

**ELŐTERJESZTÉS**  
**jelzálogjog bejegyzési kérelemről**

**Tisztelt Pénzügyi Bizottság!**

Jóváhagyott előterjesztés

2025 JÚN 12.

Átvette:

A Pénzügyi Bizottság a 71/2024. (II. 21.) sz. határozatával (a továbbiakban: Határozat) úgy döntött, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, [REDACTED] helyrajzi számon felvett, a természetben [REDACTED] alapterületű per-, teher-, és igénymentes ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) vételre kijelöli, és a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (1) bekezdés d) pontja által biztosított 45 % kedvezmény figyelembevételével [REDACTED] Ft értébecslési díj megfizetésével [REDACTED] (a továbbiakban: Vevő) részére értékesíti.

A 2024. június 26. napján létrejött adásvételi szerződés (a továbbiakban: Szerződés) II./13. pontja szerint az Ingatlan teljes vételárából a Vevő saját forrásból önerő összegeként [REDACTED] Ft összeget banki hitelből maradéktalanul megfizette, így a teljes vételár kifizetésre került. A 2025. február 11. napján lekért tulajdoni lap tanúsága szerint a 359396/2/2024/24.06.28. bejegyző határozattal a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre került. Továbbá a Szerződés IV./26. pontja értelmében Vevő a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a szerződés aláírásától számított öt év határozott időtartamra, azaz 2024. június 26. napjától 2029. június 26. napjáig visszavásárlási jog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre és feljegyzésre Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat), mint Eladó javára.

Az ingatlan-nyilvántartásban a visszavásárlási jog tévesen került bejegyzésre, a „2029. június 26-ig” dátum helyett a tulajdoni lapon „2024. június 26-ig” dátum került feltüntetésre. A téves bejegyzés pontosítása érdekében a szükséges intézkedések megtételéről megkeresésünket követően a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongkezelő Zrt. gondoskodik az illetékes ingatlanügyi hatóság felé.

A Vevő 2025. június 8. napján elektronikus úton kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, a tulajdonát képező Ingatlan további megterheléséhez kért hozzájárulást a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-vel kötendő, felújítás érdekében történő hitelszerződés megkötése céljából. A kérelemhez csatolásra került a banki hiánypótlási felhívás is.

A Rendelet 18/B. § (7) bekezdése értelmében a vagyongazdálkodással összefüggő bizottság – a bejegyzett visszavásárlási jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terheken túl – az ingatlan további megterheléséhez a Vevő kérelmére hozzájárulhat.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2025. június „12”.

  
**Csárdi Németh Angéla**  
polgármester

**1. Mellékletek:**

1. melléklet: Kérelem
2. melléklet: 729/2024. szerződésszámú adásvételi szerződés
3. melléklet: Tulajdoni lap

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egységek(ek):**

Jegyzői Iroda 2025. június "...."

Aláírás: .....

**3. Egyeztetésre megküldve:**

Közigazgatási Főosztály 2025. június "12."

Aláírás: .....

**4. Jegyzői láttamozás:**

2025. június "12."

Aláírás: .....

**5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató****6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.****Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, [REDACTED] helyrajzi számon felvett, természetben [REDACTED]

[REDACTED] kizárólagos tulajdonát képező Ingatlanra az Önkormányzat, mint jogosult javára visszavásárlási jog és annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom terhek fenntartása mellett hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlanra további teherként a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. javára jelzálogjog ténye kerüljön bejegyzésre.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. javára történő jelzálogjog bejegyzés engedélyezéséről.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2025. június 24. (döntésre)

2025. június 27. (a hozzájárulás kiadására)

**Jogszabályi hivatkozások:**

- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 18/B § (1) d) pontja, (7) bekezdése.

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2025 JÚN 12.  
Alvett: 

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:   
2025 JÚN 12.  
hó -n

a(z) .../...-.../2025. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

Feladó: [REDACTED]  
Küldve: vasárnap 2025. június 8 11:25  
Címzett: [REDACTED]  
Másolatot kap: [REDACTED]  
[REDACTED] E-2025/24424 - Re: [REDACTED] ajtó  
Mellékletek: 415330 hiánypótlás.pdf

Nyomon követés jelölője: Elintézendő  
Jelölő állapota: Kész

DMS Erkeztetoszam: E-2025/24424  
DMS Iktatas datuma: 2025-06-11 08:55:17  
DMS Iktato: [REDACTED]  
DMS Iktatoszam: E-2025/24424  
DMS Irattipus: kérelem  
DMS RegionText: DMS Iktatószám: E-2025/24424  
DMS Targy: [REDACTED]

Tisztelt Bizottság!

Tisztelt [REDACTED] Úr!

2025. június 4-én kelt levelére válaszolva, az alábbi kérelmet szeretném benyújtani az Ön, illetve a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság elé.

A tulajdonomat képező [REDACTED] ingatlanom felújításához szükséges anyagi forrást, banki úton, hitel felvételével szeretném biztosítani, illetve megvalósítani.

Mivel a szóban forgó hitelt a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. biztosítaná számomra, ezért **szeretném kérelmezni**, hogy Budapest Főváros XV.ker. Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata, hozzájárulását adná a tulajdonilapra történő Bank által kért zálogbejegyzéséhez.

Jelen kérelmemhez csatolva küldöm a [REDACTED] amiben 30 napos határidőt kaptam a Banktól a szükséges dokumentum bemutatására. Ellenkező esetben a hitelkérelmemet nem tudják jóváhagyni.

Bízom, részemre kedvező és mihamarabbi válaszukban!

Tisztelettel,

Kelt.: Budapest, 2025. 06. 08.

Tisztelt [REDACTED]!

Hivatkozással a 2025. május 30. napján történt telefonbeszélgetésünkre, Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) benyújtott, a tárgyi ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog törlése iránti kérelmére az alábbi tájékoztatást adom.

Az Önkormányzat, mint Eladó és Ön, mint Vevő között a tárgyi ingatlan tárgyában 2024. június 26. napján adásvételi szerződés került megkötésre. A szerződés IV./26. pontja értelmében Vevő a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a szerződés aláírásától számított öt év határozott időtartamra, azaz 2024. június 26. napjától 2029. június 26. napjáig visszavásárlási jog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre és feljegyzésre az Önkormányzat, mint Eladó javára.

Kérelmének vizsgálata során megállapításra került, hogy a [REDACTED] helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának III. részén a visszavásárlási jog téves dátummal került bejegyzésre, mivel „2029. június 26-ig” dátum helyett „2026. június 26-ig” dátum került feltüntetésre. Tájékoztatom, hogy a pontosítás érdekében megteesszük a szükséges intézkedéseket az illetékes ingatlanügyi hatóság felé.

Fentiekén túl előzetesen tájékoztatom, hogy amennyiben a tárgyi ingatlan további megterhelése iránti kérelem támogathatóságáról a *XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: Rendelet) 18/B. § (7) bekezdése értelmében **kérelemre a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság** hozhat döntést.

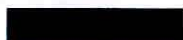
A kérelmének döntésre előterjesztéséhez az alábbi dokumentumok szükségesek:

- pontos, részletes kérelem,
- valamint a Fundamenta hiánypótlásra felhívó dokumentum, másolatban.

Kérem, hogy a soron következő Pénzügyi Bizottsági ülésre való előterjesztés érdekében a kért dokumentumokat legkésőbb 2025. június 10. napjáig szíveskedjen megküldeni részünkre.

Együttműködését köszönjük.

Üdvözlettel:

A solid black rectangular box used to redact a signature.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Szerződésszám

[REDACTED]

Hitelügyszám

[REDACTED]

Dátum

2025.05.28

Tárgy: Hitelkérelemmel kapcsolatos tájékoztatás

Tisztelt [REDACTED]!

A 415330 számú hitelügylete kapcsán a **bírálat folytatásához hiánypótlás szükséges.**

A benyújtott tulajdoni lap III. / 1. és 2. pontjában található bejegyzések 2024.06.26-ig szólnak, tehát lejárt érvényességűek.

Kérjük nyilatkozatát, hogy ezen terhek fennmaradnak-e és [REDACTED] tulajdonos **vállalja-e beszerezni az Önkormányzat hozzájárulását Társaságunk zálogbejegyzéséhez vagy törlik ezen terheket a tulajdoni lapról.**

Amennyiben törlik a terheket, akkor kérjük, hogy nyújtsa be a jogosult által kiállított törlési engedély földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott másolati példányát.

Jogosult: Budapest Főváros XV. ker. Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata.

Téher típusa: **visszavásárlási jog és**

a visszavásárlási jog biztosítására bejegyzett **Elidegenítési és terhelési tilalom.**

A bejegyző határozat száma: [REDACTED]

Az érintett ingatlan: [REDACTED]

A megfelelő dokumentumot 30 napon belül várjuk Öntől az alábbi elérhetőségek valamelyikén:

- WebBankár: [ebank.fundamenta.hu](http://ebank.fundamenta.hu)
- Levelezési cím: H-1922 Budapest
- Személyi Bankár: elérhetősége a WebBankár rendszerben érhető el
- Ügyfélpont: Budapest, XII. kerület Alkotás utca 55-61.

A fenti dokumentumokat legkényelmesebben a WebBankár fiókjából juttathatja el hozzánk, ehhez kérjük, használja az Új üzenet funkciót, majd válassza a Hitel kategóriát és a Hiánypótlás még nem folyósított hitelkérelemhez tárgyat.

WebBankár szolgáltatásunkkal gyorsan, egyszerűen, kényelmesen intézheti ügyeit. A regisztrációhoz, és a belépéshez szükséges az ügyfélszáma, valamint az Ön által megadott mobil telefonszám.

Amennyiben telefonszámát még nem bocsátotta rendelkezésünkre, vagy megváltozott, kérjük, jelezze azt TelefonBankárunkon keresztül.

Fontos, hogy a bíralat kizárólag a benyújtott **dokumentumok keltezésétől számított 90 napon** belül végezhető el. Amennyiben valamely dokumentum esetén a 90 napos érvényességi idő lejár, további hiánypótlás válhat szükségessé. Ezen 90 napos határidő, nem érinti azon jogunkat, hogy meghatározott dokumentumok vonatkozásában (előzetes tájékoztatás mellett) 30 napos érvényességi időt kössünk ki.

Felhívjuk figyelmét, hogy amennyiben a fenti határidőn belül nem nyújtja be a szükséges dokumentum(ka)t, úgy hitelkérelmét nem tudjuk jóváhagyni.

Tisztelettel:

Fundamenta-Lakáskassza Zrt.

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3; törzsszáma: 735782; adószáma: 15735784-2-42; statisztikai számjele: 15735784-8411-321-01, bankszámlaszáma: 11784009-15515005-06080000, törvényes képviselője: [REDACTED] - mint Eladó és Visszavásárlási jog jogosult (akinek képviselőjében eljár általános meghatalmazás alapján a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített elnevezése: PALOTA-HOLDING Zrt., székhelye: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6., cégjegyzékszáma: Cg 01-10-041768, adószáma: 10706996-2-42, törzsszáma: 10706996-6832-114-01., képviselőjében [REDACTED] másrészről: [REDACTED]

[REDACTED] - mint Vevő és Visszavásárlási jog kötelezett (a továbbiakban: Vevő) a továbbiakban együttesen: Eladó és Vevő, illetve "Szerződő felek" vagy „Felek”) között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

## I./A szerződés tárgyát képező ingatlan

1./ A felek rögzítik, hogy a BFKH Földhivatali Főosztály (Budapest, XIV. Bosnyák tér 5.) ingatlan-nyilvántartásában a Budapest XV. kerület, 1158 Budapest, Neptun utca 108., 8. emelet 33. ajtó alatt található, 82937/29/A/76 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű, belterületi, 35 m<sup>2</sup> területű 1 szoba + 1 félszobás társasházi lakóingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 444/100000 eszmei hányaddal és az alapító okirat szerint hozzátartozó helyiségekkel együtt, II./1. sorszám alatt 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a tulajdoni lapon Budapest XV. kerületi Önkormányzat) tulajdonát képezi.

A lakás az épület nyolcadik emeletén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. Lakáson belül a földgáz kivételével az összes közműrendszer kiépített, az elfogyasztott elektromos áram és melegvíz hitelesített mérőórával mért. A fűtést és a HMV ellátást távhőszolgáltató biztosítja jellemzően az eredetileg beépített radiátorokkal, átalánydíjas elszámolással (a felszerelt mérők használaton kívül). A fal- és padlóburkolatok elhasználódottak, a megépítés óta - a szobai padlóburkolat cseréjén kívül - nem részesültek jelentősebb felújításban. A padozaton az eredetileg lefektetett linóleum, a szobában laminált parketta elhelyezett. A falak festettek, tapétáztak, melyet a vizeshelyiségben csempe egészít ki. A homlokzati nyílászárókat a homlokzat felújításával egy időben cserélték műanyag tok- és szárnyszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. Az ingatlan műszaki állapota összességében felújítandó. A társasház tulajdonát alapító okirat szerint a lakás helyiségei: egy szoba, egy félszoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba.

2./ A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdése a) és b) pontjai szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlet illetve a bérletársakat egyenlő arányban. A felek rögzítik, hogy a Vevő - az Eladó tulajdonosi nyilatkozata alapján 1974.09.09. napja óta kizárólagos bérlelője az ingatlan, erre tekintettel a Vevőt - mint a lakás bérlelőjét - az Ltv. 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján kizárólagosan illeti meg az elővásárlási jog.

3./ Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Pénzügyi Bizottsága 71/2024. (II.21.) számú határozatában az ingatlan elidegenítésre jelölte ki és az elővásárlásra jogosult Bérlelő [REDACTED] javára ajánlotta fel. Az Eladó által megküldött eladási ajánlatot az elővásárlásra jogosult Bérlelő határidőben elfogadta. A Pénzügyi Bizottság határozatában meghatározta azt is, hogy a Vevő megtéríti az ingatlan vételárának megállapításához szükséges [REDACTED]

4./ A nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény (Nvtv.) 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - az Nvtv. 14. § (3)-(4) bekezdésében foglalt kivételekkel - a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző - elővásárlási jog illeti meg. Az Nvtv. 14. § (3) bekezdése szerint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlelő elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi a bérlelő elővásárlási jogát. A hivatkozott jogszabályi rendelkezésre tekintettel - mivel a Vevő a lakás bérlelője - így az ő elővásárlási joga megelőzi a Magyar Állam elővásárlási jogát, ezért a Magyar Államot elővásárlási jogának gyakorlására nem kell felhívni.

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota,  
Pestújhely, Újpalota Önkormányzata  
- mint Eladó/ Visszavásárlási jog jogosult  
képviselőjében eljár általános meghatalmazás alapján a  
PALOTA-HOLDING Zrt.,  
képviselőjében [REDACTED]

[REDACTED] mint Vevő/ Visszavásárlási jog kötelezett

Ellenjegyzem:

[REDACTED] ügyvéd

5./ A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése szerint a Fővárosi Önkormányzat más önkormányzat tulajdonára fennálló, az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt.) 39. § (2) bekezdésén alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető. Tekintettel arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint lakás, melyet annak bérlője vásárol meg, így Budapest Főváros Önkormányzatát a hivatkozott jogszabályi rendelkezés alapján elővásárlási jog nem illeti meg, és más önkormányzat javára sem áll fenn elővásárlási jog.

6./ A társasháztulajdon alapító okirat a társasházi tulajdonostársak részére elővásárlási jogot nem biztosít, bármely tulajdonostárs külön tulajdonával, a külön tulajdonához tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.

7./ Az Eladó tulajdonjogát a TAKARNET rendszeren keresztül 2024. június 26. napján 8000004/180124/2024. megrendelés számon lekért hiteles tulajdoni lap szemlével igazolja. A felek egybehangzóan megállapítják, hogy elektronikusan lekért hiteles tulajdoni lap szemle szerint az ingatlan per, teher és igénymentes, a tulajdoni lapon elintézetlen beadványra utaló feljegyzés (széljegy) nem található. A tulajdoni lap III. része a jelen adásvételi szerződés megkötését gátló, korlátozó vagy kizáró bejegyzést nem tartalmaz.

8./ Az Eladó a szerződéskötéskor átadja a Vevő részére a 176/2008. (VI.30.) Korm. Rendelet szerinti, 2024.03.03. napján kelt, HET-1004-5029 sz. hiteles energetikai tanúsítványt, mely szerint az ingatlan energetikai besorolása: „B”, CO<sup>2</sup> kibocsátása: „B”, a tanúsítvány érvényességének dátuma: 2029.03.03. A Vevő a tanúsítvány átvételét ezennel elismeri.

9./ A Vevő a szerződés tárgyát képező lakásingatlan állapotáról, az ingatlanra vonatkozó előírásokról a szerződéskötés előtt megfelelően tájékozódott. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát - annak bérlőjeként - ismeri, természetbeni műszaki és jogi állapotával tisztában van, és az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát jelenlegi műszaki és jogi állapotában a szerződés tárgyaként elfogadja. A felek rögzítik, hogy annak megítélése és eldöntése, hogy az ingatlan a Vevő céljainak megfelel-e, kizárólag a Vevő felelőssége. Az ingatlan Vevő céljainak megfelelő esetleges kialakításához, átalakításához vagy használatához szükséges mindennemű dokumentum, nyilatkozat, hozzájárulás, engedély beszerzése kizárólag a Vevő felelőssége és kötelezettsége.

10./ A felek rögzítik, hogy az Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában kellékszavatossággal nem tartozik, azt kifejezetten kizárja, melyet a Vevő tudomásul vesz és kifejezetten elfogad. A felek ennek alapján egyértelműen rögzítik, hogy a Vevő az ingatlan esetleges hibáira, hiányosságaira hivatkozva az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszthat. A szerződésben az ingatlan adatainak, állapotának feltüntetése nem jelenti tulajdonságainak teljes körű ismertetését az Eladó részéről. A Vevő által nem észlelt vagy nem felismerhető rejtett hibákért, az ingatlan fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, esetlegesen előforduló vélt vagy valós hiányosságaiért az Eladó semmilyen felelősséget nem vállal, azt kizárja, melyet a Vevő tudomásul vesz és kifejezetten elfogad.

11./ Az Eladó kijelenti és jogszavatosságot vállal az ingatlan széljegy-, per-, teher- és igény mentességéért, szavatolja a Vevő akadálymentes tulajdonszerzését és hogy ezáltal per, teher és igénymentes tulajdonjogot szerez.

Az ingatlan térmértéke és egyéb azonosító adatai vonatkozásában az Eladó a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerinti adatokat használja fel, az attól való esetleges eltérésekért a felelősségét kifejezetten kizárja, melyet a szerződés aláírásával a Vevő tudomásul vesz és kifejezetten elfogad.

## II./A vételár, adásvétel

12./ A Szerződő felek a szerződés tárgyát képező, az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételárát [REDACTED] határozzák meg annak valamennyi alkotórészével és tartozékával együtt, mely összeget általános forgalmi adó (ÁFA) - az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján - nem terhel.

Az Eladó arról is nyilatkozik, hogy nem élt az ÁFA törvény 88. §-ban szabályozott értékesítés adókötelessé tételeének lehetőségével. A felek egybehangzóan állapítják meg, hogy az ingatlan vételára az Eladó által felkért független ingatlanforgalmi értékbecslő szakvéleménye alapján került megállapításra, mely forgalmi érték csökkentésre került a 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet 18/B §. (1) bekezdés d) pontja szerinti vételárkedvezményrel, tekintettel az egyösszegű fizetés vállalására. A Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mint a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

13./ Az Ingatlan teljes vételárából a Vevő által megfizetni vállalt saját forrás (önerő) összege [REDACTED]

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota,  
Pestújhely, Újpalota Önkormányzata  
-mint Eladó/ Visszavásárlási jog jogosult  
képviselőtében eljár általános meghatalmazás alapján a  
PALOTA-HOLDING Zrt.,  
képviselőtében [REDACTED]

[REDACTED] mint Vevő/ Visszavásárlási jog kötelezett

Ellenjegyzem:

ügyvéd [REDACTED]

[redacted] z MBH Bank Nyrt. (a továbbiakban: MBH Bank vagy Bank) által használt lakás vásárlásához nyújtott lakáscélú kölcsön. A Vevő tájékoztatja az Eladót arról, hogy részéről a kölcsönkérelem bankhoz történő benyújtásának előfeltétele, hogy a felek jelen adásvételi szerződést megkötésük, és annak földhivatali benyújtását a hitelező részére igazolják, a hitelbírálatra ezt követően kerül sor.

14./ Az Eladó kifejezetten kéri, és a felek erre tekintettel kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen szerződés alapján az Eladó részére banki átutalással teljesítendő valamennyi vételárreszt (ideértve a saját forrásból megfizetésre kerülő 19.1 pont szerinti vételárelőleget a és a 19.2 pont szerinti banki kölcsönből fizetendő utolsó vételárreszt) átutalással az Eladó (Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata) 11784009-15515005-06080000 számú bankszámlájára köteles teljesíteni. Az Eladó ezennel nyilatkozik arról, hogy az ezen bankszámlára történő vevői/banki teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. A banki átutalással teljesítendő valamennyi vételárreszt akkor tekinthető teljesítettnek, amikor annak összege az Eladó által megadott bankszámlán jóváírásra került.

15./ A 12./ pontban megjelölt vételáron az Eladó eladja, a Vevő pedig - az általa megismert és megtekintett állapotban, adásvétel jogcímén jelen szerződéssel megvásárolja az 1.1 pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, adásvétel jogcímén.

16./ Az Eladó a Pénzügyi Bizottság 3./ pont szerinti határozatában rögzítetteknek megfelelően az ingatlan vételárának meghatározása érdekében lefolytatott ingatlanforgalmi értékelés díját a [redacted] összegben határozza meg.

17./ A kialakított vételárat és az ingatlanforgalmi értékelés díját egymástól elkülönülten kell az Eladó részére megfizetni, az átutalásokon, illetve befizetési nyomtatványon mindkét esetben a megjegyzés rovatban feltüntetve a megvásárolt ingatlan azonosító adatait.

18./ A teljes vételár csak az ingatlan vételárának és az ingatlanforgalmi értékelés díjának együttes megfizetésével, a megadott bankszámlára történő beérkezését követően tekinthető teljesítettnek.

### III./ A vételár megfizetése

19./ A felek megállapodása alapján a vételár megfizetésére az alábbiakban meghatározott módon és ütemezésben kerül sor:

19.1 A Vevő a szerződés 13./ pontjában megjelölt saját forrás/önerő keretében [redacted] z Eladó részére banki átutalással megfizetett a jelen szerződés megkötését megelőzően 2024.06.10. napján, az Eladó 14./ pontban megjelölt bankszámlájára. Az Eladó a 19.1 pontban megjelölt vételárelőleg Vevő általi teljesítését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. A szerződő felek az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján tisztában vannak a vételárelőleg jogi természetével és jogi következményeivel. A Vevő a 19.1 pontban írt vételárelőleg megfizetésével megelőzően, 2024.03.25. napján az Eladó 14./ pontban megjelölt bankszámlájára a - vételárelőlegtől elkülönülten - megfizette az ingatlanforgalmi értékelés díját is.

19.2 A 19.1 pont szerinti vételárelőleg megfizetését követően a Vevő [redacted] z egü utolsó vételárresztletet az MBH Bank által használt lakás vásárlásához nyújtott lakáscélú bankkölcsönből teljesíti, legkésőbb az adásvételi szerződés mindkét fél általi aláírását követő 90 napon belül. Az Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul ahhoz, hogy a jelen pont szerinti bankkölcsönből származó utolsó vételárreszt megfizetését az MBH Bank az Eladó 14./ pontban megjelölt bankszámlájára teljesítse átutalással. Ha a Vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés mindkét fél általi aláírását követő 90 napon belül nem fizeti meg, akkor indokolt esetben a fizetési határidőt az Eladó a Vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbíthatja. Ebben az esetben a felek kötelesek az adásvételi szerződést ennek megfelelően módosítani.

20./ A felek tudomásul veszik, hogy a 19.2 pontban megjelölt banki kölcsön folyósításának feltétele a banki kölcsön összegén felüli vételárreszt (saját forrás vagy önerő) maradéktalan megfizetése, és annak az MBH Bank részére történő igazolása. Tekintettel arra, hogy a 19.1 pontban megjelölt vételárelőleg Eladó bankszámláján jóváírásra került, ezért az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és igazolja az MBH Bank részére, hogy a Vevő a lakáskölcsönön felüli fizetési kötelezettségének (saját forrás/önerő) maradéktalanul eleget tett. Az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél okirati letétbe helyezte el a saját forrás/önerőn felüli utolsó vételárresztlet (19.2) és ezzel a teljes vételár (12.pont) hiánytalan megfizetését igazoló, „Nyilatkozat a teljes vételár megfizetéséről” megnevezésű, általa cégszerűen aláírt, és az eljáró ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatát azzal, hogy az eljáró ügyvéd azt a teljes vételár megfizetésének Eladó részéről történő, hitelt érdemlő igazolását követően köteles kiadni az ügyvédi letétből a Vevő, illetve az MBH Bank részére. Hitelt érdemlő igazolásnak minősül Eladó részéről a [redacted] elektronikus levélcímről, az eljáró ügyvéd [redacted] elektronikus

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota,  
Pestújhely, Újpalota Önkormányzata  
-mint Eladó/ Visszavásárlási jog jogosult  
képviselőként eljár általános meghatalmazás alapján a  
PALOTA-HOLDING Zrt.,  
képviselő [redacted]

[redacted] mint Vevő/ Visszavásárlási jog kötelezett

Ellenjegyzem:

[redacted] ügyvéd

levélcímére küldött elektronikus levél, melyben az Eladó nyilatkozik arról, hogy a saját forrást/önerőt, illetve a teljes vételárat a Vevőtől hiánytalanul megkapta. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni a letéteményes ügyvéd felé banki okirattal, a jelen szerződés 32./ pontjában foglaltak szerint.

21./ A Felek kölcsönös kötelezettséget vállaltak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, és a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a kölcsönt nyújtó MBH Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását, a teljes vételár összegét egyébként nem érintve) annak érdekében, hogy a Vevő a banki kölcsön és az abból finanszírozandó utolsó vételárrész határidőben történő folyósítását elősegítsék.

22./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az MBH Bank bármely okból a Vevő által igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételár kölcsön összegét meghaladó részének az Eladó részére történő megfizetését a Vevő saját erőből teljesíti, és ezt az MBH Bank részére, ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokirattal hitelt érdemlően igazolja.

23./ A felek a banki kölcsön folyósítását követően csak az MBH Bank írásbeli hozzájárulásával jogosultak az adásvételi szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. Az MBH Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

24./ A Felek a banki kölcsön folyósítása esetén már most hozzájárulnak ahhoz, hogy az MBH Bank mint hitelező javára, a folyósított kölcsönösszeg és a kölcsönszerződés szerinti járulékaik erejéig első zálogjogi ranghelyen jelzálogjog/önálló zálogjog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

#### IV./ Visszavásárlási jog engedése, elidegenítési és terhelési tilalom alapítása, rangsorcsere megállapodás

25./ A Vevő részére a 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (1) bekezdése alapján biztosított vételárkedvezmény igénybevételeként a felek jelen okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - a Ptk. 6:224. § (1) bekezdése és a 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (3) bekezdése alapján - az Eladó javára és költségére, jelen szerződés aláírásától számított **5 év (azaz öt év) határozott időtartamra (azaz 2024. június 26. napjától 2029. június 26. napjáig)** a Vevő visszavásárlási jogot enged a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlanra, továbbá egyidejűleg az Eladót megillető visszavásárlási jog biztosítására a felek jelen okiratban elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak. A felek tudomással bírnak arról, hogy a Ptk. 6:224. § (1) bekezdése alapján, ha az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a felek megállapodnak abban, hogy a Vevő visszavásárlási jogot enged a megvett ingatlanra, az Eladó a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozatával az ingatlant megveheti a visszavásárlási jog gyakorlására kikötött időtartamon belül. A visszavásárlási jogot az Eladó a Vevő jelen szerződésben megjelölt címére tértivevényes, postai küldeményként megküldött nyilatkozatával gyakorolhatja.

A visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, és mindenkiel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamely jogot szerez. A felek - a Ptk. 6:224. § (1) bekezdése alapján - jelen okiratban megállapodnak abban, hogy visszavásárlási ár egyenlő a jelen szerződés 12./ pontjában megjelölt eredeti vételárral. A Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben az Eladó visszavásárlási jogát gyakorolja, akkor a visszavásárlási árból a Vevő banki végtörlesztéséhez szükséges összeget - a Bank vonatkozó igazolása alapján - az Eladó közvetlenül a hitelező Bank részére fizeti meg, és csak a végtörlesztés levonása után fennmaradó különbözetet köteles megfizetni a Vevő részére.

A Vevő, mint a visszavásárlási jog kötelezettje köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, mely a visszavásárlási jog gyakorlását megghiúsítaná vagy korlátozná. A visszavásárlási jog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt az 5 év elteltével a Vevő kérelmére és költségére az Eladó gondoskodik.

26./ A Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés aláírásától számított **5 év (azaz öt év) határozott időtartamra (azaz 2024. június 26. napjától 2029. június 26. napjáig)** a 25./ pontban megjelölt visszavásárlási jog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom - az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az Eladó javára bejegyzésre illetve feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.

A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérelmezik az Eladó javára 5 év határozott időtartamra szóló visszavásárlási jog, továbbá annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését illetve feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Vevők tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.

27./ Az Eladó vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottsága kérelemre - amennyiben a Vevő a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlant az 5 év letelte előtt értékesíteni kívánja, egy alkalommal engedélyt adhat a visszavásárlási jog és az annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom egy másik, az

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota,  
Pestújhely, Újpalota Önkormányzata  
-mint Eladó/ Visszavásárlási jog jogosult  
képviselőtében eljár általános meghatalmazás alapján a  
PALOTA-HOLDING Zrt.  
képviselőtéb

mint Vevő/ Visszavásárlási jog kötelezett

Ellenjegyzem:

ügyvéd

eladott ingatlannal azonos vagy magasabb értékű ingatlanra történő átjegyeztetéséhez. Az átjegyeztetés költségei a kérelmezőt terhelik. Az Eladó vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottsága kérelemre az 5 év letelte előtt hozzájárulhat az Eladó javára bejegyzett visszavásárlási jog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom méltányolható okból történő törléséhez, különösen a Vevő halálát követő öröklési joggal összefüggő vagyontöredék megszüntetése, házastársi, élettársi vagyonmegosztás, az ingatlan megszerzésével kapcsolatos hiteltörlesztés nemfizetésével összefüggő banki eljárás esetén. A törléssel járó költségek a kérelmezőt terhelik. Az Eladó vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottsága kérelemre az 5 év letelte előtt hozzájárulhat az ingatlan további megterheléséhez.

28./ A Vevő tudomással bír arról, hogy, a 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 18/B. § (3) bekezdése alapján a kedvezményes értékesítés előfeltétele az Eladó javára a visszavásárlási jog létesítése és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, mely esetben a Vevő a kölcsönfelvétel során állami támogatást nem vehet igénybe.

29./ Tekintettel arra, hogy a Vevő a lakás vételárának megfizetéséhez banki kölcsönt vesz igénybe, a Felek az Inyvt. (1997. évi CXLI. törvény) 44. § (2) bekezdése alapján, jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra az MBH Bank javára – a nyújtott kölcsön összeg és járuléka erejéig – a jelzálogjog/önálló zálogjog és annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzése rangsorban megelőzze az Eladó visszavásárlási jogának és az annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A Felek rögzítik, hogy a kérelmük ranghelyével történő ezen rendelkezés nem sérti sem a Felek, sem pedig harmadik személyek jogait.

#### V./ A Független tartás, a Tulajdonjog átruházása

30./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem - vétel jogcímén, 1/1 tulajdoni hányadban, valamint az Eladó javára az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a visszavásárlási jog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése/feljegyzése iránti kérelem - az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtásra kerüljön azzal, hogy az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvt.) 47/A.§ (1) b) pontja alapján a Felek kéri a beadvány elintézésének a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, de legfeljebb az adásvételi szerződés benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig történő független tartását.

31./ Az Eladó, mint letevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 6 eredeti példányban ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt nyilatkozatot (a továbbiakban: „Tulajdonjog bejegyzési engedély”) helyezte letétbe az adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga - vétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Az Eladó kifejezetten arra utasítja letéteményes ügyvédet, hogy a „Tulajdonjog bejegyzési engedélyek” letétbe vételének tényét és a letét kiadásának feltételeit az MBH Bank részére írásban igazolja. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével egyben igazolja, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt – az előírt formában és tartalommal - a fentiek szerint, 6 darab, egymással egyező példányban letétbe vette, azzal, hogy a letét kiadásának feltételeit jelen szerződés tartalmazza, ezzel az adásvételi szerződés - külön okirat kiállítása nélkül is - letéti igazolásnak is minősül.

32./ Az Eladó, mint letevő jelen szerződésben akként rendelkezik, hogy a letéteményes ügyvéd azt követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket a letétből kiadni és az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani, ha a jelen szerződés 12./ pontjában meghatározott teljes vételár, az Eladó 14./ pontban megjelölt bankszámláján jóváírásra került. Felek rögzítik, hogy Eladó a teljes vételár beérkezéséről haladéktalanul, a 20./ pontban meghatározott módon köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni a letéteményes ügyvéd felé az átutalást bizonyító banki okirattal. Amennyiben az adásvételi szerződés hatálya az Eladó és a Vevő között megszűnik, úgy a letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély valamennyi példányát az Eladó, mint letevő részére köteles visszaadni.

33./ A letéteményes ügyvéd jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével vállalja, hogy az általa okirati letétbe átvett tulajdonjog bejegyzési engedélyeket megőrzi és azokat a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt, - a 32./ pontban kikötött feltételek teljesülése esetén - az utolsó feltétel teljesülésétől számított 5 (öt) munkanapon belül az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal, a szükséges példányszámban – benyújtja. A Vevő köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolni a Bank felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota,  
Pestújhely, Újpalota Önkormányzata  
-mint Eladó/ Visszavásárlási jog jogosult  
képviselője eljár általános meghatalmazás alapján a  
PALOTA-HOLDING Zrt.  
képviselője

mint Vevő/ visszavásárlási jog kötelezett

Ellenjegyzem:

ügyvéd

34./ Az Eladó és a Felek a 31.-34./ pontokban foglaltakat kifejezetten – külön letéti szerződés nélkül – letéti megállapodásként fogadják el. Letéteményes ügyvéd a letét őrzéséért díjat nem számít fel. Szerződő felek rögzítik, hogy az okirat letét jelen szerződésben nem szabályozott kérdéseire nézve a Polgári Törvénykönyv, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezései és a Magyar Ügyvédi Kamara ügyvédi letét- és pénz kezeléséről szóló szabályzatának rendelkezései az irányadók.

#### VI./ Birtokátruházás

35./A Vevő, - mint bérlő - jelenleg is birtokában tartja az ingatlant és bérleti jogviszonyára tekintette viseli annak közüzemi díjait is. A felek megállapodnak abban, hogy az Eladó – a Ptk. 6:215 § (2) értelmében – az ingatlan birtokát –tulajdonosi minőségben - azt követő 8 napon belül köteles a Vevőre átruházni, hogy a 12./ pontban megjelölt teljes vételár az Eladó által a szerződés 14./ pontjában megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül. A teljes vételár megfizetése a birtokátruházás előfeltétele. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdődően tulajdonosi minőségben jogosult az ingatlan használatára és hasznainak szedésére, továbbá ő köteles viselni a birtokátruházás időpontjától kezdődően az ingatlanhoz kapcsolatosan felmerülő terheket, költségeket, közüzemi díjakat és a társasházi közös költséget, valamint az ingatlan kárveszélyét is. Az ingatlanban található közüzemi mérőórák jelenleg is a Vevő nevében vannak nyilvántartva, ezért a közműszolgáltatóknál a mérőórák átrfása iránt nem kell intézkedni.

36./ A felek rögzítik, hogy a 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet 17. § (14) bekezdése alapján a vétellel érintett lakás bérleti jogviszonya a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez adott jognyilatkozat (bejegyzési engedély) ügyvédi letétből történő kiadásának napjával szűnik meg.

#### VII. Illetékek, költségek viselése

37./ A szerződéskötési költségeket az Eladó vállalja viselni.

38./ A felek rögzítik, hogy az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés m) pontja alapján a helyi önkormányzat vagy az állam tulajdonában álló lakás tulajdonjogának, hasznélvezeti jogának a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. §-ának (1)-(2) bekezdése alapján elővásárlási joggal rendelkező személy által történő megszerzése illetékmentes. A felek rögzítik továbbá, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/C. § (1) bekezdés f) pontja alapján a lakástörvény alapján vételi, elővásárlási joggal rendelkező személy részére elidegenített önkormányzati vagy állami tulajdonban álló lakás tulajdonjogának, hasznélvezeti jogának, továbbá az ezzel összefüggő elidegenítési és terhelési tilalomnak, valamint jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével vagy törlésével kapcsolatos eljárás tárgyánál fogva díjmentes. A visszavásárlási jog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének díját az Eladó viseli.

39./ A kölcsönrel kapcsolatos valamennyi költség, díj viselése a Vevőt terheli.

#### VIII. Ügyvédi meghatalmazás, ügyvédi megbízás

39./ A Felek az adásvételi szerződés és a kapcsolódó egyéb okiratok elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá az illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával, valamint jogi képviseletük ellátásával az ezen hatóság előtti eljárásban (ideértve a tulajdonjog bejegyzése iránti, a visszavásárlási jog bejegyzése, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti eljárást is)

[redacted] megbízzák és egyben jelen okiratban meghatalmazzák. Megbizott a megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Jelen megbízás illetve meghatalmazás az adózási illetve illetékügyi eljárásra nem terjed ki.

40./ Felek kijelentik, hogy az okírszerkesztő ügyvéd részükre részletes és megfelelő tájékoztatást és kioktatást adott a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó anyagi és eljárásjogi – különösen de nem kizárólagosan az adó és illeték jogszabályok tartalmáról, továbbá a NAV B400 adatlap benyújtásának kötelezettségéről - melyet Felek jelen szerződés aláírásával igazoltan megértettek és elfogadtak, és egyúttal kijelentik, hogy a jelen Szerződést - az ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése alapján - egyben ügyvédi tényvázlatnak és ügyvédi megbízásnak is tekintik.

#### IX. Egyéb rendelkezések

41./ Eladó kijelenti, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 41. § (1) bekezdése alapján jogi személy. A 41. § (1) bekezdése szerint törvényes képviselője a polgármester. A Ptk. 3:1. § (1) bekezdése szerint a jogi személy jogképes, jogai és kötelezettségei lehetnek. Az Eladó kijelenti, hogy a képviseletében eljáró PALOTA-HOLDING Zrt. 2021. december 8.napján kelt általános

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota,  
Pestújhely, Újpalota Önkormányzata  
-mint Eladó/ Visszavásárlási jog jogosult  
képviseletében eljár általános meghatalmazás alapján a  
PALOTA-HOLDING Zrt.  
képviseletében [redacted]

[redacted] mint Vevő/ Visszavásárlási jog kötelezett

Ellenjegyzem:

[redacted] ügyvéd

meghatalmazása 300379/2/2023. ügyszám, továbbá 300437/2/2023. ügyszám 2023. március 13-án már benyújtásra került a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához (Budapest, XIV. Bosnyák tér 5.) A meghatalmazás határozatlan időre szól és visszavonásig érvényes, jelen szerződés megkötésére is irányadó Az Eladó kéri Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi hivatalát, hogy az Inyvtv. 37. § (3a) bekezdése értelmében a PALOTA-HOLDING Zrt. cégkivonatát, és az Eladó képviselőjében eljáró PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatójának, Száray Lóránt Rudolfnak az aláírási címpéldányát elektronikus úton szerezze be. Jelen szerződés megkötésére és az Eladó képviselőjében történő aláírására - a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet 8. § a) pontja alapján - a PALOTA-HOLDING Zrt., mint önkormányzati vagyonkezelő szervezet jogosult. Az Eladót képviselő cég vezérigazgatója kijelenti, hogy az általa képviselt cég Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, amely ellen nem folyik felszámolási vagy csődeljárás, továbbá nem áll végelszámolás alatt. A társaság képviselője a létesítő okirat és a szükséges felhatalmazások alapján a jelen szerződés aláírására képviselői és cégjegyzési jogosultsággal rendelkezik, jognyilatkozata érvényességéhez semmilyen további jóváhagyás nem szükséges.

42./ A Vevő kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, cselekvőképességét érintő gondnokság alatt nem áll, ingatlanszerzési képessége nem korlátozott.

43./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevők adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és az általuk bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányok alapján történik, a Pmt. valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatának rendelkezései alapján. A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd adataikat kezelje, a jelen szerződéshez kapcsolódó ügyvédi megbízás, az ingatlan-nyilvántartási eljárás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében, az információk önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései, szerint. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el. Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

44./ A Felek kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy - jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett - az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13 §. (6) bek. alapján az ügyben keletkezett bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.

45./ A Felek rögzítik, hogy jelen szerződés mindkét fél általi aláírással lép hatályba.

46./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződő feleket a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos anyagi jogi és eljárásjogi joghatásokról és jogkövetkezményekről tájékoztatta. A Vevő tájékoztatása megtörtént a B400 NAV adatlap kitöltésének és benyújtásának kötelezettségéről. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását, és a felmerült kérdésekre adott válaszait a szerződő felek megértették és tudomásul vették, amelyet jelen okirat aláírásával kifejezetten elismernek, és kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt jogügyletet a jelen okiratban rögzített tartalommal kívánják egymással megkötni.

47./ A jelen szerződés érvényességét, értelmezését, teljesítését, és alkalmazását illetően, a szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország hatályos jogszabályai, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény mindenkor hatályos rendelkezései, továbbá Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeit szabályozó mindenkor hatályos rendelete (a szerződés megkötésekor a 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet) rendelkezései irányadóak. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés értelmezése során a szerződés és a vonatkozó önkormányzati rendelet között eltérés merül fel, úgy az önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni. A Vevő kijelenti, hogy az önkormányzati rendeletet ismeri, annak előírásaival tisztában van.

48./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak az Eladó tulajdonosi joggyakorlójának jóváhagyása alapján, valamennyi fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani.

49./ Jelen adásvételi szerződés 8 számozott oldalból és 49 számozott pontból áll.

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota,  
Pestújhely, Újpalota Önkormányzata  
-mint Eladó/ Visszavásárlási jog jogosult  
képviselőjében eljár általános meghatalmazás alapján a  
PALOTA-HOLDING Zrt.,  
képviselője

mint Vevő/ Visszavásárlási jog kötelezett

Ellenjegyzem:

Ügyvéd

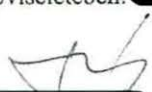
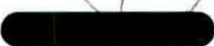
A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

A Felek a jelen Adásvételi Szerződést annak elolvasását követően írták alá.

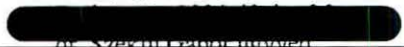
Kelt: Budapest, 2024.június 26.

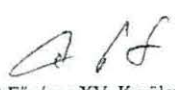
  
**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota,**  
**Pestújhely, Újpalota Önkormányzata -mint Eladó és Visszavásárlási jog jogosult**  
 (képviselőtében eljár általános meghatalmazás  
 alapján: a PALOTA-HOLDING Zrt  
 képviselőtében: )

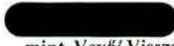


  
  
 -mint Vevő és Visszavásárlási jog kötelezett

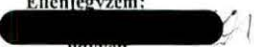
Ellenjegyzem:

  
  
  
 kamarai azonosító szám: 

  
**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota,**  
**Pestújhely, Újpalota Önkormányzata**  
**-mint Eladó/ Visszavásárlási jog jogosult**  
 képviselőtében eljár általános meghatalmazás alapján a  
 PALOTA-HOLDING Zrt  
 képviselőtében: 

  
 mint Vevő/ Visszavásárlási jog kötelezett

Ellenjegyzem:

  
  
 ügyvéd  




Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

2025.02.11. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete  
Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/43153/2025

2025.02.11

BUDAPEST XV.KER.

Belterület [REDAKTORALVA]rajzi szám

1158 BUDAPEST XV.KER. Neptun utca 108. 8. emelet. ajtó:33.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                                 | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad                            | tulajdoni forma |
|--------------------------------------------|---------------|---------------------------|------------------------------------------|-----------------|
| lakás                                      | 35            | 1 1                       | 444/100000                               | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 999985/1999/           |               |                           | törölő határozat: 359396/2/2024/24.06.28 |                 |
| lakás                                      | 35            | 1 1                       | 444/100000                               | magán           |
| Bejegyző határozat: 359396/2/2024/24.06.28 |               |                           |                                          |                 |

2. bejegyző határozat: 37051/1994/1994.01.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 359396/2/2024/24.06.28  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37051/1994/1994.01.20

törölő határozat: 359396/2/2024/24.06.28

jogcím: kisajátítás 426381/1972/1972.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 37051/1994/1994.01.20

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 359396/2/2024/24.06.28

jogcím: vétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név [REDAKTORALVA]

sz.név [REDAKTORALVA]

szül. [REDAKTORALVA]

a.n [REDAKTORALVA]

cím [REDAKTORALVA]

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 359396/2/2024/24.06.28

Visszavásárlási jog 2024.06.26-ig

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER. RÁKOSPALOTA, PESTÚJHELY, ÚJPALOTA ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/43153/2025

2025.02.11

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 82937/29/A/76 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról**

**III. RÉSZ**

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 359396/2/2024/24.06.28  
Elidegenítési és terhelési tilalom a visszavásárlási jog biztosítására.  
utalás: III/1.  
jogosult:  
név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER. RÁKOSPALOTA, PESTÚJHELY, ÚJPALOTA ÖNKORMÁNYZATA  
cím : 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 367573/2/2024/24.07.29  
Önálló zálogjog 14 471 600 FT, azaz tizennégy millió-négy százhetvenegyezer-hatszáz FT erejéig  
jogosult:  
név: MBH BANK NYRT.  
cím : 1056 BUDAPEST V.KER. Váci utca 38.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 367573/2/2024/24.07.29  
Elidegenítési és terhelési tilalom az önálló zálogjog biztosítására.  
utalás: III/3.  
jogosult:  
név: MBH BANK NYRT.  
cím : 1056 BUDAPEST V.KER. Váci utca 38.

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. Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONI LAP VÉGE**