



\*1000239987050\*

ikt. szám: FPH058 /993 - 4 /2024

tárgy: Javaslat telekalakítással vegyes adásvételi szerződés megkötésére a Budapest III. kerület, 23029/4 és 23030/3 hrsz-ú ingatlanok (Rozália utca 76-78.) egyesítése és az egyesítéssel létrejött ingatlanból 100 nm alapterületű ingatlanrész adásvétele tárgyában

## Előterjesztés

### a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

A Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest III. ker., belterület 23029/4 hrsz. alatt nyilvántartott, 100 nm alapterületű, kivett közterület megnevezésű ingatlan. (1. számú függelék: 23029/4 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja és térképmásolat)

Az ingatlanra jelenleg Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletével elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. Az ÓBÉSZ a 23029/4 hrsz-ú ingatlanak a szomszédos, 23030/3 hrsz. alatti ingatlannal történő egyesítését javasolja, amennyiben a jelenlegi tulajdonosoknak a telekalakítás és a közterület-megváltás érdekét szolgálja. Mivel a 23029/4 hrsz-ú ingatlan nem a III. kerületi Önkormányzat tulajdona, továbbá a 23030/3 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa sem kötelezhető a közterület megváltására, ezért csak javasolt szabályozási vonal került az ÓBÉSZ tervlapjára.

A szomszédos 23030/3 hrsz-ú, 860 nm alapterületű, kivett szálloda megnevezésű ingatlan tulajdonosa, a Hotel Sector Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 2023. novemberében vételi ajánlatot tett a fővárosi tulajdonú 23029/4 hrsz-ú ingatlanra. (2. számú függelék: 23030/3 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja, 3. számú függelék: Hotel Sector Kft. kérelme) A kérelmező elkészítette és Budapest Főváros Kormányhivatala által záradékoltatta a 23029/4 és a 23030/3 hrsz-ú földrészletek egyesítésére vonatkozó T-103602 számú változási vázrajzot. (4. számú függelék: változási vázrajz)

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. által 2023. október 31-én elkészített értébecslés szerint a 23029/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 2.090.000,-Ft. plusz áfa. A Hotel Sector Kft. az értébecslésben rögzített forgalmi értéket elfogadja az ingatlan vételáraként. (5. számú függelék: ingatlan értébecslése)

Tekintettel arra, hogy a 23029/4 hrsz-ú ingatlan elhelyezkedése, mérete, közterület jellege miatt egyéb úton nem hasznosítható, továbbá az ÓBÉSZ is a szomszédos ingatlannal történő egyesítését javasolja, a Fővárosi Önkormányzat számára előnyös a telekalakítás és az adásvétel.

A telekalakítással vegyes adásvételi szerződés-tervezetben rögzítésre kerültek a felek ingatlanainak adatai a telekalakítást megelőző és azt követő állapotban, az ingatlanrész vételára, 2.090.000,-Ft. plusz áfa, a vételár megfizetésének szabályozása, a telekalakítás kapcsán az ingatlan-nyilvántartási rendelkezések. A tervezet szerint a szerződő felek először a telekalakításról határoznak a T-103602 számú változási vázrajznak megfelelően, majd a telekalakítással létrejött 960 nm alapterületű ingatlanból a Hotel Sector Kft. megvásárol 100 nm alapterületű ingatlanrészt (amely megfelel az egyesítés előtt a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 23029/4 hrsz-ú ingatlan teljes területének, így az egyesítéssel létrejövő ingatlan kizárólagos tulajdonosa a Hotel Sector Kft. lesz). A felek a vételár halasztott megfizetésében állapodnak meg, így a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat tervezetéről és nyilatkozat letétbe vétele okán letéti

szerződés tervezetéről is szükséges rendelkezniük. (1. számú melléklet: telekalakítással vegyes adásvételi szerződés, 2. számú melléklet: tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat, 3. számú melléklet: letéti szerződés)

A jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező telekalakítással vegyes adásvételi szerződés, a 2. számú mellékletét képező tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat és a 3. számú mellékletét képező letéti szerződés tervezetét a Hotel Sector Kft. jogi képviselője előzetesen véleményezte, azok tartalmát elfogadta.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.2. sora értelmében a telekrendezési eljárás során a tulajdonosi jogok gyakorlása, ha az a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott, illetve a Fővárosi Közgyűlés egyetértésével vagy egyező véleményével elfogadott településrendezési eszköz végrehajtása érdekében történik, a Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

Kérjük a tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy az 1. számú mellékletként csatolt telekalakítással vegyes adásvételi szerződés megkötését, a változási vázrajz és a 2. számú mellékletként csatolt tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat aláírását és a 3. számú mellékletként csatolt letéti szerződés megkötését hagyja jóvá.

A telekalakítási eljárás jelenleg még folyamatban, ezért javaslom, hogy a fenti dokumentumok akkor kerüljenek aláírásra, ha a véglegessé vált telekalakítási engedély rendelkezésre áll.

## Határozati javaslat

---

A Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy:

### 1.

---

a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2.2. sora szerinti hatáskörében eljárva a Budapest Főváros Kormányhivatala által 23029/4 és 23030/3 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok egyesítése és az egyesítéssel létrejött ingatlanból 100 m<sup>2</sup> területű rész adásvétele tárgyában előkészített, Budapest Főváros Önkormányzata telekalakító eladó és a Hotel Sector Kft. telekalakító vevő között létrejövő telekalakítással vegyes adásvételi szerződés megkötését az 1. számú melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja és felkéri a főpolgármestert, hogy azt és a változási vázrajzot Budapest Főváros Önkormányzata képviseletében eljárva írja alá.

|           |                                                                     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|
| határidő: | a véglegessé vált telekalakítási engedély megszerzését követő 5 nap |
| felelős:  | Karácsony Gergely főpolgármester                                    |

### 2.

---

a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2.2. sora szerinti hatáskörében eljárva a Budapest Főváros Kormányhivatala által 23029/4 és 23030/3 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok egyesítése és az egyesítéssel létrejött ingatlanból 100 m<sup>2</sup> területű rész adásvétele tárgyában előkészített szerződéses ügylethez kapcsolódó tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat aláírását a 2. számú melléklet szerinti

tartalommal jóváhagyja és felkéri a főpolgármestert, hogy azt Budapest Főváros Önkormányzata képviselőtestületében eljárva írja alá.

határidő: telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírását követő 5 nap

felelős: Karácsony Gergely főpolgármester

### 3.

---

a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2.2. sora szerinti hatáskörében eljárva a Budapest Főváros Kormányhivatala által 23029/4 és 23030/3 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok egyesítése és az egyesítéssel létrejött ingatlanból 100 m<sup>2</sup> területű rész adásvétele tárgyában előkészített szerződéses ügylethez kapcsolódó letéti szerződés aláírását a 3. számú melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja és felkéri a főpolgármestert, hogy azt Budapest Főváros Önkormányzata képviselőtestületében eljárva írja alá.

határidő: telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírását követő 5 nap

felelős: Karácsony Gergely főpolgármester

Határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség

*Kelt a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.*

Kiss Ambrus  
főpolgármester-helyettes

Láttam:

dr. Számadó Tamás  
főjegyző

---

mellékletek:

1. telekalakítással vegyes adásvételi szerződés
2. tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat
3. letéti szerződés

függelék:

1. 23029/4 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja és térképmásolata
2. 23030/3 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja
3. Hotel Sector Kft. kérelme
4. T- 103602 sz. változási vázrajz
5. 23029/4 hrsz-ú ingatlan értékbecslése

## TELEKALAKÍTÁSSAL VEGYES INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(továbbiakban: Szerződés)

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest Városház utca 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638, adószám: 15735636-2-41, KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01, Államháztartási egyedi azonosító: 745192, képviselőre jogosult: Karácsony Gergely főpolgármester) mint telekalakító eladó (a továbbiakban: **Telekalakító Eladó**),

másrészről a

**HOTEL SEKTOR Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1031 Budapest, Rozália utca 76-78. 1. em.; cgj: 01-09-281579; statisztikai számjel: 25548862-6810-113-01, adószám: 25548862-2-41; képviselőre jogosult: Varga Gyula ügyvezető) mint telekalakító vevő (a továbbiakban: **Telekalakító Vevő**)

(Telekalakító Eladó és Telekalakító Vevő együttesen a továbbiakban: Felek)

között a mai napon, az alábbiak szerint:

### **1. ELŐZMÉNYEK, A SZERZŐDÉS CÉLJA**

- 1.1. Jelen Szerződés tárgyát képező telekalakítással vegyes adásvétel a Budapest Főváros III. Kerület Önkormányzata Képviselő-testülete 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletével elfogadott Óbuda-Békásmegyer építési szabályzata (ÓBÉSZ) által javasolt szabályozási terv megvalósítását célozza. Az ÓBÉSZ a 23029/4 hrsz. alatti közterület egyesítését javasolja a szomszédos 23030/3 hrsz. alatti ingatlannal, amennyiben a jelenlegi ingatlan-tulajdonosoknak a javasolt telekalakítás és közterület-megváltás az érdekét szolgálja.
- 1.2. Figyelemmel az ÓBÉSZ általi szabályozásra, a Budapest III. ker., belterület 23029/4 hrsz. alatt nyilvántartott és a mellette található 23030/3 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok tulajdonosai jelen Szerződéssel, telekalakítással vegyes adásvétel útján kívánják rendezni az ingatlanok tulajdoni,- használati viszonyait.

### **2. TELEKALAKÍTÁS**

- 2.1. A Telekalakító Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest III. kerületi ingatlan-nyilvántartásban (23029/4) hrsz. alatt nyilvántartott, 100 nm alapterületű, „kivett közterület” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan 1), amely természetben Budapest III. kerület belterületén található.

A Telekalakító Eladó az Ingatlan1-re vonatkozó tulajdonjogát a Takarnet rendszerből lekérdezett tulajdoni lappal igazolja, melynek tanúsága szerint a tulajdoni lapon széljegy nem szerepel, a III. rész bejegyzést nem tartalmaz.

**2.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 1 -el szomszédos földrészlet, az ingatlan-nyilvántartásban 23030/3 hrsz. alatt nyilvántartott, 860 nm alapterületű, „kivett szálloda” megjelölésű, természetben a 1031 Budapest III. ker. Rozália utca 78. szám alatt található ingatlan (továbbiakban: Ingatlan 2), mely Telekalakító Vevő tulajdonában áll.**

Telekalakító Vevő az Ingatlan2-re vonatkozó tulajdonjogát a Takarnet rendszerből lekérdezett tulajdoni lappal igazolja, melynek tanúsága szerint a 65247/4/2010/10.03.04 számú bejegyző határozattal Társasház alapítására került sor. A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel, a III. rész bejegyzést nem tartalmaz.

A Budapest, III. ker. Rozália utca 76-78. 23030/3 hrsz. Társasház 2010. április 27. napján kelt alapító okiratának (továbbiakban: Alapító okirat) II. pont XXIV. alpontjának tanúsága szerint a földrészlet „860 nm telek” megjelöléssel a Társasház közös tulajdonába tartozik.

Az Alapító okirat III. pont 1.), 2.) és 3.) pontjának tanúsága szerint az ingatlanban 3 albetét került kialakításra, a Budapest, III. Kerületi ingatlan-nyilvántartásban 23030/3/A/1 hrsz., 23030/3/A/2 hrsz., valamint 23030/3/A/3 hrsz. alatt.

**(Ingatlan 1 és Ingatlan 2 a továbbiakban együttesen: Ingatlanok)**

**2.3. A Telekalakító Vevő kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest III. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 23030/3/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, 234 nm alapterületű, 6 szobás „apartman” megjelölésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 2681/10000 eszmei hányaddal, amely természetben Budapest III. Kerület Rozália utca 76-78. földszint 1. ajtó cím alatt található (továbbiakban: Albetét 1).**

A Telekalakító Vevő a Takarnet rendszerből lekérdezett tulajdoni lappal igazolja Albetét1 tulajdonjogát. A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának cím részében „felülvizsgálat alatt” bejegyzés szerepel.

A tulajdoni lap III. rész 8. pontján 97336/2/2022/22.04.29 bejegyző határozattal egyetemleges jelzálogjog került bejegyzésre 105 000 000 FT, azaz százötmillió FT és járulékai erejéig a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára.

A tulajdoni lap III. rész 9. pontján 97336/2/2022/22.04.29 bejegyző határozattal Elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a jelzálogjog biztosítására a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára.

A tulajdoni lap III. rész 10. pontján 97336/2/2022/22.04.29 bejegyző határozattal Vételi jog került bejegyzésre a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára 2038.04.29. napjáig.

A tulajdoni lap III. rész 11. pontján 123364/1/2023/23.07.03 bejegyző határozattal Aljelzálogjog került bejegyzésre 105 000 000 FT, azaz százötmillió FT és járulékai erejéig az MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT. jogosult javára.

- 2.4. A Telekalakító Vevő kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest III. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 23030/3/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 246 nm alapterületű, 9 szobás „apartman” megjelölésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 2852/10000 eszmei hányaddal, amely természetben Budapest III. Kerület Rozália utca 76-78. 1. emelet 2. ajtó cím alatt található (továbbiakban: Albetét 2).**

A Telekalakító Vevő a Takarnet rendszerből lekérdezett tulajdoni lappal igazolja Albetét2 tulajdonjogát. A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának cím részében „felülvizsgálat alatt” bejegyzés szerepel.

A tulajdoni lap III. rész 11. pontján 123885/2/2021/21.06.16 bejegyző határozattal egyetemleges jelzálogjog került bejegyzésre 210 000 000 FT, azaz kétszázötvenmillió FT és járuléai erejéig a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára.

A tulajdoni lap III. rész 12. pontján 123885/2/2021/21.06.16 bejegyző határozattal Elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a jelzálogjog biztosítására a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára.

A tulajdoni lap III. rész 13. pontján 123885/2/2021/21.06.16 bejegyző határozattal Vételi jog került bejegyzésre a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára 2037.06.15. napjáig.

A tulajdoni lap III. rész 14. pontján 97336/2/2022/22.04.29 bejegyző határozattal egyetemleges jelzálogjog került bejegyzésre 105 000 000 FT, azaz százötvenmillió FT és járuléai erejéig a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára.

A tulajdoni lap III. rész 15. pontján 97336/2/2022/22.04.29 bejegyző határozattal Elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a jelzálogjog biztosítására a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára.

A tulajdoni lap III. rész 16. pontján 97336/2/2022/22.04.29 bejegyző határozattal Vételi jog került bejegyzésre a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára 2038.04.29. napjáig.

A tulajdoni lap III. rész 17. pontján 123338/1/2023/23.07.03 bejegyző határozattal Aljelzálogjog került bejegyzésre 210 000 000 FT, azaz kétszázötvenmillió FT és járuléai erejéig az MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT. jogosult javára.

A tulajdoni lap III. rész 18. pontján 123362/1/2023/23.07.03 bejegyző határozattal Aljelzálogjog került bejegyzésre 105 000 000 FT, azaz százötvenmillió FT és járuléai erejéig az MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT. jogosult javára.

- 2.5. A Telekalakító Vevő kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest III. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 23030/3/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, 390 nm alapterületű, 8 szobás „apartman” megjelölésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 4467/10000 eszmei hányaddal, amely természetben Budapest III. Kerület Rozália utca 76-78. 2. emelet 3. ajtó és Rozália utca 76-78. tetőszint cím alatt található (továbbiakban: Albetét 3).**

A Telekalakító Vevő a Takarnet rendszerből lekérdezett tulajdoni lappal igazolja Albetét3 tulajdonjogát. A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának cím részében „felülvizsgálat alatt” bejegyzés szerepel.

A tulajdoni lap III. rész 11. pontján 123885/2/2021/21.06.16 bejegyző határozattal egyetemleges jelzálogjog került bejegyzésre 210 000 000 FT, azaz kétszázötvenmillió FT és járuléai erejéig a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára.

A tulajdoni lap III. rész 12. pontján 123885/2/2021/21.06.16 bejegyző határozattal Elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a jelzálogjog biztosítására a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára.

A tulajdoni lap III. rész 13. pontján 123885/2/2021/21.06.16 bejegyző határozattal Vételi jog került bejegyzésre a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára 2037.06.15. napjáig.

A tulajdoni lap III. rész 14. pontján 97336/2/2022/22.04.29 bejegyző határozattal egyetemleges jelzálogjog került bejegyzésre 105 000 000 FT, azaz százötvenmillió FT és járuléai erejéig a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára.

A tulajdoni lap III. rész 15. pontján 97336/2/2022/22.04.29 bejegyző határozattal Elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a jelzálogjog biztosítására a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára.

A tulajdoni lap III. rész 16. pontján 97336/2/2022/22.04.29 bejegyző határozattal Vételi jog került bejegyzésre a HITELPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. jogosult javára 2038.04.29. napjáig.

A tulajdoni lap III. rész 17. pontján 123321/1/2023/23.07.03 bejegyző határozattal Aljelzálogjog került bejegyzésre 210 000 000 FT, azaz kétszázötvenmillió FT és járuléai erejéig az MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT. jogosult javára.

A tulajdoni lap III. rész 18. pontján 123329/1/2023/23.07.03 bejegyző határozattal Aljelzálogjog került bejegyzésre 105 000 000 FT, azaz százötvenmillió FT és járuléai erejéig az MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT. jogosult javára.

**(Albetét 1, Albetét 2 és Albetét 3 a továbbiakban együttesen: Társasházi Külön Tulajdon)**

- 2.6. Felek előadják, hogy az Ingatlanok egymással szomszédosak. Telekalakító Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan 1 per-, teher- és igénymentes.
- 2.7. Telekalakító Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan 2 földrészlet a Társasház közös tulajdonába tartozik, a Telekalakító Vevő pedig a Társasházi Külön Tulajdont képező albetétek 1/1 arányú tulajdonosa, ekként a Telekalakító Vevő az ügylet megkötésére jogosult.
- 2.8. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Müllner Tamás által készített T-103602 számú változási vázrajz 2023. május 5. napján záradékolásra került (1.sz melléklet), és e vázrajz szerinti telekalakítást Budapest Főváros Kormányhivatala ..... számú, 2024..... napján véglegessé vált határozatával engedélyezte.

2.9. Felek megállapodnak abban, hogy a telekalakítás célja az Ingatlanok **egyesítése** oly módon, hogy **az Ingatlan1 teljes területe, 100 (egyszáz) m2 területű rész az Ingatlan2 területébe beolvad, így az Ingatlan2 területe a 100 m2-es telekrésszel (továbbiakban: Telekrész) növekszik, így összesen 960 m2 alapterületű lesz.**

2.10. A T-103602 számú változási vázrajz terület-kimutatása alapján a változás utáni állapot:

- BUDAPEST III. KER. belterület, 23029/4 hrsz-ú, 960 m2 alapterületű, „kivett szálloda udvar” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Egyesített Ingatlan**).

2.11. Az Ingatlanok egyesítésével a Telekalakító Eladó tulajdonában lévő Ingatlan1 egész területe a Telekalakító Vevő tulajdonában lévő Ingatlan2-höz kerül hozzászabályozásra, így a Felek között a földrészek egyesítésével tulajdonközösség jön létre, mely tulajdonközösséget a Felek nem kívánnak fenntartani, hanem a telekegyesítéssel egyidejűleg meg kívánnak szüntetni.

Felek közös szándéka, hogy az Egyesített Ingatlanban a 100 m2 alapterületű ingatlanrésznek megfelelő 100/960 tulajdoni hányad (Telekrész), jelen adásvétel útján értékesítésre kerüljön.

Felek rögzítik továbbá, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint a Óbuda-Békásmegyér Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

### 3. **ADÁSVÉTEL**

3.1. Felek rögzítik, hogy Telekalakító Eladó eladja, a Telekalakító Vevő pedig megvásárolja a Telekrészt, így a telekalakítás során létrejövő Egyesített Ingatlan 100/960 tulajdoni hányadát, amely megfelel a jelen Szerződés 2.9. pontjában megjelölt telekrész egyesítés után az Ingatlan 2-be beolvadó 100 m2 nagyságú telekterületnek.

3.2. Felek megállapodnak, hogy a Telekrész ellenértékét 20.900,- Ft/m2 + áfa, azaz nettó 2.090.000,- Ft + ÁFA, mindösszesen **bruttó 2.654.300,- Ft**, azaz Kettőmillió-hatszázötvennégyezer-háromszáz forint összegben határozzák meg (a továbbiakban: **Vételár**).

Telekalakító Eladó tájékoztatja Telekalakító Vevőt, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv. 88. § (1) bekezdés a) pontja szerint az ingatlan értékesítését adókötelessé tette, így a Telekrész értékesítését áfa fizetési kötelezettség kíséri.

Felek rögzítik, hogy Telekalakító Vevő belföldön nyilvántartásba vett adóalanynak minősül és nincs olyan jogállása, amelynek alapján általános forgalmi adó fizetése ne lenne tőle követelhető, Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja értelmében a Telekrész átruházása fordított áfa fizetés alá esik és az áfa összeget Telekalakító Vevő közvetlenül fizeti meg az adóhatóságnak. Ennek megfelelően a Telekrész értékesítése kapcsán a Telekalakító Eladó által kiállított számla fizetendő összege a Vételár nettó összegével egyezik meg azzal, hogy a számla tartalmazza az arra való utalást, hogy az általános forgalmi adót a Vevő fizeti meg.

3.3. Telekalakító Eladó az Egyesített Ingatlan 100/960 tulajdoni hányada értékesítéséről jelen Szerződés hatályba lépése napjával, mint teljesítési időponttal, a jelen Szerződés hatályba lépését követő 8 napon

belül számlát állít ki a Szerződés hatályba lépése napjával, mint teljesítési időponttal Telekalakító Vevő részére, melyet haladéktalanul megküld.

- 3.4. **Telekalakító Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételárat egy összegben, a számla keltét követő 30 (harminc) banki napon belül indított banki átutalással megfizeti Telekalakító Eladó részére oly módon, hogy azt a Telekalakító Eladó OTP Banknál 11784009-15490012 számlaszámon vezetett fizetési számlájára teljesíti.**
- 3.5. Telekalakító eladó úgy nyilatkozik, hogy a 3.4 pont szerinti teljesítést szerződésszerű teljesítésnek fogadja el. Felek rögzítik, hogy a Vételár teljesítésének napja a Telekalakító Eladó fizetési számláján történő jóváírás napja.
- 3.6. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés hatályba lépése időpontjában a Telekrész Telekalakító Vevő birtokában van, ezért a Felek birtokátruházási eljárást nem folytatnak le, azonban Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés hatályba lépése napjától számított 5 (öt) munkanapon belül a Telekrész állapotát rögzítő jegyzőkönyvet vesznek fel. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés hatályba lépése napjától kezdődően Telekalakító Vevő viseli a Telekrész terheit és élvezi annak hasznait.
- 3.7. A Felek rögzítik, hogy közüzemi óra nincs az ingatlanon.
- 3.8. Telekalakító Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy
  - az Ingatlan 1 jogszerű és kizárólagos tulajdonosa, és minden olyan, jogszabály által megkívánt és egyébként általában elvárható intézkedést megfelelően megtesz, amely a jelen Szerződés megkötését követően a telekalakításnak, s a Telekalakító Vevőnek a Telekrészre vonatkozó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges;
  - a jelen Szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen megállapodást, kötelezettséget, hatósági vagy más határozatot, amelyben Telekalakító Eladó félként szerepel, vagy amely Telekalakító Eladó vagyonára vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz;
  - az Ingatlan 1 per-, teher-, széljegy- és igénymentes, továbbá harmadik személynek nem áll fenn érvényes bérleti, használati vagy bármilyen más olyan jellegű joga (pl. elővásárlási, visszavásárlási, vételi jog), amely a Telekrész tulajdonjogának megszerzését, illetve a Telekrész Telekalakító vevő általi használatát, hasznosítását akadályozza, vagy korlátozza;
  - Telekalakító Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 1, mint az önkormányzati törzsvagyon körébe tartozó vagyonelem már nem szolgálja közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását, így az ingatlan közterületi minősítése a telekalakítási eljárással a változási vázrajzban rögzítettek szerint megváltozik;
  - Telekalakító Eladó kijelenti, hogy Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény (Költségvetési tv.) 5. § (2) bekezdés b) pontjára tekintettel, az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján az ingatlan telekalakítással vegyes értékesítése során versenyeztetési eljárás lefolytatására nincs szükség. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Nvtv. 14. § (4) bekezdésére tekintettel a Magyar Államnak az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási joga nem áll fenn.

#### **4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK**

- 4.1. Felek azzal a kérelemmel fordulnak a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához, hogy a telekalakítást és az adásvételt a jelen Szerződésnek megfelelően, a T-103602 számú változási vázrajz alapján az ingatlan-nyilvántartásban vezesse át az alábbiak szerint:

a Budapest III. ker. belterület, (23029/4) hrsz. alatt található ingatlan területéből 100 nm nagyságú terület – telekalakítás jogcímén – a Budapest III. ker. belterület, 23030/3 hrsz. alatti ingatlan területéhez kerüljön hozzájegyzésre, s az ekként, a változási vázrajz tartalma szerint keletkező, összesen 960 m2 alapterületű 23029/4 hrsz. alatti ingatlan tekintetében e hozzájegyzett területrész vonatkozásában Telekalakító Vevő tulajdonjoga – telekalakítás és vétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön, azaz

*telekalakítás és vétel jogcímén*, a Budapest III. ker. belterület, 23030/4 hrsz-ú, „kivett szálloda, udvar” megnevezésű ingatlan területét 960 m2 nagyságú területtel, tulajdonjogát a HOTEL SEKTOR Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság javára jegyezze be oly módon, hogy a 23030/3/A/1. hrsz. alatt nyilvántartott Albetét 1-nél a közös tulajdonból hozzá tartozó 2681/10000 eszmei hányad, a 23030/3/A/2. hrsz. alatt nyilvántartott Albetét 2-nél a közös tulajdonból hozzá tartozó 2852/10000 eszmei hányad, továbbá a 23030/3/A/3. hrsz. alatt nyilvántartott Albetét 3-nál a közös tulajdonból hozzá tartozó 4467/10000 eszmei hányad nem változik, ellenben a 23029/4 hrsz alatt keletkező, a Társasházi közös tulajdonba tartozó földrészlet alapterülete 960 m2 alapterületre módosul.

Felek a fentiek szerinti ingatlan-nyilvántartási változások bejegyzéséhez – külön íven szerkesztett bejegyzési engedély későbbiekben történő csatolásával – adják kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat.

Telekalakító Eladó a jelen Szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, egyben Felek kéri, hogy a Telekalakító Vevő Telekrészre vonatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelmét az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 47/A. §. (1) bek. b) pontja alapján, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya tartsa függőben, Telekalakító Eladó által a bejegyzési engedély benyújtására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

- 4.2. Fentiekre tekintettel Telekalakító Eladó okiratszerkesztő ügyvédnél – legkésőbb jelen Szerződés hatályba lépését követő 10 (tíz) banki napon belül – **letétbe helyez** 6 (azaz hat) példány, általa aláírt, ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzést engedő nyilatkozatot (**bejegyzési engedély**), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a 3.1. pontban foglalt ingatlan-nyilvántartási változások bejegyzéséhez.
- 4.3. Felek úgy rendelkeznek, hogy amennyiben a teljes vételár Telekalakító Eladó részére jelen Szerződésben foglaltak szerint maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.
- 4.4. A Vételár Telekalakító Vevő általi szerződésszerű megfizetését és jelen Szerződésben megadott bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül Telekalakító Eladó köteles elismerni az okiratszerkesztő ügyvéd felé, hogy a Telekalakító Vevő a Vételárat megfizette. Ezen elismerő nyilatkozatot Telekalakító Eladó köteles és jogosult okiratszerkesztő ügyvéd részére elektronikus úton megküldeni (email cím: [iroda@drfarkaszoltan.hu](mailto:iroda@drfarkaszoltan.hu)), melynek ily módon való elismerő tanúsítását Felek elfogadják. Telekalakító Vevő ugyancsak jogosult okiratszerkesztő ügyvéd felé maga is igazolni a Vételár megfizetését a Szerződésben rögzített bankszámlára történő utalás eredeti banki visszavonhatatlan igazolásaival. E körben igazolásnak minősül az átutalást teljesítő pénzügyi szolgáltató azon igazolása(i), hogy a Vételár összegének átutalása a Telekalakító Eladó által jelen Szerződésben megadott bankszámlára, mint kedvezményezett szálmlára visszavonhatatlanul megtörtént, mindezeket tehát az átutalással teljesített összeg megfizetése hitelt érdemlő tanúsításaként Felek elfogadják.

- 4.5. Letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételár megfizetésének igazolását követő 3 munkanapon belül a bejegyzési engedélyeket az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja. A bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezését és kiadásának feltételeit – jelen Szerződéssel összhangban – az eljáró ügyvéd és a Felek külön letéti szerződésben rögzítik.
- 4.6. Fentiek alapján Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a 5.6. pontban megjelölt eljáró ügyvédet, hogy a jelen Szerződés aláírását követő (nyolc) naptári napon belül az eljáró ügyvéd megkereséssel éljen a Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatánál az elővásárlási jog vonatkozásában. Eljáró ügyvéd az elővásárlási jogosult címére jelen Szerződés egy eredeti példányát, az elővásárlási jog gyakorlására való felhívással megküldi 35 napos nyilatkozási határidő tűzésével. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult a rendelkezésére álló határidőn belül elővásárlási jogával él, úgy azt úgy kell tekinteni, hogy a jelen Szerződés a Telekalakító Eladó és a nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult között jött létre. Amennyiben a fenti határidőben az elővásárlásra jogosult nem nyilatkozik, vagy nyilatkozik ugyan, de a fizetési kötelezettségnek a jelen Szerződésben rögzített határidőben nem tesz eleget, azt úgy tekintik, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni.

Tekintettel az elővásárlási jogra, a jelen Szerződés akkor lép hatályba, ha (i) az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogáról lemond, vagy (ii) az elővásárlási jog gyakorlására szabott határidő eredménytelenül eltelik, vagy (iii) az elővásárlási jog jogosultja elővásárlási szándékát jelzi, de nem teljesít Szerződés szerint.

Amennyiben az arra jogosult nem él az elővásárlási jogával, úgy az erről szóló lemondó nyilatkozat átvételét követő napon, illetve az elővásárlási jog gyakorlására szabott határidő eredménytelen elteltét követő nap lép hatályba jelen Szerződés. Eljáró ügyvéd ennek tényéről haladéktalanul köteles Feleket tájékoztatni.

## 5. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 5.1. Telekalakító Eladó kijelenti, hogy magyarországi önkormányzat, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet, elidegenítési képessége korlátozás alá nem esik. Telekalakító Vevő kijelenti, hogy a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által nyilvántartásba vett, jogszerűen működő gazdasági társaság, szerződéskötési – ingatlanszerzési – képessége semmiféle korlátozás alá nem esik.
- 5.2. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés eltérő helyen és időben kerül aláírásra. Jelen Szerződés létrejöttének és hatályba lépésének azon nap minősül, amikor a Felek mindegyike – tehát az utoljára aláíró Fél is, azaz Telekalakító Vevő az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt, míg a Telekalakító Eladó a részéről ellenjegyző jogtanácsos előtt - a Szerződést aláírta.
- 5.3. Felek jelen Szerződést csak írásban, jelen Szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják. Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.
- 5.4. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Szerződés megkötése következtében a Telekalakító Eladót – az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet értelmében, felépítmény hiányában – az energetikai tanúsítvány beszerzésének kötelezettsége nem terheli.

5.5. Felek a jelen Szerződéssel összefüggő nyilatkozataikat a másik Fél részére a jelen Szerződés fejlécében megjelölt vagy írásban, igazolható módon közölt egyéb címre, ajánlott-tértivevényes küldeményként kötelesek megküldeni vagy személyesen átadni. Bármely, a jelen Szerződés szerint címzett és megküldött értesítés az alábbi időpontokban számít közöltnek: Tértivevényes ajánlott levél esetében a tértivevény aláírásakor, ennek hiányában a kézbesítés második megkísérlését követő 5. munkanapon.

5.6. Felek a jelen Szerződés vonatkozásában az alábbi megbízásokat adják:

- Felek jelen okiratot saját jogi képviselőjük ellenjegyzése mellett írják alá azzal, hogy a jelen Szerződés és a kapcsolódó okiratok **elkészítésével, ellenjegyzésével**, a szerződés, a tulajdonjog bejegyzési engedély és kérelem, valamint a kapcsolódó dokumentumok benyújtásával, **az ingatlanügyi hatóság előtti képviselettel a Dr. Farkas Zoltán Sándor Ügyvédi Irodát (székhely: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 55., Fsz. 7.; képviseletére jogosult: dr. Farkas Zoltán Sándor ügyvéd, KASZ: 36059817) bízzák meg.**
- Telekalakító Eladó jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza dr. Szepesi Andrea Éva kamarai jogtanácsost (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., KASZ: 36074574), hogy jelen Szerződésbe foglalt jognyilatkozatát ellássa jogi ellenjegyzéssel.

Megbízott ügyvéd és kamarai jogtanácsos a megbízó Felek aláírásának ellenjegyzésével a megbízásokat elfogadják.

5.7. Felek kijelentik, hogy adó-, és illetékfizetéssel kapcsolatos kérdésekben jelen Szerződés megkötésénél megelőzően tájékozódtak, a jogügyletre vonatkozó adó-, és illetékfizetési szabályok ismeretében kötik meg a Szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet tekintetében eljáró jogtanácsos, illetve ügyvéd megbízása a jogügyletre vonatkozó adó- és illetékfizetési szabályok részletes kioktatására és ismertetésére nem terjed ki.

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

5.9. A Felek képviselői tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján, az azonosítási kötelezettségnek megfelelően Felek képviselői által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek képviselőinek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben és a JÜB-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Az adatkezelés jogalapja a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontjával összhangban jogszabályi kötelezettség teljesítése.

5.10. Felek megállapodnak, hogy mindegyik Fél maga viseli a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségeit (beleértve, de nem kizárólagosan az igénybevett jogi és pénzügyi tanácsadók díjait). Ellenjegyző ügyvéd és a földhivatali eljárás költségeit Telekalakító Vevő viseli. Jelen Szerződéssel

kapcsolatban felmerült vagyónátruházási illeték, valamint ingatlan-nyilvántartási eljárási díj megfizetése kizárólag Telekalakító Vevőt terhelik.

- 5.11. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.), valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadóak.
- 5.12. Jelen Szerződés 6 (hat) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 2 (két) példány Telekalakító Eladót, 1 (egy) példány Telekalakító Vevőt, míg további 3 (három) példány az ellenjegyző ügyvédet illeti.
- 5.13. Felek kijelentik és elismerik, hogy a jogi képviselőik a szerződéses nyilatkozataikat világosan, egyértelműen, hiánytalanul és hűen foglalták a jelen Szerződésbe. Jelen Szerződést a Felek elolvasták, tartalmának megértése után kijelentik, hogy az akaratukkal mindenben megegyező akaratukat teljeskörűen tartalmazza.

Melléklet:

1.sz. melléklet: Vázrajz

Budapest, 2024. .... napján

Budapest, 2024. .... napján

.....  
Budapest Főváros Önkormányzata  
képviseli:  
Karácsony Gergely  
főpolgármester hatáskörében eljárva  
Kiss Ambrus  
főpolgármester-helyettes  
**Telekalakító Eladó**

.....  
HOTEL SEKTOR Kft.  
képviseli:  
Varga Gyula  
ügyvezető  
**Telekalakító Vevő**

Pénzügyi ellenjegyzést végezte  
Budapest, 2024.....

.....  
Berente Katalin  
gazdasági igazgató

Telekalakító Eladó részéről ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak a Telekalakító Eladó vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és a Telekalakító vevő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.

Budapest, 2024.....napján

.....  
dr. Szepesi Andrea Éva  
kamarai jogtanácsos  
KASZ: 36074574

**Alulírott, Dr. Farkas Zoltán Sándor (Dr. Farkas Zoltán Sándor Ügyvédi Iroda, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 55. fszt. 7.), 36059817 kamarai azonosító számú ügyvédként az okiratot szerkesztettem és a mai napon – 2024. .... napján – Budapesten ellenjegyzem, azzal, hogy jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak a Telekalakító Eladó vonatkozásában való tanúsítására nem terjed ki:**

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ  
a (23029/4) és 23030/3 helyrajzi számú földrészletek egyesítéséről  
Méretarány = 1:500

T-103602

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/706/2023

BFKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2023. Április 26.



1028421130002023

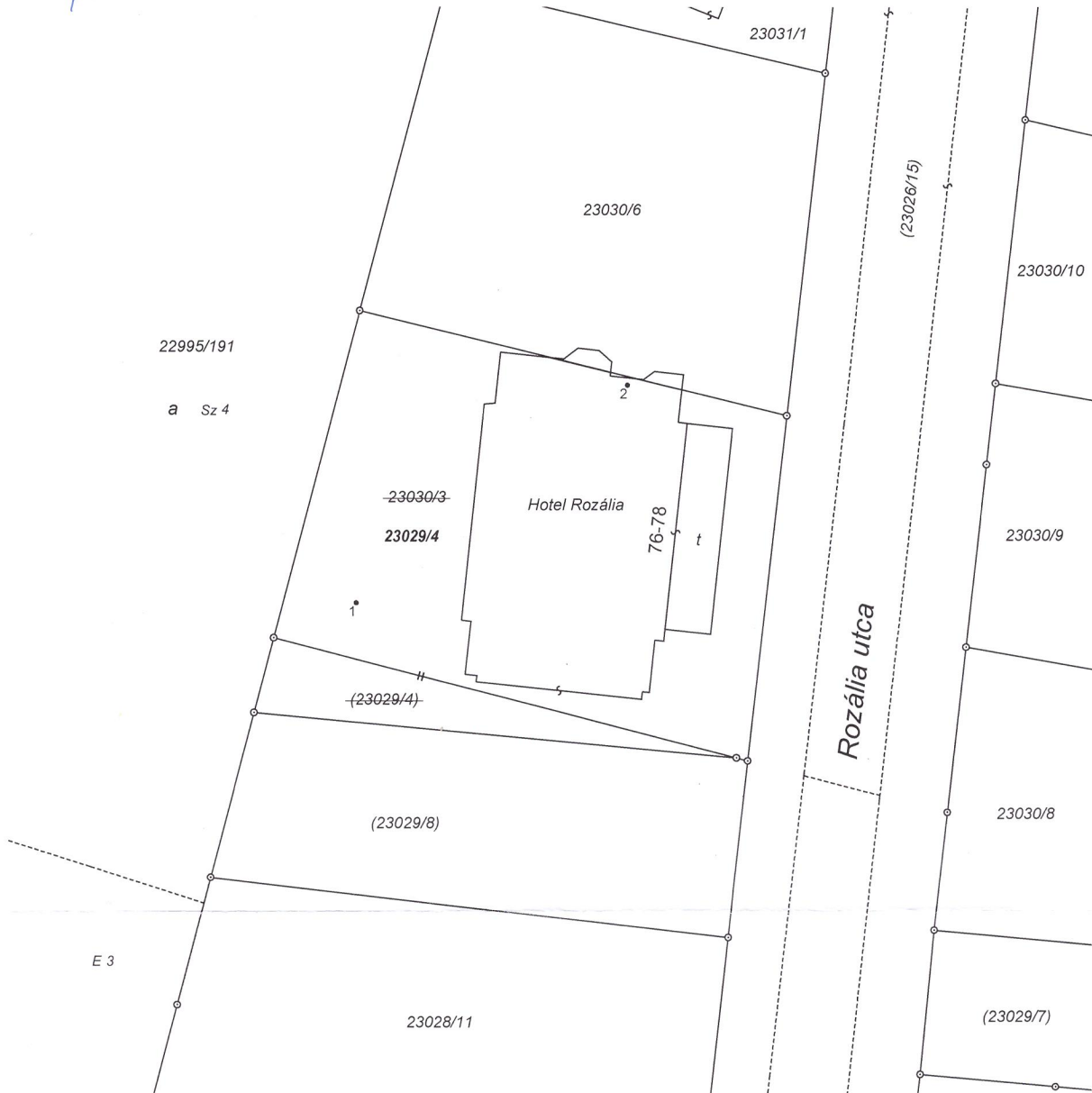
602050/2

Ikt.szám: .....

Mellékletek (db): ....

Aláírás:

| Címkoordináták |          |         |         |
|----------------|----------|---------|---------|
| Hrsz           | Pontszám | Y       | X       |
| 23029/4        | 1        | 649 923 | 248 219 |
|                | 2        | 649 943 | 248 235 |



A változás akarataunknak megfelelően történt:

Területkimutatás

| Változás előtti állapot |           |                    |        |                   |      | Változás utáni állapot |           |                        |        |                   |      |                          | Megjegyzés |
|-------------------------|-----------|--------------------|--------|-------------------|------|------------------------|-----------|------------------------|--------|-------------------|------|--------------------------|------------|
| Hrsz                    | Alrészlet |                    |        | Terület           | AK   | Hrsz                   | Alrészlet |                        |        | Terület           | AK   | Szolgalmi és egyéb jogok |            |
|                         | jel       | műv.ága            | min.o. | ha.m <sup>2</sup> |      |                        | jel       | műv.ága                | min.o. | ha.m <sup>2</sup> |      |                          |            |
| 1                       | 2         | 3                  | 4      | 5                 | 6    | 7                      | 8         | 9                      | 10     | 11                | 12   | 13                       | 14         |
| (23029/4)               |           | kivett, közterület |        | 0.0100            | 0.00 | 23029/4                |           | kivett, szálloda udvar |        | 0.0960            | 0.00 |                          |            |
| 23030/3                 |           | kivett, szálloda   |        | 0.0860            | 0.00 |                        |           |                        |        |                   |      |                          |            |
| összesen:               |           |                    |        | 0.0960            | 0.00 | összesen:              |           |                        |        | 0.0960            | 0.00 |                          |            |

Budapest, 2023. április 25.

Készítő: Müllner Tamás  
1459/1995  
GD-T/01-12319

Müllner Tamás  
földmérő ig. száma: 6689/2014

Minőséget tanúsító: Müllner Tamás  
Ing.rend.min. száma: 1459/1995

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2023. .... hó ..... nap

2023. MÁJ 05.

P.H.

Ing.rend.min.sz.



**BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY**

**Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest Városház utca 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638, adószám: 15735636-2-41, KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01, Államháztartási egyedi azonosító: 745192, képviselőre jogosult: Karácsony Gergely főpolgármester) mint telekalakító eladó (a továbbiakban: **Telekalakító Eladó**) és a

**HOTEL SEKTOR Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1031 Budapest, Rozália utca 76-78. 1. em.; cgj: 01-09-281579; statisztikai számjel: 25548862-6810-113-01, adószám: 25548862-2-41; képviselőre jogosult: Varga Gyula ügyvezető) mint telekalakító vevő (a továbbiakban: **Telekalakító Vevő**) között,

2024..... napján telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi szerződés jött létre, melynek 3.1. pontjában meghatározott Telekrészre vonatkozóan, a 3.2. pontban meghatározott bruttó 2.654.300,- Ft, azaz Kettőmillió-hatszázötvennégyezer-háromszáz forint Vételárat Telekalakító Vevő teljes egészében megfizette Budapest Főváros Önkormányzata részére.

**Budapest Főváros Önkormányzata jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Telekalakító Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban – telekalakítás és vétel jogcímén – a T-103602 számú változási vázrajz alapján, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön, az alábbiak szerint:**

a Budapest III. ker. belterület, 23030/4 hrsz-ú, „kivett szálloda udvar” megnevezésű ingatlan területét 960 m<sup>2</sup> nagyságú területtel, tulajdonjogát telekalakítás és vétel jogcímén, a HOTEL SEKTOR Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság javára kerüljön bejegyzésre oly módon, hogy a 23030/3/A/1. hrsz. alatt nyilvántartott albetéthez a közös tulajdonból tartozó 2681/10000 eszei hányad, a 23030/3/A/2. hrsz. alatt nyilvántartott albetéthez a közös tulajdonból tartozó 2852/10000, továbbá 23030/3/A/3. hrsz. alatt nyilvántartott albetéthez a közös tulajdonból tartozó 4467/10000 eszmei hányad nem változik, ellenben a 23029/4 hrsz alatt keletkező, a Társasházi közös tulajdonba tartozó földrészlet alapterülete 960 m<sup>2</sup> alapterületre módosul.

Budapest, 2024. .... napján

.....  
**Budapest Főváros Önkormányzata**  
képviseli

Karácsony Gergely főpolgármester hatáskörében eljárva  
Kiss Ambrus  
főpolgármester-helyettes  
Telekalakító Eladó

Ellenjegyzem:

Budapest, 2024.....hó.....napján

.....  
dr. Szepesi Andrea Éva  
kamarai jogtanácsos  
KASZ: 36074574

## LETÉTI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest Városház utca 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638, adószám: 15735636-2-41, KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01, Államháztartási egyedi azonosító: 745192, képviselőre jogosult: **Karácsony Gergely főpolgármester**), mint letevő (továbbiakban: **Letevő**)

másrészről a

**Dr. Farkas Zoltán Sándor Ügyvédi Iroda** (székhely: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 55. fszt. 7., ügyintéző ügyvéd: **dr. Farkas Zoltán Sándor**), mint letéteményes (a továbbiakban: **Letéteményes**) (Letevő és Letéteményes együttesen a továbbiakban: **Felek**) között,

a **HOTEL SEKTOR Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot** (székhely: 1031 Budapest, Rozália utca 76-78. 1. em.; cgj: 01-09-281579; statisztikai számjel: 25548862-6810-113-01, adószám: 25548862-2-41; képviselőre jogosult: **Varga Gyula** ügyvezető) **Jogosultként** megjelölve

a mai napon, az alábbiak szerint:

1.)

Letéteményes ügyvédi iroda közreműködésével a Letevő mint telekalakító eladó, valamint a Jogosult mint telekalakító vevő között 2024..... napján telekalakítással vegyes adásvételi szerződés (továbbiakban: Szerződés) jött létre, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest III. ker. (23029/4) hrsz. alatt nyilvántartott, 100 nm alapterületű, „kivett közterület” megjelölésű ingatlan és a Budapest III. ker. 23030/3 hrsz. alatt nyilvántartott, 860 nm alapterületű, „kivett szálloda” megjelölésű, természetben a 1031 Budapest III. ker. Rozália utca 78. szám alatt található ingatlan (továbbiakban: **Ingatlanok**) telekegyesítése, valamint adásvétel vonatkozásában.

2.)

A Szerződés 4.2.-4.5. pontjai az alábbiakat tartalmazzák:

„4.2. A fentiekre tekintettel Telekalakító Eladó okiratszerkesztő ügyvédnél – legkésőbb jelen Szerződés hatályba lépését követő 10 (tíz) banki napon belül – letétbe helyez 6 (azaz hat) példány, általuk aláírt, ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzést engedő nyilatkozatot (bejegyzési engedély), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a 3.1. pontban foglalt ingatlan-nyilvántartási változások bejegyzéséhez.

4.3. Felek úgy rendelkeznek, hogy amennyiben a teljes Vételár Telekalakító Eladó részére jelen Szerződésben foglaltak szerint maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

4.4. A Vételár Telekalakító Vevő általi szerződésszerű megfizetését és jelen Szerződésben megadott bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül Telekalakító eladó köteles elismerni az okiratszerkesztő ügyvéd felé, hogy a Telekalakító Vevő a Vételárat megfizette. Ezen elismerő nyilatkozatot Telekalakító Eladó köteles és jogosult okiratszerkesztő ügyvéd

.....  
**Budapest Főváros Önkormányzata**  
 Képv.: a főpolgármester hatáskörében eljárva  
**Kiss Ambrus főpolgármester helyettes**  
 Letevő

.....  
**Dr. Farkas Zoltán Sándor Ügyvédi Iroda**  
 képv.: **Dr. Farkas Zoltán Sándor**  
 Letéteményes

*részére elektronikus úton megküldeni (email cím: [iroda@drfarkaszoltan.hu](mailto:iroda@drfarkaszoltan.hu)), melynek ily módon való elismerő tanúsítását Felek elfogadják. Telekalakító Vevő ugyancsak jogosult okiratszerkesztő ügyvéd felé maga is igazolni a Vételár megfizetését az adásvételi szerződésben rögzített bankszámlára történő utalás eredeti banki visszavonhatatlan igazolásaival. E körben igazolásnak minősül az átutalást teljesítő pénzügyi szolgáltató azon igazolása(i), hogy a Vételár összegének átutalása a Telekalakító Eladó által jelen Szerződésben megadott bankszámlára, mint kedvezményezett számlára visszavonhatatlanul megtörtént, mindezeket tehát az átutalással teljesített összeg megfizetése hitelt érdemlő tanúsításaként Felek elfogadják.*

*3.5. Letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételár megfizetésének igazolását követő 3 munkanapon belül a bejegyzési engedélyeket az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja. A bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezését és kiadásának feltételeit – jelen Szerződéssel összhangban – az eljáró ügyvéd és a felek külön letéti szerződésben rögzítik.”*

3.)

Az előző pontban foglaltakra tekintettel Letevő (a Szerződésben meghatározott Telekalakító Eladó), -az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak a Telekalakító Eladó vonatkozásában való tanúsítása tekintetében az eljáró jogtanácsos ellenjegyzésével- aláírta a tulajdonjog átruházásról szóló **bejegyzési engedélyt**. A Letevő a bejegyzési engedély nyolc (8) eredeti példányát a Letéteményesnél letétbe helyezi.

4.)

A Letéteményes jelen szerződés aláírásával igazolja, hogy a bejegyzési engedély nyolc (8) eredeti példányát átvette és kötelezettséget vállal arra, hogy megőrzi az átadott okiratokat.

A letéteményes ügyvéd ezen nyilatkozatot akkor lesz jogosult és köteles a letétből kiadni, és két eredeti és egy másolati példányban az illetékes ingatlanügyi hatósághoz beadni, továbbá a Szerződés szerinti Felek részére egy-egy példányban átadni, amikor az adásvétel szerinti Telekalakító Eladó írásban (személyesen az ügyvédi irodában átadva, vagy levélben a Szerződés 4.6. pontja szerinti címre, vagy a Szerződés szerinti Eladó részéről a .....@budapest.hu címről az [iroda@drfarkaszoltan.hu](mailto:iroda@drfarkaszoltan.hu) címre megküldve) jelzi az adásvétel tárgyát képező Telekrészre vonatkozó Vételár maradéktalan megfizetésének tényét. Ennek elmaradása esetén letéteményes ügyvéd a teljesítő pénzintézet azon írásbeli nyilatkozata alapján is jogosult lesz kiadni a bejegyzési engedélyeket, amely szerint a Vételár visszavonhatatlanul teljesítésre került a Szerződés szerint a Szerződés szerinti Telekalakító Eladó részére, a Szerződés 2.4. pontjában megjelölt fizetési számlán történő jóváírással.

A Letéteményes vállalja, hogy amikor a letét kiadásának fenti bekezdésben meghatározott feltételei megvalósulnak, a letétbe vett okirati példányokat a Jogosultnak a szükséges példányban átadja, egy-egy példányt pedig a Letevőnek ad át.??

5.)

A jelen szerződés teljesítése során Letéteményes nem jogosult vagy köteles jogi vagy ténybeli kérdések vizsgálatára és/vagy meghatározására, beleértve, de nem kizárólagosan a szerződésben meghatározott kérdéseket; és annak a vizsgálatára, hogy a Letéteményes rendelkezésére bocsátott bármely értesítés valós, helyes, nem félrevezető és az ilyen értesítés valóban és helyesen tükrözi-e az aláíróként megjelölt személy aláírását.

7.)

A Felek megállapodnak abban, hogy a Letéteményes a letét tárgyát az ügyvédi letétkezelés szabályai szerint köteles őrizni, azt csak jelen szerződésben foglaltak szerint használhatja.

.....  
Budapest Főváros Önkormányzata  
Képv.: a főpolgármester hatáskörében eljárva  
Kiss Ambrus főpolgármester helyettes  
Letevő

.....  
Dr. Farkas Zoltán Sándor Ügyvédi Iroda  
képv.: Dr. Farkas Zoltán Sándor  
Letéteményes

8.)

Letéteményes a letett bejegyzési engedélyek letéti őrzéséért díjazást nem számít fel.

9.)

Letevő és Letéteményes megállapodnak abban, hogy a letét az okirati példányok Jogosultnak történő átadásakor, vagy a Letevő részére a 10.) pont szerint történő visszaadásakor szűnik meg, mely időpontig a Letevő az okirati példányokat nem követelheti vissza.

10.)

A Felek megállapodnak abban, hogy ha a teljes Vételár teljesítése bármilyen okból végleg meghiúsul, a Letevő és a Jogosult közös nyilatkozata alapján a Letéteményes köteles az átadott okirati példányokat Letevőnek visszaadni.

11.)

Felek jelen szerződés aláírásával elfogadják és kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy Dr. Farkas Zoltán Sándor Ügyvédi Iroda (székhely: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 55. fszt. 7., ügyintéző ügyvéd: dr. Farkas Zoltán Sándor) Letéteményes maga helyett más ügyvéd letéteményest nevezzen ki a Magyar Ügyvédi Kamara letétkezelési szabályzatának, illetve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően.

12.)

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben, az ügyvédi letétekre vonatkozó speciális szabályok, egyebekben a Ptk. rendelkezései irányadók.

Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, a jogi személy képviselőjére jogosult személy útján a rájuk vonatkozó szabályok szerint megfelelően aláírják.

Budapest, 2024. ....hó.... napján

Budapest, 2024. ....hó.... napján

.....  
**Budapest Főváros Önkormányzata**  
 Budapest Főváros Önkormányzat  
 képviseli  
 Karácsony Gergely  
 főpolgármester hatáskörében eljárva  
 Kiss Ambrus  
 főpolgármester-helyettes  
**Letevő**

.....  
**Dr. Farkas Zoltán Sándor**  
 Ügyvédi Iroda  
 képviseli:  
 Dr. Farkas Zoltán Sándor  
 ügyvéd  
**Letéteményes**

Ellenjegyzem:

Buda~~pe~~sten, 2024.....hó.....napján

.....  
 dr. Szepesi Andrea Éva  
 kamarai jogtanácsos  
 KASZ: 36074574