlanértékesítési tekintetében és Eladó2 a lakóingatlan értékesítési tekintetében nem választotta az adókötelessé tételt, az Ingatlanhányadok értékesítése Eladó1 és Eladó2 esetében is ÁFA mentes.

5. Eladó1 és Vevő az Ingatlanhányad1 vételárát egybehangzó akaratnyilatkozattal 12.900.000 Ft azaz tizenkétmillió-kilencszázezer forint (Vételár1) összegben (mely Vételár1 ÁFA mentes) határozzák meg. Eladó1 kijelenti, hogy a vételárra vonatkozó elfogadó nyilatkozatát az Ingatlan1 forgalmi értékének ismeretében tette meg, és a vételárát az általa nyújtott szolgáltatással értékarányosnak tekinti. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. §. (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó1, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges szerződés megtámadási jogát.

Eladó1 a Vételár1 12.900.000 Ft, azaz tizenkétmillió-kilencszázezer forint összegéről a Szerződés hatályba lépését követő 5 napon belül, a Szerződés hatályba lépése napjával, mint teljesítési időponttal,

Dr. Darabás - Katona Adrienn  
1125 Budapest  
Palkó utca 2. sz. em. 2.  
Adószám: 57637701143  
KASZ 0307

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

adótartalom feltüntetése nélkül, számlát állít ki Vevő részére. A számlán a fizetés esedékessége a számla keltét követő 20. nap.

Vevő az Ingatlanhányad1 vételárát azaz **12.900.000 Ft azaz tizenkétmillió-kilencszázezer forint összeget** Eladó1 részére banki átutalás útján fizeti meg, Eladó1 alábbi bankszámlaszámára:

Bank: OTP Bank Nyrt.

Bankszámlaszám: 11784009-15511001

IBAN: HU74 1178 4009 1551 1001 0000 0000

SWIFT: OTPVHUB

6. Eladó2 és Vevő az Ingatlanhányad2 vételárát egybehangzó akaratnyilatkozattal **12.940.000 Ft azaz tizenkétmillió-kilencszáznegyvenezer forint (Vételár2) összegben (mely Vételár2 ÁFA mentes) határozzák meg.** Eladó2 kijelenti, hogy a vételárra vonatkozó elfogadó nyilatkozatát az Ingatlan2 forgalmi értékének ismeretében tette meg, és a vételarat az általa nyújtott szolgáltatással értékarányosnak tekinti. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. §. (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó2, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságán alapuló esetleges szerződés megtámadási jogát.

Eladó2 a Vételár2 **12.940.000Ft, azaz tizenkétmillió-kilencszázezer forint** összegéről a Szerződés hatályba lépését követő 5 napon belül, a Szerződés hatályba lépése napjával, mint teljesítési időponttal, adótartalom feltüntetése nélkül, számlát állít ki Vevő részére. A számlán a fizetés esedékessége a számla keltét követő 20. nap.

Vevő az Ingatlanhányad2 vételárát **12.940.000 Ft azaz tizenkétmillió-kilencszáznegyvenezer forint összeget** Eladó2 részére banki átutalás útján fizeti meg, Eladó2 alábbi bankszámlaszámára:

Bank: OTP

Bankszámlaszám: 11784009-15490012 Költségvetési elszámolási számla

IBAN: HU95 1178 4009 1549 0012 0000 0000

SWIFT: OTPVHUB

A teljesítés napja az a nap, amikor a fenti összegek megjelölt bankszámlán jóváírásra kerülnek. Eladó1 és Eladó2 a Vételár1, illetve a Vételár2 összegének megfizetéséről az ellenjegyző ügyvédet két munkanapon belül írásban (legalább az eljáró ügyvéd [adrienn.barabas-katona@vizsmeg.hu](mailto:adrienn.barabas-katona@vizsmeg.hu) e-mail címére küldött e-mailben) értesíti. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a Vételár1, illetve a Vételár2 összegének megfizetését hitelt érdemlően (eredeti, cégszerűen aláírt banki igazolással) igazolni az eljáró ügyvéd felé. Eladók a fentiek szerinti kifizetését szerződésszerű teljesítésnek ismerik el. Felek megállapodnak, hogy az utalásokkal kapcsolatos banki költséget minden fél maga viseli.

Amennyiben a kifizetés feltételeként előírt kötelezettségek a megadott határidőben teljesülnek, azonban Vevő a Vételár1, illetve a Vételár2 tekintetében fizetési kötelezettségének a megadott határidőben nem tesz eleget, Eladó(k) köteles(ek) a teljesítésre Vevőt minimum 8 (nyolc) napos póthatáridő megadásával felszólítani. A késedelem idejére Eladó(k) a Ptk. 6:155. §. (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatra jogosult(ak). A póthatáridő eredménytelen letelte után az Eladó(ka)t megilleti az elállás joga, azaz Eladó(k) jogosult(ak) a Vevőhöz intézett egyoldalú, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal a jelen Szerződéstől elállni.

Amennyiben a kifizetés feltételeként előírt kötelezettség az Eladó(k)nak felróható okból a megadott határidőben nem teljesül, Vevő köteles a teljesítésre (tehermentesítésre) Eladó(ka)t minimum 8 (nyolc) napos póthatáridő megadásával felszólítani. A póthatáridő eredménytelen letelte után Vevőt megilleti az elállás joga, azaz Vevő jogosult az Eladó(k)hoz intézett egyoldalú, teljes bizonyító erejű magánokiratba

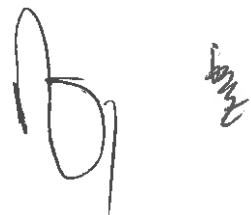
Dr. Barabás - Katona Adrienn

1135 Budapest

Parkó utca 2. 1. em. 2.

Adószám: 9.6077071-43

Körny. 15057095



foglalt nyilatkozattal a jelen Szerződéstől elállni. Fentiek alapján tehát amennyiben a tulajdoni lapon – az Eladó(k)nak felróható okból – bármilyen teher széljegyre vagy bejegyzésre kerül és Eladó(k) azt a megadott határidőn belül nem orvosolja(k) úgy Vevő jogosult elállni a Szerződéstől.

7. Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak, hogy az Ingatlanhányad 1-2 per-, teher- és igénymentes (ide nem értve a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt a Felek között 19.P.XI.22.760/2021 ügyszámon elbirtoklással szerzett tulajdonjog megállapítása iránti pert és a fent részletezett elővásárlási jogokat).

Kijelentik továbbá, hogy

- harmadik személynek az Ingatlanokra vonatkozóan – a fent részletezett elővásárlási jog kivételével - semmilyen további joga, illetve követelése nincs, illetve nincs tudomásuk semmilyen „rejtett” hibáról.
- a Szerződés Vevő általi aláírásának napján kelt tulajdoni lap az Ingatlan1-2 jelenlegi jogi státuszát mutatja és harmadik személyeknek nincsenek további be nem jegyzett jogaik;
- további harmadik személynek az Ingatlanhányad1-2-vel kapcsolatban nincs semmilyen olyan joga, amely a Vevőt a tulajdonszerzésben, illetve az Ingatlan1-2 használatában akadályozná vagy korlátozná.

Eladók kijelentik, és szavatosságot vállalnak azért, hogy a tulajdon átruházásig az Ingatlanhányad 1-2-t semmilyen jogcímen nem terhelik meg, és teljes körű garanciát vállalnak arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanhányadokkal kapcsolatban Vevőre hátrányos változást, továbbá semmilyen más változást Vevő tudomása nélkül az Ingatlanhányad1-2 tulajdonjogának átruházásáig sem ők, sem harmadik személyek nem okoznak.

8. Eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig kifejezetten fenntartják. Eladó1 és Eladó2 kötelezettséget vállalnak, hogy az Ingatlanhányadokra vonatkozó tulajdonjog-átruházó nyilatkozatukat (*Bejegyzési engedély*) – melyben az Ingatlanhányadok (Ingatlanhányad1 és Ingatlanhányad2) tulajdonjogát Vevőre ruházzák át, és kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga telekalakítás és adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön – a teljes vételár részükre történő kifizetésétől számított 5 (öt) munkanapon belül kiadják az eljáró ügyvéd részére.

9. Jelen Szerződés aláírásával Felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő jelen Szerződést a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályhoz benyújtsa és Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a telekalakítási eljárás alábbi változásait az ingatlan-nyilvántartásban átvezesse:

- a) Budapest belterület 5398/1 helyrajzi szám alatt kivett közterületként nyilvántartott (Ingatlan1) megszűnik,
- b) Budapest belterület 5393/2 helyrajzi számon kivett közterületként nyilvántartott Ingatlan2 területe 1449 m<sup>2</sup>-ről 1279 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>-re csökken, változatlan tulajdoni állás mellett (Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada),
- c) Budapest belterület 5398/2 helyrajzi szám (Ingatlan3) kivett lakóház, udvar ingatlan területe 1698 m<sup>2</sup>-re nő, továbbá a jelen Szerződés II. pontjában meghatározott telekalakítással az Ingatlan3-ban kialakuló 169/1698-ad és 170/1698-ad tulajdoni hányad – tehát Ingatlanhányad1 és Ingatlanhányad2 - vonatkozásában Vevő tulajdonjoga a III/9. pontban hivatkozott Bejegyzési engedélyek alapján telekalakítás és adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, azzal, hogy megnövekedett területű Ingatlan3-ban a telekalakítást követően Vevő tulajdonát képező, 1359/1698 tulajdoni hányadra a Vevő tulajdonjoga a szerzés eredeti jogcímen visszajegyzésre kerül.

Dr. Barabás Katona Adrienn  
1125 Budapest  
Pálfi utca 2-1. em.  
Adószám: EY101797-1-43  
TAXID: 11107076

*[Handwritten signature]*

A tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.

10. Felek megállapodnak, és Eladók a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő jelen Szerződést a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályhoz benyújtsa, tulajdonjogának bejegyzését kérje azzal, hogy a tulajdonjog-átruházó nyilatkozat benyújtásáig kéri az eljárás függőben tartását Inytv. 47/A. §. (1) bekezdés b) pontja alapján.

11. Felek megállapodnak abban, hogy tekintettel arra, hogy az Ingatlanhányadok jelenleg is a Vevő birtokában vannak, a teljes vételár megfizetését követően nem kerül sor külön birtokbaadásra.

12. Felek egymás részére szóló, esetleges írásbeli küldeményeiket a következő címekre, vagy e-mail címekre kötelesek eljuttatni, vagy személyesen átadni és az átadás tényét az irat másolatán feltüntetni:

Eladó1

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Városgazdálkodási Igazgatóság  
jelenleg: Büki László igazgató  
cím: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.  
e-mail: [buki.laszlo@ujbuda.hu](mailto:buki.laszlo@ujbuda.hu)  
tel: 36 1 3811-309

Eladó2

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztályának mindenkor vezetője,  
jelenleg: dr. Lőrincz Valéria főosztályvezető  
cím: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.  
e-mail: [LorinczV@budapest.hu](mailto:LorinczV@budapest.hu)  
tel.: 36 1 327-1116



Vevő

Szendreiné dr. Vanyiska Dóra  
cím:  
e-mail:  
tel:

13. A Felek megállapodnak abban, hogy bármelyik Fél részére elküldött értesítést a következő időpontban kell kézbesítettnek tekinteni:

- (i) személyes kézbesítés esetén: azon a napon, amikor a küldeményt a címzett Félnek átadják vagy ő az átvételt megtagadja. A megtagadás esetén a küldő Fél erről a tényről köteles jegyzőkönyvet felvenni. A címzett Fél illetőleg a képviselőjében eljáró személy köteles az átvett küldemény másolati példányát a kézbesítés megtörténtének igazolása céljából keltezett aláírással ellátni;
- (ii) postai kézbesítés esetén: a postai feladást követő 5. munkanapon, abban az esetben is, ha a kézbesítés eredménytelen volt, mert a címzett Fél az iratot nem vette át, vagy az átvételt megtagadta, ismeretlen vagy elköltözött, vagy ha kézbesítés bármely más okból a posta visszaigazolása szerint akadályozott, vagy megghiúsult.
- (iii) e-mail esetén: az elküldést követő munkanapon, amennyiben a feladó nem kapott „out-of-office”, vagy távolléti üzenetet.

Dr. Borácz - Katalin Adrienn  
1052 Budapest  
R. 1052 Budapest  
Adószám: 157-1-43  
157-1-43

Felek az e-mailt írásbeli formának tekintik, azonban megállapodnak, hogy a Szerződés módosítása és bármely a megszűnését eredményező nyilatkozat e-mail útján nem közölhető.

Felek kötelesek a fenti elérhetőségeik változását a másik Félnek haladéktalanul írásban jelezni, mely nem minősül szerződésmódosításnak. Az ilyen értesítés megtételéig a korábbi címre való üzenetküldés tekintendő hatályosnak. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért a mulasztó Fél teljes felelősséggel tartozik.

14. Eladó1 nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül. Eladó1 kijelenti, hogy elidegenítési és szerzési képessége nem korlátozott és képviselője a jelen Szerződés aláírására jogosultsággal és felhatalmazással rendelkezik, így a jogügyletnek jogszabályi akadálya nincs.

Eladó2 nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül. Eladó2 kijelenti, hogy elidegenítési és szerzési képessége nem korlátozott és képviselője a jelen Szerződés aláírására jogosultsággal és felhatalmazással rendelkezik, így a jogügyletnek jogszabályi akadálya nincs.

Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, nyilatkozataihoz hatósági engedélyre vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség, és szerződéskötésének, valamint Vevő tulajdonszerzésének akadálya nincsen.

15. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanhányad 1-2 teljes vételárának (vagyis a Vételár1 és Vételár2) megfizetését követően, Vevő jogosult és köteles az ELMŰ HÁLÓZATI KFT.-t (1132 Budapest, Váci út 72-74.) a tulajdonosváltásról értesíteni.

16. Felek megállapodnak továbbá, hogy az Ingatlanhányad1-2 teljes vételárának megfizetését követő öt munkanapon belül közösen kérik a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt a Felek között 19.P.XI.22.760/2021 ügyszámon elbirtoklással szerzett tulajdonjog megállapítása iránti per megszüntetését, az 1952. évi III. törvény Pp.157.§ (f) pontja alapján oly módon, hogy egyik fél sem érvényesít perköltséget. Eladók jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben fenti kötelezettségüknek nem tesznek eleget, akkor Vevő jogosult jelen Szerződést a bíróság részére benyújtani és a per megszüntetését kérni.



17. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés módosítása és kiegészítése kizárólag akkor érvényes, ha írásban történik.

18. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés egyes kikötéseinek részleges vagy teljes érvénytelensége, illetve érvénytelenné válása nem érinti a Szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen kikötést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely leginkább megfelel a szerződés céljának.

19. Minden olyan kérdésben, melyről a Felek nem rendelkeztek, a magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény és az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény vonatkozó szabályai az irányadók.

20. Felek jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák eljáró és ellenjegyző, dr. Barabás-Katona Adrienn ügyvédet (1125 Budapest, Patkó utca 2. 1. em. 2.) hogy a telekalakítási eljárással és Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatosan bármely harmadik személy és az illetékes hatóságok előtt (különösen az illetékes Földhivatal) teljes jogkörrel eljárjon, jognyilatkozatot és egyéb nyilatkozatot tegyen.

Dr. Barabás-Katona Adrienn  
1125 Budapest,  
Patkó utca 2. 1. em. 2.  
Adószám: 11251125  
Tél: 1125 1125

Meghatalmazzák továbbá, hogy az elővásárlási jog jogosultakat Felek helyett és nevében megkeresse és nyilatkozattételre felhívja. Az eljáró ügyvéd a Szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

21. Eladó1 kijelenti, hogy a jelen Szerződésbe foglalt nyilatkozatait – mely az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak Eladó1 vonatkozásában való tanúsítására terjed ki - saját jogi képviselője, dr. Zala László ügyvéd (Csányi & Zala Ügyvédi Iroda, székhelye: 1118 Budapest, Társ utca 3., KASZ száma: 36071637) jogi ellenjegyzése mellett teszi, aki előtt az Eladó1 aláírásra jogosult képviselője a jelen Szerződést aláírja. A jelen pontban meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást a Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Eladó2 kijelenti, hogy jelen Szerződésbe foglalt nyilatkozatait – mely az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak Eladó vonatkozásában való tanúsítására terjed ki - saját jogi képviselője, dr. Szepesi Andrea Éva kamarai jogtanácsos (székhely: 1052. Budapest Városház u. 9-11., KASZ száma: 36074574) jogi ellenjegyzése mellett teszi, aki előtt az Eladó2 aláírásra jogosult képviselője a jelen Szerződést aláírja. A jelen pontban meghatalmazott kamarai jogtanácsos a meghatalmazást a Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Felek megállapodnak abban, hogy a képviseletükben eljáró, III/20-21. pontban megjelölt jogi képviselőik költségeit külön-külön maguk viselik.

22. Felek kijelentik továbbá, hogy az ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a Szerződés joghatásairól, illetve a joghatások, különösen a tulajdonjog átszállás bekövetkezésének feltételéről és idejéről és joghatásairól, továbbá a szerződéses dokumentáció tervezetét megkapták, azok tanulmányozására és értelmezésére megfelelő idő állt rendelkezésükre, és az azokban foglaltak mindenben megfelelnek a szerződési szándékuknak. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződést jogügyletük vonatkozásában egyben az ellenjegyző ügyvéd által felvett tényvázlatnak is tekintik, amelyben minden lényeges körülmény rögzítésre került.

Felek kijelentik, hogy az adó- és illetékfizetési kötelezettségük kapcsán saját könyvelő szakértővel járnak el.

23. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd/jogi képviselők a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően, köteles a Szerződő Feleket azonosítani, a személyazonosságuk ellenőrzését elvégezni. Ennek keretében köteles a személyes adataikat tartalmazó személyazonosító igazolványról, lakcímkártyáról fénymásolatot készíteni és irattárában a fenti jogszabályban elírtak szerint megőrizni. Az eljáró ügyvéd/jogi képviselők a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő Felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

24. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés aláírása során az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdésének alkalmazásával a 43. § (2) bekezdésének b) pontja mellőzésre kerül. Felek rögzítik, hogy figyelemmel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdésére, valamint arra, hogy a jelen Szerződés lapjai úgy kerültek összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, nem szükséges jelen Szerződés minden oldalát a Feleknek kézjegyével ellátnia. A jelen Szerződés során alkalmazott „ringlizs”, illetve összefűzős megoldás egyaránt megfelel a Magyar Ügyvédi Kamara ajánlásának.

25. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a

161

26. Jelen Szerződés 12 (tizenkét) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 3 (három) példány az Eladót 1-t, 2 (kettő) példány Eladó 2-t, míg további 7 (hét) példány a Vevőt illeti.

Felek a Szerződést elolvasták, értelmezték, és kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglaltak mindenben megfelelnek a szerződéses akaratuknak és mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

### 1.sz. Vázrajz

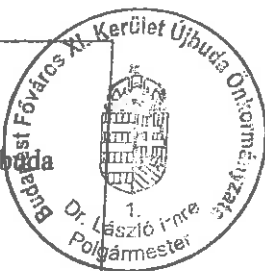
ALÁÍRÁSOK ÉS ELLENJEGYZÉSEK A KÖVETKEZŐ OLDALAKON

Egyesült Arab Emírségek Dubai, 2023. február 23.

.....  
Szendreiné dr. Vanyiska Dóra  
Vevő

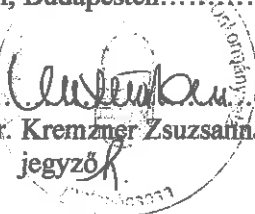
Budapest, ..... 2023 MAREC 22.

.....  
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Képviseli: dr. László Imre  
polgármester  
Eladói



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatalának jegyzője a fenti Szerződést  
ellenjegyzem, Budapesten..... 2023 MAREC 14. .... napján

.....  
Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna  
jegyző



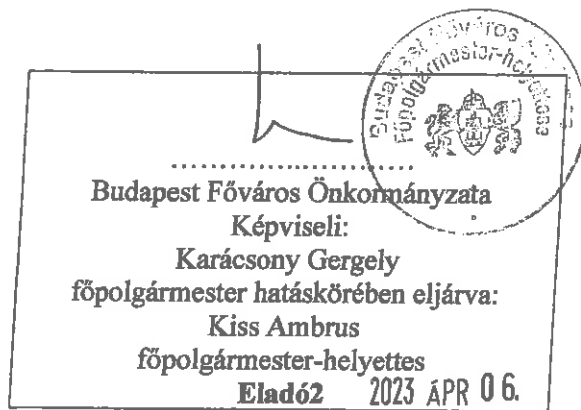
Eladói részéről Budapesten, ..... 2023 MAREC 22.  
napján ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az  
Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak  
tanúsítására kizárólag az Eladói tekintetében terjed ki:

.....  
dr. Zala László  
ügyvéd

Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Társ utca 3.  
Kamarai Azonosító Szám: 36071637

Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Társ utca 3.  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

Dr. Zala László ügyvéd  
1118 Budapest, Társ utca 3.  
Kamarai Azonosító Szám: 36071637



Pénzügyi ellenjegyzést végezte:  
Budapest, .....2023. ÁPR. 05.

Berente Katalin  
gazdasági igazgató



Eladó2 részéről ellenjegyzem azzal, hogy jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak Budapest Főváros Önkormányzata vonatkozásában való tanúsítására terjed ki.  
Budapest, . 2023. ÁPR 06.

dr. Szepesi Andrea Éva  
kamrai jogtanácsos  
Budapesti Ügyvédi Kamara  
KASZ: 36074574  
dr. Szepesi Andrea Éva  
kamrai jogtanácsos  
KASZ: 36074574  
Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal  
1052 Budapest, Városház u. 9-11.

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2023.....04.12.

Dr. Barabás-Katona Adrienn  
ellenjegyző ügyvéd  
KASZ36057076

Dr. Barabás-Katona Adrienn  
1125 Budapest  
Palkó László 2. em. 2.  
Adószám: 57657767-1-43  
KASZ: 36057076