

6/12/2024-35

RÁÉPÍTÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134., törzskönyvi azonosító szám: 730105, adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13, képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához 53.117/2019.11.18. ügyiratszámom benyújtott aláírási címpéldány, valamint a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester) mint tulajdonos (továbbiakban: **Átruházó**), másrészről

WÁGNER FERENC


(továbbiakban: **Jogszerző1**) és

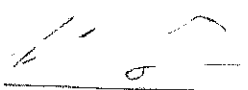
GARANCSYNÉ WÁGNER MARGIT


(továbbiakban: **Jogszerző2**) (a továbbiakban Jogszerző1, Jogszerző2) között Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 172/2023. (XI.27.) TFKVB számú határozata alapján az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1. Jelen megállapodás (továbbiakban: **Megállapodás**) tárgyát képezi a 1776 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Kőhid utca 23. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett lakóház és udvar és gazdasági épület 3 db*” megnevezésű, 581 m² területű ingatlanból Budaörs Város Önkormányzat, mint **Átruházó 780/1082 arányban tulajdonában álló ingatlanrész** (továbbiakban: **Ingatlanrész**). Az ingatlan fennmaradó 152/1082-ed tulajdoni hányada Wágner Ferencné sz. Balogh Margit, 75/1082-ed tulajdoni hányada Jogszerző1, 75/1082-ed tulajdoni hányada Jogszerző2 tulajdonát képezi. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. bekezdése az alábbi bejegyzést tartalmazza: a III/3. sorszám alatt özvegyi jog Wágner Ferencné () javára Wágner Ferenc, Jogszerző1 75/1082-ed tulajdoni hányadára és Garancsyné Wágner Margit Jogszerző2 75/1082-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan. Egyebekben az ingatlan per-, teher-, követelés- és igénymentes.
2. Az ingatlanon több felépítmény található. A házzal egybeépült egy garázs, felette terasszal és kázanház-műhely épülettel. A telken ezen kívül egy rossz műszaki és esztétikai állapotú tároló áll.
3. Az ingatlan-nyilvántartásban fellelt okiratokból megállapítható, hogy az ingatlan a telekkönyvi betétek szerkesztésekor összevonásra került a mellette lévő, a Magyar Állam tulajdonában álló területtel, és így alakult ki a jelenlegi osztatlan közös tulajdon.

Budaörs Város Önkormányzata
 Átruházó
 Képv.: Wittinghoff Tamás
 polgármester,
 adályoztatása esetén helyette Biró
 Gyula, alpolgármester


 dr. László Jenő
 ügyvéd


 Wágner Ferenc
 Jogszerző1


 Garancsyné Wágner Margit
 Jogszerző2

4. Az ingatlan használat szerinti megosztásáról nincs írásbeli megállapodás az Önkormányzat és a társtulajdonosok között.
5. A rendelkezésre álló okiratok szerint az eredetileg 4747 helyrajzi számú, 42 négyszögöles (151 m²) „pince” megnevezésű ingatlant 1963. január 20. napján kelt szerződéssel Wágner Ferenc és felesége Balogh Margit vásárolta meg.
6. Az ingatlanon eredetileg egy XIX. században épült présház volt, melyet az 1960-as években életveszély miatt átépítettek. A földszintes épületben egy 3 szoba összkomfortos lakás van. Az Ingatlanra Wágner Ferenc és felesége Balogh Margit Budaörs Községi Tanács VB, mint I. Építési Hatóságtól 1967. július 6. napján kapott építési engedélyt. A feltüntetett helyrajzi szám a határozatban a 4747 helyrajzi szám volt. Wágner Ferenc és felesége Balogh Margit az ingatlan melletti használaton kívüli bekerítetlen területet feltöltötték, támfalat építettek, fákat ültettek majd azt elkerítették és használni kezdték.
7. Mindezek alapján Ráépítőnek néhai Wágner Ferenc és felesége Wágner Ferencné Balogh Margit, illetőleg jogutódaik számítanak.
8. Jogszerzők kijelentik, valamint feltétel nélkül és visszavonhatatlanul elismerik, hogy a 2. és 6. pontban meghatározott felépítmények meg- és hozzáépítését az ingatlanon kizárólag jogelődök végezték, azok a jelen okirat aláírásáig nem kerültek elbontásra.
9. Felek rögzítik, hogy a Megállapodás mellékletét (1. sz. melléklet) képezi az a jogátruházásról szóló, 2024. január 15. napján hatályba lépett szerződés másolat melyben Wágner Ferencné Balogh Margit, mint a 7. pontban említett ráépítő az általa elvégzett ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzésből eredő valamennyi jogát Wágner Ferencre és Garancsyné Wágner Margitra engedményezte.
10. Átruházó kijelenti, hogy a jelen Megállapodás 9. pontjában részletesen körülírt megállapodásra tekintettel köti meg jelen megállapodást Wágner Ferencel és Garancsyné Wágner Margittal.
11. Átruházó kijelenti, Jogszerzők pedig – jogutódaikra is kiterjedő hatállyal – kifejezetten tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet kapcsán esetlegesen a későbbiekben más személyek részéről esetlegesen felmerülő bármilyen igények vonatkozásában Átruházó kizárja minden felelősségét. Jogszerzők – jogutódaikra is kiterjedő hatállyal - kijelentik továbbá, hogy jelen megállapodás aláírását követően jelen jogügylet kapcsán a jelen szerződésben foglaltakon túl jogcímtől függetlenül semmilyen igénnyel (pl. öröklés, ráépítés, elbirtoklás, kártérítés, jogalap nélküli gazdagodás jogcíme stb.) Átruházó felé nem élnek, minden igényérvényesítésről jelen Megállapodás aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemondanak.
12. Felek az előző pontokban foglaltakra tekintettel, valamint az Étv. 37. § (2) bekezdése, a 2013. CLXXVII. tv. 48. §-a, az 1959. évi IV. tv. 137. §-138. §, valamint a PK 7. sz. állásfoglalás alapján megállapodnak abban, hogy az Ingatlanrész tulajdonjogát jelen Megállapodásban meghatározott módon rendezni kívánják.

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 Átruházó
 Képv.: Wittfoghoff Tamás
 polgármester,
 irányítottatása esetén helyettesítő
 Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő
 ügyvéd

Wágner Ferenc
 Jogszerző

Garancsyné Wágner Margit
 Jogszerző

13. Felek a Megállapodás aláírásával megállapodnak abban, hogy **Jogszerző1** ráépítés jogcímén 2/3 (520/1082) arányban, **Jogszerző2** ráépítés jogcímén 1/3 (260/1082) arányban, **tulajdonjogot szerez** a 1776 helyrajzi számú, természetben Budaörs, Köhíd utca 23. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett lakóház és udvar és gazdasági épület 3 db*” megnevezésű, 581 m² területű ingatlanból Budaörs Város Önkormányzat 780/1082 tulajdoni hányadán **10.957.486,- Ft, azaz Tízmillió-kilencszázötvenhétezer-négyszáznyolcvanhat forint** (továbbiakban: **Megváltási ár**) Átruházó részére történő megfizetése ellenében. A Megváltási árat az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXCVII. törvény 86. § (1) bek. j) pontja értelmében általános forgalmi adó nem terheli.
14. Jogszerzők megállapodnak, hogy – a tulajdoni hányadaiknak megfelelően - a Megváltási árból Garancsyné Wágner Margitra eső rész 3.652.496.-Ft, Wágner Ferencre eső rész 7.304.990.-Ft. Garancsyné Wágner Margit a Vételárból ráeső 3.652.496.-Ft-ot, valamint Wágner Ferenc a Megváltási ár rá eső részéből 804.990.- Ft-ot (a továbbiakban: **Első Részlet**) a Megállapodás mindhárom szerződő fél részéről történő aláírását követő **15 napon** belül köteles Átruházó részére megfizetni, tehát a Megváltási ár első részét, azaz **4.457.486-Ft-ot, azaz Négy millió-négyszázötvenhétezer-négyszáznyolcvanhat forintot** (továbbiakban: **Megváltási ár első része**) Átruházó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára történő átutalással.
15. Jogszerző1 a Megváltási árból fennmaradó 6.500.000-Ft-ot, azaz Hatmillió-ötszáz ezer forintot (továbbiakban: **Hátralék**) a Megállapodás mindhárom fél részéről történő aláírása napjától, a Megállapodás 2. sz. mellékletét képező táblázat szerinti havi fix 143.000,-Ft-os részletekben (továbbiakban: **Részlet**) köteles megfizetni Átruházó részére. A Részleteket kamat terheli, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat 5 százalékponttal növelt értéke, melyre tekintettel a Részlet, vagy a futamidő szerződésmódosítás nélkül is módosulhat, mely módosításról Átruházó a tárgyhó szerinti fizetési határidőt megelőző legalább 5 nappal korábban köteles értesíteni Jogszerző1-et azzal, hogy amennyiben a jegybanki alapkamat az értesítést követően módosul, úgy a változást a következő havi Részlet során kell elszámolni.

Jogszerző1 a Részletet Átruházó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára legkésőbb a tárgyhónap 12. napjáig történő átutalással vagy csekken történő befizetéssel köteles teljesíteni úgy, hogy a Részletnek tárgyhó 12. napjáig Átruházó bankszámlájára meg kell érkeznie. Az első Részlet Átruházó számlájára történő beérkezése a Megállapodás mindhárom fél aláírását követő hónap 12. napjáig esedékes.

16. Amennyiben Jogszerzők az Első Részlet és/vagy a Hátralék megfizetése kapcsán késedelembe esnek, a késedelem idejére a késedelem minden napja után 5.000,-Ft késedelmi kötbér megfizetésére kötelesek Átruházó részére. Jogszerzők 60 napot meghaladó késedelme esetén Átruházó egyoldalú, Jogszerzőkhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a megállapodástól. Elállás esetén Jogszerzők kötelesek Átruházó felhívásától számított 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirati formában is tudomásul venni az elállást, és a tehermentes tulajdonjog Átruházó részére történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárulni, mely nyilatkozat megadásának elmulasztása esetén a jognyilatkozat megtételéig napi 5.000,-Ft késedelmi kötbért kötelesek Átruházó részére megfizetni. Elállás hiányában a 60 napot meghaladó késedelmet követő naptól a fenti

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Átruházó
Képv.: Wittinyhoff Tamás
polgármester
adályoztatása esetén helyettesítő
Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Wágner Ferenc
Jogszerző1

Garancsyné Wágner Margit
Jogszerző2


részletfizetési kikötés hatályát veszti, és Jogszerzők a fennmaradó pénztartozásukat 15 napon belül, egy összegben kötelesek megfizetni Átruházó számára. Jogszerzők a megállapodás aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a kötbér mértékének vitatási jogáról. Elállás esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni.


- 17. Átruházó kötelezettséget vállal arra, hogy az Első vételár részlet, illetőleg a Hátralék megfizetését a teljesítést követő 15 napon belül – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – nyilatkozat aláírásával vagy pénzügyi igazolásával elismeri és nyugtázza.
- 18. Felek megállapodnak abban, hogy a Hátralék megfizetésének biztosítékeként **6.500.000,-Ft, azaz Hatmillió-ötszázezer forint és járulékai erejéig Átruházó javára Jogszerző1 595/1082 arányú tulajdoni hányadára jelzálogjogot, valamint a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak.** Átruházó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Megváltási ár Jogszerző1-t terhelő részét Jogszerző1 maradéktalanul megfizeti, a kifizetését követő 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. A törlés ügyintézési feladata és annak költsége Jogszerző1-et terheli.

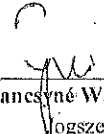
Felek a Megállapodás aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonjog 13. pont szerinti bejegyzésével egyidejűleg **6.500.000,-Ft, azaz Hatmillió-ötszázezer forint és annak járulékai erejéig Jogszerző1 595/1082 arányú tulajdoni hányadára jelzálogjog bejegyzésre, valamint a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésre kerüljön Átruházó javára.**

- 19. Átruházó az Ingatlanrész tulajdonjogát a Megváltási ár első része teljes összegének megfizetéséig **fenntartja.** Átruházó a Megváltási ár első része teljes összegének megfizetése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Jogszerző1 tulajdonjoga az Ingatlanrészre 2/3, tehát az ingatlanra 520/1082 arányban, Jogszerző2 tulajdonjoga az Ingatlanrészre 1/3, tehát az ingatlanra 260/1082 arányban – ráépítés jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).**
- 20. Felek közösen kérik Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et az Inytv. 47/A.§ (1) bek. b.) pontja alapján a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási függőben tartását.
- 21. Átruházó a Megállapodás aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt, amelyben Átruházó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja **Jogszerző1 520/1082 arányú, Jogszerző2 260/1082 arányú, tulajdonjogának** ráépítés jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

Budaörs Város Önkormányzata
 Átruházó
 Képv.: Wittlinghoff Tamás
 polgármester,
 adályoztatása esetén helyette: Bilió
 Gyula, alpolgármester


 dr. László Jenő
 ügyvéd


 Wágner Ferenc
 Jogszerző1


 Garancsnyé Wágner Margit
 Jogszerző2

Átruházó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Megváltási ár első része kifizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Jogszerzők részére kiállított Bejegyzési Engedély a Feleknek kiadásra, illetőleg a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-hez benyújtásra kerüljön a maradó példányok ügyfeleknek történő kiadása mellett oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.

A Megváltási ár első részének kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Átruházó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a Megváltási ár első részének maradéktalan megfizetését, és/vagy Jogszerző eredeti banki igazolással igazolja a Megváltási ár első részének Átruházó javára történő megfizetését.

22. Felek rögzítik, hogy Jogszerzők az ingatlant/Ingatlanrészt jelenleg is birtokában tartják, így birtokbaadási eljárás lefolytatására nincs szükség. Az előbbieket alapján Jogszerzők kijelenti, hogy Átruházóval szemben az ingatlan/Ingatlanrész a Megállapodás aláírását megelőző birtokviszonyával, illetőleg a birtokbaadásával kapcsolatosan sem most, sem a jövőben jogcímre tekint nélkül, igénytel nem élnek, arról a Megállapodás aláírásával kifejezetten lemondanak.
23. Felek megállapodnak, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Átruházó viseli, minden egyéb felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a megállapodás benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat – Jogszerzők viselik.
24. Átruházó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Jogszerzők cselekvőképes magyar állampolgárok. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs. Átruházó kijelenti, hogy a Megállapodás aláírásához szükséges/megfelelő felhatalmazással rendelkezik.
25. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a Megállapodással kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az adózásról és illetékfizetési kapcsolatos, és az adóbevallási kötelezettségükre vonatkozó kioktatást tudomásul veszik és azt megértették. **Jogszerzők kijelentik, hogy igénybe kívánják venni az Itv. 26. § (1a) bekezdés d) pontja szerinti illetékmentességet.**
26. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és a vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
27. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a Megállapodásban kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették.

Budaörs Város Önkormányzata
 Átruházó
 Képv: Wittlinghó Tamás
 polgármester
 adályoztatása esetén helyette: Biro
 Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő
 ügyvéd

Wagner Ferenc
 Jogszerző 1

Garancsnyé Wagner Margit
 Jogszerző 2

28. Felek a Megállapodás aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a Megállapodás aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Megállapodáshoz kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
29. Felek a Megállapodás elkészítésére és ellenjegyzésére – a Megállapodásban foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti képviselőjük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Átruházó és Jogszerzők kéri Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra **közvetlenül** is kézbesítse.

Felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budaörs, 2024. 01.22.

Budaörs, 2024. 01.26.

Budaörs Város Önkormányzata
Átruházó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén, helyette:

W



Wagner Ferenc
Jogszerző

Garancsnyé Wagner Margit
Jogszerző

Pénzügyi ellenjegyző: *László* 2024. JAN 22.

Ellenjegyzem és a részemre adott meghatalmazást elfogadom:

Budaörs, 2024. 01.26.

