



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3197, Fax.: 231-3199
✉ jegyzo@ujpest.hu
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:
IVKERPMH, KRID: 701127129

JEGYZŐJE

ID 91 A101100 0250
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2025.06.25

Tárgy:	Közérdekű adatigénylés
Ügyintéző:	dr. Váczai Katinka
Telefonszám/mellék:	1-231-3101/396
Ügyirat száma:	KP/260-2/2024.

Németh Zalán Álmos
adatigénylő részére

E-mail cím: kmt+request-26227-b9949e9e@kimittud.hu

Tisztelt Adatigénylő!

A 2024. december 28. napján a „70581/19. hrsz-ú ingatlan” tárgyában benyújtott alábbi adatigénylésére a következő tájékoztatást adom.

„Kérem elektronikus másolatban részemre megküldeni szíveskedjenek Budapest IV. kerületében található 70581/19 hrsz-ú ingatlan eladása kapcsán kötött szerződés(ek)e)t, mellyel az újpesti önkormányzat az ingatlant önkormányzati tulajdonból magántulajdonba juttatta.”

A kérdésében megjelölt ingatlan nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást követően került értékesítésre, melynek eredményeképpen Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 2019. február 14. napján – a Képviselő-testület a 15/2019. (I.24.) határozata alapján – adásvételi szerződést kötött a nyertes pályázóval, a Maximal Quality Home Építőipari és Szolgáltató Kft.-vel. Az adásvételi szerződést jelen válaszlevelemhez mellékelem.

„Kérem továbbá elektronikus úton tájékoztassanak, hogy a 70581/19 hrsz-on jelenleg zajló építkezés kapcsán az önkormányzat:

-hány fa kivágását engedélyezte

-módosította-e a településképi szabályozás bármely aspektusát

-hány fa kivágását tervezi engedélyezni

-hány fa kivágására kapott kérelmet a kivitelezőtől

-kötött-e településképi rendezési szerződést (TRSZ) a kivitelezővel. Amennyiben igen, kérem elektronikus másolatban számomra a dokumentumot megküldeni szíveskedjenek.”

A kérdésében megjelölt területen a beruházás kapcsán 2 db fa került kivágásra, melyről utólagos bejelentés érkezett 2024.04.24-én, illetve 2024.06.04-én, balesetveszélyre való hivatkozással. A fák közterületen helyezkedtek el, ezért Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Jegyzője ezekben az ügyekben Budapest Főváros Kormányhivatalától kérelmezte más Hatóság kijelölését. Tekintettel arra, hogy a két ügy időben elkülönült egymástól, így két eljárás indult: egyik ügyben a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata Jegyzője, másik ügyben a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Jegyzője került eljáró hatóságként kijelölésre. A XV. kerületi Önkormányzat jegyzője az – akkor hatályban lévő – fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. Kormányrendelet alapján 1 db fa pótlását előíró határozati döntést hozott. A XIII. kerületi Önkormányzat Jegyzője az ügyben tudomásunk szerint még nem hozott döntést. Kérdésére válaszul tehát Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Jegyzője nem adott ki fakivágási engedélyt, mert a fent részletezett két ügyben az eljárás lefolytatására e két hatóság került Budapest Főváros Kormányhivatala részéről kijelölésre.

A jegyző, mint hatóság az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok előírásai szerint kérelemre induló eljárásban dönt a fakivágásokat illetően. Ennek okán a tervezés fogalma nem értelmezhető ezen eljárásokban, mert a jegyző a hozzá

benyújtott kérelem alapján folytat le eljárást. Jelenleg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Jegyzője előtt a kérdéses terület kapcsán nincs fakivágás engedélyezése iránt indított eljárás folyamatban, arról pedig nem rendelkezünk információval, hogy a beruházó jövőben tervez-e vagy kénytelen lesz-e fakivágást eszközölni. A Jegyző a jövőben esetlegesen e tárgyban beérkező kérelmek esetében is a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján folytatja le az eljárást.

A 70581/19 hrsz-ú ingatlanra a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2018. (XI. 14.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) vonatkozik, mely rendelet azóta két alkalommal került módosításra:

- először a 21/2019. (VI.19.) önkormányzati rendelettel, amely a tárgyi, 70581/19 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolását 2019. július 4-től Vt-H/IV-2/5 építési övezetbe sorolta át (a korábbi Vi-3/IV-2/7 építési övezetből),
- majd a 26/2021 (VII. 29) önkormányzati rendelettel, az M3 metróvonal meghosszabításával érintett területtel összefüggésben, amely módosítás a tárgyi, 70581/19 hrsz-ú ingatlant nem érinti.

Az Önkormányzat a kérdéses ingatlanra vonatkozóan településrendezés szerződést nem kötött.

„Kérem továbbá tájékoztassanak, hogy az ingatlanon ki és milyen beruházást végez, továbbá kérem tájékoztassanak arról, hogy a beruházás milyen ütemterv szerint halad, hol tart és várhatóan mikor fejeződik be.”

Tájékoztatom, hogy az építésügyi hatósági, mind az építésfelügyeleti feladatok ellátása a kormányhivatalok, Budapesten a Budapest Főváros Kormányhivatalának hatáskörébe tartozik. A Budapest IV. kerületi ingatlanok esetében a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Pesti Építésügyi Osztálya (cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53-55. II. emelet, tel: +36(1)896-6549, e-mail cím: epitesugy-nyugatpest@bfkh.gov.hu) az illetékes, ezért Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata az Ön által igényelt adatokat nem kezeli, kérelmének az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Info tv.) 29. § (1) bekezdése alapján nem áll módunkban eleget tenni.

A Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság több alkalommal is nyomatékosított állásfoglalásának megfelelően felhívom szíves figyelmét, hogy az adatszolgáltatással megküldött, közérdekből nyilvános személyes adatok tekintetében, azok átvételét követően az Európai Parlament és a Tanács, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2016. április 27-i 2016/679 rendelet (GDPR) 4. cikk 7. pontja alapján Ön is adatkezelővé válik, ezért az adatokat kizárólag tisztességes módon, a célhoz kötöttség elvének betartásával kezelheti, illetve használhatja fel.

Tájékoztatom, hogy jelen válaszzal kapcsolatban további információt kérhet a jegyzo@ujpest.hu e-mail címen, illetve azzal szemben bejelentéssel élhet a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz (székhely: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 9-11., levelezési cím: 1374 Budapest, Pf. 603., telefonszám: +36 1 391 1400; e-mail cím: ugyfelszolgalat@naih.hu), valamint a lakóhelye vagy tartózkodási helye szerint illetékes bírósághoz fordulhat.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2025. január 10.

Tisztelettel:

Dr. Moldván Tünde
jegyző



Melléklet: adásvételi szerződés

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (székhelye: 1041 Budapest, István út 14., statisztikai törzsszáma: 15735674-8411-321-01, törzskönyvi azonosító: 735672, adószáma: 15735674-2-41, képviseli: Wintermantel Zsolt polgármester), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről:

cégnév: **MAXIMAL QUALITY HOME Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**

rövidített elnevezés: **MAXIMAL QUALITY HOME Kft.**

székhely: 1048 Budapest, Külső Szilágyi utca 112. I. em. 3.

cégjegyzékszám: Cg. 01-09-186766 Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában

statisztikai számjel: 24868428-6810-113-01

adószám: 24868428-2-41

képviselésében eljár: Oláh Andor önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezető

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és napon, az alább részletezett feltételek szerint:

1./ Előzmények:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata az 1/1 arányú tulajdonát képező Budapest, IV. ker. 70581/19 hrsz.-ú Ingatlan értékesítése tárgyában nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást folytatott le, amely eljárásban a Vevő – 31.750.000,- Ft, azaz harmincegymillió-hétszázötvenezer forint pályázati biztosíték (bánatpénz) megfizetése mellett - érvényes ajánlatot nyújtott be, és azt a pályázatot a kiíró nyertes ajánlattá nyilvánította.

A Vevő vételi ajánlatában kifejezte azon szerződési szándékát, hogy az ingatlant 500.000.000,- Ft, azaz ötszázmillió forint + 27 % áfa vételáron meg kívánja vásárolni a pályázati kiírásban és a pályázati dokumentációban meghatározott feltételek szerint.

2./ A jelen adásvételi szerződés tárgya:

Az Eladó 1/1 arányban tulajdonosa a **Budapesti IV. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 70581/19** helyrajzi szám alatt felvett belterületi kivett beépített terület megjelölésű 6605 m² alapterületű ingatlanoknak (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Az Ingatlan természetben a 1043 Budapest, IV. ker. Tavasz utca 4. szám alatt található. Az Ingatlan a tulajdoni lap szerint címkézés alatt áll.

Az Ingatlant terheli

- az ELMŰ Hálózati Kft. javára 30 + 27 + 552 m² területre bejegyzett vezetékjog,

- a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. javára 93 m² területre bejegyzett vezetékjog,

Az Ingatlan tulajdoni lapján más bejegyzett teher és széljegy nem található.

3./ Szerződő Felek megállapodása:

Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó – a 2./ pont szerint bejegyzett terheket ide nem értve - per-, teher- és igénymentesen eladja, a Vevő 1/1 arányban, megtekintett és ismert állapotban megveszi a 2./ pontban részletesen körülírt egész Ingatlant.

Jelen adásvétel tárgyát a földterület és a rajta lévő teljes felépítmény együttesen képezi.

4./ Az Ingatlan vételára:

4.1. Szerződő Felek az Ingatlan vételárát – figyelemmel a Vevő által a lefolytatott pályázaton tett ajánlatra - kölcsönös akarattal 500.000.000,- Ft, azaz ötszázmillió forint + 27 % áfa (bruttó 635.000.000.- Ft, azaz hatszázharmincötmillió forint) összegben határozzák meg. Az Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján, az egyébként a 86. § (1) bekezdés j) és k) pontja alapján adómentes beépítetlen és a lakóingatlanok nem minősülő ingatlanok tekintetében az értékesítés után adókötelessé tételt választott, így az általános forgalmi adó megfizetésére a törvény 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján a Vevő kötelezett (fordított áfa). A megfizetendő adó mértéke a törvény 82. § (1) bekezdése alapján 27%, összege 135.000.000,- Ft, azaz százharmincötmillió forint.

A vételárát a Vevő az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

4.2. A Vevő köteles megfizetni az Eladó részére 50.000.000,- Ft-ot, azaz ötvenmillió forintot a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglaló jogcímen, az alábbiak szerint:

a) a Vevő által az 1./ pont szerint, a pályázata benyújtását megelőzően megfizetett 31.750.000,- Ft, azaz harmincegymillió-hétszázötvenezer forint összegű bánatpénz – figyelemmel a pályázati eljárás feltételeire - a foglaló összegébe beszámításra kerül,

b) a Vevő – a bánatpénz beszámítását követően – a foglaló összegéből fennmaradó 18.250.000,- Ft-ot, azaz tizennyolcmillió-kétszázötvenezer forintot a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 3 (három) banki napon belül, banki átutalással köteles megfizetni az Eladó részére, az Eladó Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12010422-00208592-00100005 számú bankszámlájára. Az átutalás közleményébe feltüntetendő „Budapest, IV. ker. 70581/19 hrsz. foglaló kiegészítése”.

A jelen pont szerinti foglaló kiegészítés teljesítésének napja: az összegnek az Eladó megadott bankszámláján történő jóváírásának napja.

A szerződés teljesítése esetében a foglaló összege a vételárba beszámításra kerül. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a Ptk. bánatpénzre és foglalóra vonatkozó szabályait maradéktalanul ismerik.

Az Eladó köteles az a) pontban megjelölt, a szerződést megelőzően bánatpénz jogcímen kifizetett, majd e szerződés aláírásának napjával foglalóvá átminősített összegről, továbbá a b) pontban megjelölt foglaló kiegészítésként megfizetett összegről, a foglaló teljes összegének a bankszámláján történő jóváírását követő 10 (tíz) napon belül az általános forgalmi adóról szóló törvény rendelkezései szerint számlát kibocsátani.

4.3. A nettó vételárból fennmaradó utolsó vételárrész, melynek összege 450.000.000,- Ft-ot, azaz négyszázötvenmillió forintot tesz ki, a jelen adásvételi szerződés 5.3. pont szerinti hatályba lépésének napját követő első napon válik esedékessé.

Ezen utolsó vételárrészletről, a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésekor az Eladó számlát állít ki, amit megküld a Vevő részére.

A Vevő a jelen pont szerinti utolsó vételárrészletet, azaz 450.000.000,- Ft-ot (négyszázötvenmillió forintot) a számla kiállítását követő 5 (öt) banki munkanapon belül banki átutalással köteles megfizetni az Eladó részére, az Eladó Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12010422-00208592-00100005 számú bankszámlájára. Az átutalás közleményébe feltüntetendő „Budapest, IV. ker. 70581/19 hrsz. vételárrészlet”.

A vételár teljesítésének napja: a vételár Eladó megadott bankszámláján történő jóváírásának napja.

4.4. Szerződő Felek megállapodnak továbbá abban is, hogy a Vevő fizetési késedelme esetében a késedelme teljes időtartamára, a késedelem időpontjában érvényes jegybanki alapkamat háromszorosának megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni az Eladó

részére. Vevői fizetési késedelem esetében a teljes vételár mindaddig nem tekinthető megfizetettnek, amíg a Vevő – a teljes vételár összegén túlmenően – a késedelmi kamatokat maradéktalanul nem fizette meg az Eladó részére.

4.5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a 4.2. b) pont szerinti foglalo kiegészítést a megadott határidő utolsó napjától számított további 5 (öt) banki munkanapon belül sem fizeti meg, illetve azt csak részben fizeti meg, úgy az Eladó a Vevőhöz címzett egyoldalú jognyilatkozattal elállhat a jelen szerződéstől.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a 4.3. pont szerinti utolsó vételárrészletet a megadott határidő utolsó napjától számított további 30 (harminc) napon belül sem fizeti meg, illetve azt csak részben fizeti meg, úgy az Eladó a Vevőhöz címzett egyoldalú jognyilatkozattal elállhat a jelen szerződéstől.

Az elállás közlése a szerződést felbontja. Elállás esetében a Vevő a foglalt elveszti.

Szabályszerű közlésnek minősül az is, ha az elállást tartalmazó nyilatkozatot az Eladó a Vevő jelen szerződésben meghatalmazott jogi képviselőjéhez címezve, annak a jelen szerződésben megadott címére küldi meg.

A Vevő az Eladónak a jelen pont szerinti elállása esetére már most hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme visszavonásra és a tulajdonjog bejegyzési kérelmét tartalmazó széljegy az Ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre kerüljön, egyben felhatalmazza az Eladót, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet tartalmazó széljegy törlését és az eredeti állapot helyreállítását, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem visszavonásával – az elállás közlését igazoló okiratokkal – egyoldalúan, de a Vevő nevében és képviselőjében is eljárva kérje az illetékes ingatlanügyi hatóságtól.

5./ Hatálybalépés

5.1. Az Ingatlanra a Magyar Államot (melynek képviselőjében az MNV Zrt. jár el) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

Az Ingatlanra a Fővárosi Önkormányzatot az egyes Állam tulajdonában álló vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-ának (2) bekezdése értelmében, elővásárlási jog illeti meg.

Az Eladó vállalja, hogy az MNV Zrt.-t és a Fővárosi Önkormányzatot az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat megtétele érdekében, jelen szerződés mindkét Szerződő Fél általi aláírását követő 5 (öt) munkanapon belül írásban megkeresi. A nyilatkozattételre az MNV Zrt. esetében 35 (harmincöt) napos, míg a Fővárosi Önkormányzat esetében 30 (harminc) napos határidőt kell biztosítani.

Az Eladó az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatának megérkezését, illetve a nyilatkozattételi határidő lejártát követő 8 (nyolc) napon belül értesíti a Vevőt az eljárás eredményéről az alábbiak szerint:

- a jogosultak nyilatkozata esetében, a jogosulti nyilatkozatok másolatának megküldésével,
- a jogosultak nyilatkozattételének elmaradása esetében az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás és az átvételt igazoló okiratok másolatának megküldésével.

Az említett okiratok eredeti példányait az Eladó a 8.1. pont szerinti tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásával egyidejűleg, átadja a Vevő vagy jogi képviselője részére.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy az elővásárlásra jogosultak nyilatkozattételének elmaradása akkor következik be, ha a jogosult az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás kézhezvételét követő 40. (negyvenedik) napig, ha az munkaszüneti napra esik, akkor az azt követő első munkanapig nyilatkozatot nem tesz, vagy nyilatkozata az Eladó részére a megadott időpontig nem érkezik meg.

Szabályszerű közlésnek minősül az is, ha az Eladó az említett okiratmásolatokat a Vevő jelen szerződésben meghatalmazott jogi képviselőjéhez címezve, annak a jelen szerződésben megadott címére küldi meg.

5.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlant is magában foglaló, Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI.14.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint – összhangban a hatályos fővárosi településrendezési eszközök előírásaival – az Ingatlan jelenleg alapintézményi területfelhasználási besorolással rendelkezik. A Fővárosi Önkormányzatnál folyamatban van az Ingatlanra vonatkozó hatályos fővárosi településrendezési eszközök módosítása. A TSZT/FRSZ módosítási tervdokumentációja elkészült, a partnerségi eljárás lefolytatásra került, így a Fővárosi Közgyűlés döntése hamarosan várható, de a döntés meghozatalának időpontjára az Eladónak nincs ráhatása. A módosítás elfogadása esetében, a hatályos tervek szerinti alapintézményi területfelhasználásba való sorolás helyett, az Ingatlan egyéb vegyes Vt-H területfelhasználásba kerül átsorolásra. Ehhez a hatályos fővárosi településrendezési eszközök – a TSZT 2017 és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet – eseti módosítása, valamint annak jóváhagyását követően a Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI.14.) önkormányzati rendelet módosítása szükséges.

A Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI.14.) önkormányzati rendelet módosítása során az Ingatlan várhatóan Vt-H/IV-2/5 jelű, új építési övezetbe sorolása tervezett. Az új szabályozásban várhatóan az általános szintterület értéke kizárólag terepszint alatti közhasználatú parkoló létesítmény számára 0,25 értékkel nőhet, a parkolási célú szintterület értéke növekedhet, a legnagyobb épületmagasság kis mértékben nőhet, a módosításkor a funkcionális korlátozások részben feloldásra kerülnek.

Jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy az Ingatlan vegyes területfelhasználási egységbe kerüljön besorolásra, ennek megfelelően – a TSZT 2017 és a Budapest Főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet – eseti módosítását követően, azoknak megfelelően – a Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI.14.) önkormányzati rendelet módosítása megtörténjen.

Az Eladó a 33/2018. (XI.14.) számú rendeletet módosító önkormányzati rendelet elfogadásáról az azt követő 8 (nyolc) napon belül, a rendeleti kivonat megküldésével értesíti a Vevőt.

Szabályszerű közlésnek minősül az is, ha az Eladó az említett okiratot a Vevő jelen szerződésben meghatalmazott jogi képviselőjéhez címezve, annak a jelen szerződésben megadott címére küldi meg.

5.3. A fentieknek megfelelően a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének együttes feltétele, hogy

a) az 5.1. pont szerinti elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukról lemondjanak, illetve törvényes határidőn belül nyilatkozatot ne tegyenek, és

b) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete a jelen adásvételi szerződés mindkét Szerződő Fél általi aláírásának napjától számított 6 (hat) hónapon belül módosítsa a Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI.14.) önkormányzati rendeletét akként, hogy az Ingatlan vegyes Vt-H területfelhasználási egységbe kerül besorolásra, továbbá ezen módosító önkormányzati rendelet hatályba lép. Ezen határidő a Szerződő Felek közös megegyezésével, jelen adásvételi szerződés módosításával egy alkalommal meghosszabbítható.

Jelen adásvételi szerződés azon a napon lép hatályba, amikor a fenti a) és b) pont szerinti feltételek közül a legutolsó feltétel is teljesül.

Az Eladó a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének tényét a 8.1. pont szerinti tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásával is igazolja.

5.4. Szerződő Felek megállapodnak és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben

a) az 5.1. pont szerinti valamely elővásárlásra jogosult – figyelemmel az elővásárlási jogok gyakorlásának törvényben meghatározott sorrendjére is – az elővásárlási jogával élni kíván, vagy

b) az 5.2. pont szerinti önkormányzati rendelet, az ott meghatározott határidőben nem kerül elfogadásra, vagy az nem lép hatályba

úgy a Vevő ajánlati kötöttsége megszűnik, a Szerződő Felek mentesülnek a jelen szerződésből eredő kötelezettségeik alól, és a Vevő részére a már ténylegesen megfizetett foglaló összege visszajár. Ezen összeg visszatérítésére Szerződő Felek a hatályba lépés megkülsülését követő 8 (nyolc) napos határidőben állapodnak meg, azt az Eladó a Vevő által külön írásban megadott bankszámlára köteles visszautalni. A visszafizetett foglaló után kamat nem jár.

A jelen szerződés hatályba lépésének elmaradása esetében a Vevő az Eladóval szemben semmiféle kártérítésre, kártalanításra, sérelemdíjra, kötbérre vagy bármely más megtérítésre nem tarthat igényt és ebben az esetben a foglaló jogkövetkezményei nem alkalmazhatóak.

5.5. A Vevő arra az esetre, ha a jelen adásvételi szerződés az 5.3. pontban foglalt valamely feltétel hiányában nem lép hatályba, úgy a Vevő már most hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme visszavonásra és a tulajdonjog bejegyzési kérelmét tartalmazó széljegy az Ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre kerüljön, egyben felhatalmazza az Eladót, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet tartalmazó széljegy törlését és az eredeti állapot helyreállítását, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem visszavonásával egyoldalúan, de a Vevő nevében és képviselőjében is eljárva kérje az illetékes ingatlanügyi hatóságtól.

Az adásvételi szerződés hatályba lépésének elmaradását az Eladó az alábbiak szerint igazolhatja:

a) az 5.1. pont szerinti valamely elővásárlásra jogosultnak az elővásárlási jog gyakorlására tett nyilatkozatával, vagy

b) az 5.2. pont szerinti esetben, az önkormányzati rendelet ott meghatározott határidőben történő elfogadásának, vagy hatályba lépésének elmaradását, az erről a tényről kiállított, az Eladó Önkormányzat Polgármesteri Hivatala jegyzőjének nyilatkozatával.

6./ Birtokba adás:

Az Eladó az Ingatlan birtokát a vételár teljes összegének a megadott bankszámláján történő jóváírását követő 8 (nyolc) munkanapon belül ruházta át a Vevőre.

A birtokátruházásról Szerződő Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben a közüzemi órák állását is rögzítik

. A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

7./ Szavatosság:

Az Eladó – a 2./ pont szerint bejegyzett terheket ide nem értve - az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, és egyben szavatolja azt is, hogy az Ingatlanra nézve harmadik személynek – a jelen szerződésben foglaltakon túlmenően - nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését megakadályozná.

8./ Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

8.1. Az Eladó kötelezi magát arra és kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzését engedélyező tulajdonjogot átruházó nyilatkozatát (bejegyzési engedély) a jelen adásvételi szerződés 5.3. pont szerinti hatályba lépését követően, a vételár teljes összegének a

megadott bankszámláján történő jóváírása esetére, a jóváírást követő 5 (öt) munkanapon belül megadja a Vevő részére.

Szerződő Felek kérik, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének elintézését, a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján tartsa függőben.

8.2. Szerződő Felek kérik, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a határozatait az ő részükre is kézbesítse.

8.3. Jelen adásvételi szerződés és mellékletei, továbbá a bejegyzéshez szükséges egyéb okiratok Ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtása a Vevő feladatát képezi, aki ezen kötelezettségét a jogszabályban meghatározott határidőn belül, a jelen szerződéssel meghatalmazott jogi képviselője útján köteles teljesíteni.

8.4. Az Eladó jogállására és képviseleti jogosultságára vonatkozó iratok az ingatlanügyi hatóságnál rendelkezésre állnak; az Eladó ezekkel kapcsolatban szükség esetére nyilatkozik, hogy a hivatkozott iratok tartalma a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviseleti jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaz.

9./ Szerződő Felek közös nyilatkozatai

9.1. Eladó kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény rendelkezései szerinti jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat.

A Vevő kijelenti, hogy magyarországi székhelyű jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, ingatlanszerzési képessége nem esik korlátozás alá.

Szerződő Felek képviselői kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírásához, az abban foglalt kötelezettségek elvállalásához szükséges valamennyi felhatalmazással rendelkeznek.

9.2. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződésből eredő adó-, járulék- és illetékfizetési, továbbá számviteli kötelezettségeikkel teljes mértékben tisztában vannak, és vállalják ezen kötelezettségek teljesítését.

10./ A Vevő további nyilatkozatai:

10.1. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant, annak környezetét megtekintette, az Ingatlanra vonatkozó valamennyi adatot, tényt (elhelyezkedés, térmérték, művelési ág, építészeti előírások, közműellátottság, környezeti állapot, az országos, a fővárosi és kerületi hatályos szabályozási előírások, stb.) megismert. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan jelenleg hatályos hasznosításának lehetőségeivel és korlátaival tisztában van.

Vevő kijelenti, hogy a pályázati dokumentáció részét képező főépítészeti tájékoztatást, valamint az Ingatlanra vonatkozó hatályos országos, fővárosi és kerületi szabályozási előírásokat, egyéb építészeti előírásokat ismeri, azokat elfogadja.

A Vevő kijelenti, hogy az említett adatok, tények tudatában és ismeretében köti meg a jelen szerződést.

10.2. Vevő kijelenti, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

A Vevő felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Eladó felé lejárt tartozással nem rendelkezik és egyéb lejárt köztartozása sincs.

10.3. A Vevő kijelenti, hogy az őt esetlegesen megillető illeték-kedvezmények igénybevételét maga intézi, erről jelen szerződés nem rendelkezik.

10.4. A Vevő tudomásul veszi azt is, hogy az Eladó a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal abban az esetben is elállhat, ha a jelen jogügylet lezárását megelőzően megállapítást nyer, hogy a Vevő nem tekinthető a nemzeti vagyonról szóló törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek/személynek.
A jelen pont szerinti elállásra egyebekben a 4.5. pont előírásai az irányadóak.

10.5. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan használata, illetve hasznosítása során be kell tartania a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásait.

11./ Eladó és Vevő nyilatkozatai, kötelezettségvállalásai

11.1. A Vevő vállalja, hogy az Ingatlanon tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges összes külső (ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó határoló közterületi) és belső (jelenlegi ingatlan határokon belüli) infrastrukturális munka a Vevő feladata és költsége.

Az Ingatlan és az Ingatlanon tervezett fejlesztések közműszükségletének biztosításáról a Vevőnek a saját költségén magának kell gondoskodnia.

Az Ingatlan gépjárművel való megközelítéséről, az ezzel kapcsolatos telken belüli fejlesztésekről és a közvetlen behajtók kialakításáról a Vevőnek kell gondoskodnia.

A Vevő vállalja, hogy a fejlesztéséhez kapcsolódó vagy az azzal érintett közterületeket kialakítja, és ingyenesen Újpest Önkormányzatának átadja a teljes közmű infrastruktúra kiépítését követően.

A Vevő a jelen pont szerinti kötelezettségeit az általa az Ingatlanon tervezett beruházása befejezéséig, de legkésőbb az arra vonatkozó első használatbavételi engedély megkéréséig köteles teljesíteni.

11.2. A Vevő a fejlesztéseivel kapcsolatos eljárások és a nem építési jellegű előkészítő munkák lebonyolításának (beleértve bontási munkálatok, ingatlanügyi hatósági eljárások, tervezési-előkészítési munkák, esetleges talajszennyezettség elhárítása, esetleges tereprendezés, esetleges zaj/rezgés védelem, esetleges régészet, közmű munkálatok és kiváltások, közmű díjak, csapadékvíz elvezetés, zöldfelületek kialakítása, BKK-megállapodás közösségi közlekedés fejlesztésre/fenntartása, stb.) feladatait és költségeit vállalja, ezen feladatokat a saját költségén, köteles végrehajtani.

11.3. A Vevő vállalja, hogy a közterületeket érintő munkálatok terveit az Újpesti Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Főosztályával, a Budapesti Közlekedési Központ Zrt.-vel, a Budapest Közút Zrt.-vel, a Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft.-vel és a Főpolgármesteri Hivatallal előzetesen egyeztetni.

A Vevő közterületet érintő bármilyen építési munkát csak az Újpesti Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Főosztályának előzetes írásbeli hozzájárulásával, a Főosztály által elfogadott műszaki tartalom szerint, jó kivitelezési minőségben és a szükséges engedélyek és egyéb hozzájárulások birtokában végezhet.

A fejlesztéseket a Vevő, azok megvalósulását követően üzemeltetésre ellenszolgáltatás nélkül haladéktalanul átadja a jogszabály szerinti üzemeltetőnek.

11.4. A Vevő vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződésben vállalt összes kötelezettsége teljesítését megelőzően, az adás-vétellel birtokába kerülő Ingatlant, az abból keletkező új ingatlanokat, vagy azoknak bármekkora részét harmadik félnek kizárólag abban az esetben értékesíti, ha a szerződéses kötelezettségek teljesítéséről és/vagy azok szabályszerű átadásáról gondoskodott, és ahhoz az Eladó előzetesen írásban hozzájárult. Az átruházás feltétele Eladó részéről, hogy a jelen adásvételi szerződés megfelelően módosításra kerüljön olyan módon, hogy a még nem teljesült kötelezettségeket az új tulajdonos vállalja.

Amennyiben a jelen adásvételi szerződéssel vásárolt területet vagy annak egy részét értékesítették és a szerződésben nem rögzítették fenti feltételeket, vagy kellőképpen nem biztosították a jelen szerződésben vállalt közműépítési, útépítési, zöldfelület-építési és egyéb kötelezettségeket, úgy az új tulajdonos/ok esetleges kártérítési igénye/i esetén a Vevő teljes körűen köteles helytállni, és az Eladó felé, a kötelezettségek teljesítésére továbbra is a Vevő a kötelezett.

A jelen pontban foglaltak nem akadályozzák a Vevő által tervezett fejlesztésekkel kapcsolatos jelzálogjogok alapítását és az Ingatlanon megvalósuló új épületek (épületrészek, társasházi albetétek) értékesítését.

11.5. A Vevő nyilatkozik arról, hogy az Eladó minden olyan tényt, körülményt, információt, amely az Ingatlannal, illetve annak hasznosíthatóságával kapcsolatos és az Ingatlan adásvételét befolyásolhatja teljes körűen megosztotta vele.

12./ Szerződő Felek egyéb megállapodásai:

12.1. A tulajdonjog megszerzésének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségeit és az ezzel kapcsolatos illetéket a Vevő viseli.

12.2. A Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

13./ Jogi képviselő:

13.1. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés előkészítése és megkötése során, külön-külön saját jogi képviselővel jártak el.

13.2. Az Eladó megbízza és meghatalmazza [REDACTED] ügyvédet (Kató Ügyvédi Iroda, székhelye: 1042 Budapest, Árpád út 48-50. I./3.) a jelen adásvételi szerződés megkötése során a jogi képviselő ellátásával és a szerződés Eladó részéről történő ellenjegyzésével. Ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

13.3. A Vevő megbízza és meghatalmazza [REDACTED] ügyvédet (dr. Lukovits Ügyvédi Iroda, 1055 Budapest, Szent István krt. 15. II/15.) a jelen adásvételi szerződés megkötése során a jogi képviselő ellátásával és a szerződés Vevő részéről történő ellenjegyzésével, továbbá az adásvételi szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jogi képviselő ellátásával. Ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

13.4. Szerződő Felek mindkét jogi képviselőt meghatalmazzák a földhivatali okiratokba való betekintésre.

13.5. A jogi képviselő ellátásával kapcsolatban felmerülő költségeit mindegyik Szerződő Fél maga viseli.

13.6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Szerződő Felek vállalják, hogy a Vevő tulajdonjoga bejegyzését megelőzően az adataikban esetlegesen beállott változásokat 5 (öt) napon belül írásban bejelentik az ellenjegyző jogi képviselők részére.

A jelen jogügylettel kapcsolatos jogi tájékoztatást mindegyik Szerződő Fél a saját meghatalmazott jogi képviselőjétől kapta meg, a jogügylettel kapcsolatos adózási-, illetékfizetési-, pénzügyi- és számviteli kérdésekről a saját szakértői útján tájékozódott.

A Szerződő Felek adatait az ellenjegyző jogi képviselők az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen

Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelhetik.

14./ Egyéb rendelkezések:

14.1. Ha a jelen szerződés valamely rendelkezése esetlegesen érvénytelen lenne, úgy az érvénytelenség jogkövetkezményeit a szerződésnek csak erre a részére kell alkalmazni és az érvénytelen rendelkezés helyett a Ptk. általánosan érvényes rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

A szerződés részbeni érvénytelensége esetén, az egész szerződés csak akkor dől meg, ha – a pályázati kiírás, dokumentáció és a Vevő pályázatának tartalmára is figyelemmel – egyértelműen feltehető, hogy a Szerződő Felek azt az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

14.2. A Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően az Eladótól az épület 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti HET-00900374 azonosító számú energetikai tanúsítványát átvette, melynek alapján az épület energetikai minőség szerinti besorolása: EE (átlagosnál jobb).

14.3. Jelen szerződés adattartalma az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglaltak szerint közérdekű adatnak minősül. A jogszabályban előírt nyilvánosságra hozatali kötelezettségének mindegyik Szerződő Fél maga köteles eleget tenni.

14.4. A Szerződő Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek képviselőinek adatszolgáltatása alapján. Az ügyfél-átvívítási és a Pmt.-ben meghatározott egyéb feladatokat és kötelezettségeket mindegyik Szerződő Fél esetében a saját jogi képviselője teljesítette.

14.5. Jelen szerződés csak írásban módosítható.

14.6. A másik Szerződő Félhez intézett közléseket írásban kell teljesíteni és azokat a címzett részére bizonyítható módon kell megküldeni. Szabályszerű közlésnek minősül az is, ha az iratot az Eladó, a Vevő jelen szerződésben meghatalmazott jogi képviselőjéhez címezve, annak a jelen szerződésben megadott címére küldi meg.

14.7. Jelen szerződés magyar nyelven készült és csak a magyar nyelv általános szabályai szerint értelmezhető.

14.8. Szerződő Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat elsődlegesen tárgyalásos úton törekednek rendezni. Ennek eredménytelensége esetére kikötik az Eladó székhelye szerint illetékes bíróságok kizárólagos illetékességét.

14.9. A jelen adásvételi szerződés teljesítése során a Szerződő Felek kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.

14.10. A jelen adásvételi szerződés az 1./ pont szerinti pályázati felhívással és dokumentációval, valamint a Vevő pályázatával együttesen értelmezendő, és azokkal együttesen alkalmazandó.

14.11. Jelen adásvételi szerződés az aláírása napján lép érvénybe. Amennyiben az aláírásra nem azonos napon kerül sor, úgy az érvénybe lépés napja, az utolsó aláírás napja.

14.12. Jelen adásvételi szerződésre a magyar jog rendelkezései az irányadóak.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

14.13. Az Ingatlan értékesítését Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete a 15/2019. (I.24.) számú határozatával jóváhagyta.

14.14. Jelen adásvételi szerződést Szerződő Felek képviselői – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – elolvasás és értelmezés után, saját kezűleg, helybenhagyólag írtak alá.

Budapest, 2019. február 14.....

Budapest, 2019. február 14.....


Budapest Főváros IV. kerület Újpest
Önkormányzata
Eladó képviseletében
Wintermantel Zsolt
polgármester




MAXIMAL QUALITY HOME Építőipari és
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő képviseletében
Oláh Andor
ügyvezető

pénzügyi ellenjegyzés
Budapest, 2019. február 14.....



Alulírott Dr. Kató Balázs ügyvéd (Kató
Ügyvédi Iroda, székhelye: 1042 Budapest,
Árpád út 48-50. I./3. kamarai azonosító
száma: 36062732) az Eladó tekintetében
az Üttv. 44. § (1) bek. c) és d) pontjában
foglaltakat tanúsítom és a jelen ingatlan
adásvételi szerződést az Eladó
megbízásából
ellenjegyzem

Budapest, 2019. február 14.....

Alulírott dr. Lukovits Péter ügyvéd (dr.
Lukovits Ügyvédi Iroda, székhelye: 1055
Budapest, Szent István krt.15. II/15.,
kamarai azonosító száma: 36064751) a
Vevő tekintetében az Üttv. 44. § (1) bek. c)
és d) pontjában foglaltakat tanúsítom és a
jelen ingatlan adásvételi szerződést a
Vevő megbízásából
ellenjegyzem

Budapest, 2019. február 14.....


Dr. Kató Balázs
ügyvéd

KATÓ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kató Balázs
ügyvéd
1042 Bp., Árpád út 48-50. I.em. 3.
Tel.: 06 30/93-48-003


ügyvéd

DR. LUKOVITS ÜG
Dr. Lukovits Péter
1055 Bp. - Szent
Adósz