

Szám: 03/...<sup>328</sup> - 3...../2022.

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** Képviselő-testület 2022. július 29-i soron kívüli ülésére

**Tárgy:** Örvényes 212/18 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jog megtárgyalása

**Mellékletek:** felhívás, adásvételi szerződés, végzések

**Előterjesztő:** Huszár Zoltán polgármester

**Ellenjegyezte:** Dr. Percze Tünde jegyző

**Előterjesztést készítette:** Marton Dominika ügyintéző

<b><u>Tárgyalás:</u></b>	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
<b><u>Elfogadás:</u></b>	egyszerű	<input checked="" type="checkbox"/>
	minősített többség	<input type="checkbox"/>

### Tisztelt Képviselő-testület!

A beérkezett ügyvédi tájékoztatás alapján Kecskés Kitti (1029 Budapest, Rézsű utca 84.) adásvételi szerződés útján értékesítette az 1/1 tulajdonában lévő, Örvényes 212/18 hrsz-ú ingatlant, összesen 19 millió forintért dr. Járdánházi-Kurutz Dániel (1112 Budapest, Olt utca 16.) és Járdánházi-Kurutzné dr. Torma Eszter (1112 Budapest, Olt utca 16.) részére.

Az Örvényes 212/18 hrsz. „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1129 m<sup>2</sup> területű, belterületi ingatlan.

Mivel az ingatlan „műemlék”, így vonatkozik rá a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, melynek 86.§-a rögzíti az alábbiakat:

**86. § (1)\*** A kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot a 37-40. § kivételével elővásárlási jog illeti meg

a)\* kiemelten védett műemlék ingatlan esetében e törvény erejénél fogva, védett műemlék ingatlan esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendelet kimondja;

b) védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdonátruházása esetében.

(1a)\* Ha a műemlékre több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot, második helyen az ingatlan vagytonkezelését ellátó (vagy azt ingyenesen használó) önkormányzatot, harmadik helyen az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog.

(2)\* Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a hatóság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(3)\* A Magyar Állam elővásárlási jogát

a) ingatlanok esetében a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv,

b) védetté nyilvánított kulturális javak tekintetében a kormányrendeletben kijelölt szerv gyakorolja.

(4)\* Az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg. A jogi személyiséggel rendelkező vallási közösség működését biztosító, illetve hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi, továbbá kulturális célú, egyházi használatban lévő műemlék épület esetében a települési önkormányzat helyett második helyen a használót illeti e jog.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és a határozati javaslat elfogadására.

### HATÁROZATI JAVASLAT:

#### **Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testületének** **.../2022. (.....) számú határozata**

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Örvényes 212/18 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület megnevezésű, összesen 1129 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan 1/1 tulajdonhányadára vonatkozóKecskés Kitti (1029 Budapest, Rézsú utca 84.) mint eladó és dr. Járdánházi-Kurutz Dániel (1112 Budapest, Olt utca 16.) és Járdánházi-Kurutzné dr. Torma Eszter (1112 Budapest, Olt utca 16.), mint vevő között létrejött adásvételi szerződéssel kapcsolatos tájékoztatót megismerte.

Képviselő-testület a fenti adásvétel kapcsán Örvényes Község Önkormányzat elővásárlási jogával nem kíván élni, arról kifejezetten lemond, és feltétel nélkül hozzájárulását adja a fent megjelölt terület vevő részére történő elidegenítéséhez.


1./ Képviselő-testület felhatalmazza Huszár Zoltán polgármestert, hogy az elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozatot aláírja.

**Határidő:** 2022. augusztus 2.

**Felelős:** polgármester

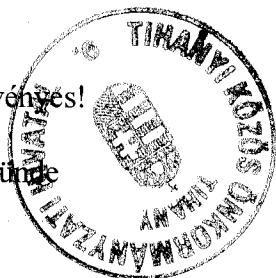
**Kapja:** kérelmező, pénzügy

Örvényes, 2022. július 21.

  
Huszár Zoltán  
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünde  
jegyző





VESZPRÉM MEGYEI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL  
MEGYEI JEGYZŐ

8200 Veszprém, Megyeház tér 1. Tel.: (88)545-021, Fax: (88)545-012  
E-mail: jegyzo@vpmegye.hu

**Szám:** 02/236-2/2022.

**Ügyintéző:** Dr. Hideg-Göblyös Rita

**Tárgy:** áttétel

## V É G Z É S

A **Dr. Pomázi Ügyvédi Iroda** (1122 Budapest, Magyar Jakobinusok tere 4/a.) által a Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal címére postai úton megküldött **„Felhívás elővásárlási jog gyakorlására”** tárgyú kérelmét és mellékleteit

### ügyintézésre átteszem

a Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjéhez (8237 Tihany, Kossuth u. 12.).

A végzés ellen fellebbezésnek helye nincs, az végleges.

## INDOKOLÁS



A Dr. Pomázi Ügyvédi Iroda (1122 Budapest, Magyar Jakobinusok tere 4/a.) a Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal címére postai úton küldte meg a „Felhívás elővásárlási jog gyakorlására” tárgyú kérelmét, melyhez csatolta a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2. Balatonfüred 105262/3/2022. számú végzését, valamint az Örvényes belterület hrsz: 212/18 ingatlanra vonatkozó, 2022. június 8-án kelt adásvételi szerződést.

Mivel ezen ügy intézése tekintetében nem rendelkezem hatáskörrel, a kérelmet és mellékleteit ügyintézésre átteszem az arra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz.

A végzés az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. 17. §, a 80. § (1) bekezdésén, 81. § (1) bekezdésén, valamint a 82. § (1) bekezdésén alapul.

Az áttételről a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságot, valamint a kérelmet benyújtó jogi személyt jelen végzés egy példányának megküldésével tájékoztatom.

Veszprém, 2022. július 13.

  
**Dr. Imre László**  


# Dr. Pomázi Ügyvédi Iroda

The Law Office of Dr. Pomazi

cím/address: 1122 Budapest Magyar Jakobinusok tere 4/a. tel.: 36-1-487-0984 fax: 36-1-487-0985 e-mail: dr.pomazi@lawoffice.co.hu

## FELHÍVÁS ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁRA

VESZPRÉM MEGYEI  
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 180

2022 JGL 07.

Szám: 02/236-1/2022 Mell.: 1

Előszám: 02/3091/2022  
Ügyintéző: AHGR

Veszprém Megyei Önkormányzat  
8200 Veszprém, Megyeház tér 1

Tisztelt Veszprém Megyei Önkormányzat!

Alulírott Dr. Pomázi László ügyvéd a Dr. Pomázi Ügyvédi Iroda (1122 Budapest, Magyar Jakobinusok tere 4/A, I.em.2.) tagja hivatkozással a VESZPRÉM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Földhivatali Főosztály 105262/3/2022 ügyiratszámú végzésében foglaltakra,

Kecskés Kitti ( címe: 1029 Budapest, Rézsú utca 84.)  
eladó és dr. Járdánházi-Kurutz Dániel ( címe: 1112  
Budapest, Olt utca 16.) és Járdánházi- Kurutzné dr. Torma Eszter  
címe: 1112 Budapest, Olt utca 16.) Vevők egymással 2022. június 08. napján – tulajdonjog fenntartással  
történt eladás feltételével – ingatlan adásvételi szerződést kötöttek az Örvényes 212/18 hrsz.-ú, ingatlanra.

Az ingatlan tulajdoni lapjának I. része az ingatlan vonatkozásában bejegyző határozat: 33368/2/2019.05.07  
műemlék, műemléki törzsszám: 5539. Védetté nyilvánító határozat száma 1311/1964. megjelölést tartalmaz.

Tekintettel arra a tényre, hogy nevezett ingatlan jogi jellege műemlék (1995. óta) és ebből következően a  
kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 86. § (1-3) bekezdése szerint: „A kulturális örökség  
védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot a 37-40. § kivételével elővásárlási jog illeti meg

a) kiemelten védett műemlék ingatlan esetében e törvény erejénél fogva, védett műemlék ingatlan esetében  
akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendelet kimondja;

b) védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdonátruházása esetében.

(1a) Ha a műemlékre több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot, második helyen az ingatlan  
vagyonkezelését ellátó (vagy azt ingyenesen használó) önkormányzatot, harmadik helyen az ingatlan fekvése  
szerinti települési önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog.

(2) Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a hatóság megkeresi az  
ingatlanügyi hatóságot.

(3) A Magyar Állam elővásárlási jogát

a) ingatlanok esetében a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv,

b) védetté nyilvánított kulturális javak tekintetében a kormányrendeletben kijelölt szerv gyakorolja. Így T.  
Címzett az ingatlan vonatkozásában adásvétel esetében törvényes elővásárlási jog illeti meg.

Kérnénk a T. Címet, hogy szíveskedjék nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy a mellékelt „ingatlan adásvételi  
szerződés” elnevezésű okiratban foglalt tulajdonjog átruházási jogügylettel kapcsolatban áll-e fenn  
elővásárlási joga, ha igen, akkor, elővásárlási jogával kíván-e élni.

Amennyiben jelen értesítem kézhezvételétől számított 15 napon belül nyilatkozatot nem tesz, vagy az  
elővásárlásról nemleges nyilatkozik úgy azt akként tekintjük, hogy T. Címzett nevezett ingatlan  
vonatkozásában elővásárlási jogával nem kíván élni.

Budapest, 2022. július 01.

Tisztelettel:

Dr. Pomázi László  
ügyvéd

dr. Pomázi László ügyvéd  
Dr. Pomázi Ügyvédi Iroda  
122 Bp., Magyar Jakobinusok tere 4/a.  
e-mail: dr.pomazi@lawoffice.co.hu

Melléklet:

földhivatali felhívás, szerződés.

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

8242 Örvényes, hrsz 212/18

amely létrejött egyrészről:

**Kecskés Kitti** (születési Családi és utóneve: Kecskés Kitti, születési hely és idő:  
 anyja születési neve: , lakcíme 1029 Budapest Rézsű utca 84.,  
 személyi azonosító száma: , adóazonosító jele: állampolgársága:  
 magyar), mint Eladó (a továbbiakban: Eladó)  
 valamint másrészről:

**Dr. Járdánházi-Kurutz Dániel** (születési családi és utóneve: Járdánházi-Kurutz Dániel,  
 születési helye, ideje: , anyja születési neve: lakcíme:  
 1112 Budapest, Olt utca 16., személyi azonosító száma: , adóazonosító jele:  
 , állampolgársága: magyar), mint Vevő 1.

és

**Járdánházi-Kurutzné Dr. Torma Eszter** (születési családi és utóneve: Torma Eszter, születési  
 helye és ideje: , anyja születési neve: lakcíme: 1112 Budapest,  
 Olt utca 16., személyi azonosító száma: adóazonosító jele:  
 állampolgársága: magyar), mint Vevő 2.  
 (Vevő 1. és Vevő 2. a továbbiakban együtt: Vevők)  
 [Eladó és Vevők a továbbiakban együtt: Szerződő Felek vagy Felek]

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő Felek megállapítják és rögzítik, hogy a Veszprém Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban az **Örvényes belterület hrsz: 212/18** alatt felvett, kivett beépítetlen terület **1129 m<sup>2</sup>** alapterületű ingatlan, amely természetben Örvényesen található címkézés alatt (a továbbiakban: ingatlan) az Eladó 1/1 hányadú, kizárólagos tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/2 rovat).

Az ingatlan tulajdoni lap I. részében műemlék bejegyzés található. Műemléki törzsszám: 5539.

Az ingatlan tulajdoni lap III/1. részében vezetékjog bejegyzése található a Magyar Állam javára.

2./ Az Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan – jelen pontban foglaltak figyelembevételével – per-, teher-, és igénymentességéért, és azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a jelen jogügylet teljesedésbe menetelét gátolná, vagy megghiúsítaná. Eladó szavatol azért is, hogy az Ingatlan tekintetében nincs olyan személy, akit szerződés, vagy jogszabály alapján elővásárlási jog illetne meg. Az Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződés Eladó általi megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben Eladó félként szerepelne, vagy amely Eladóra nézve kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely Eladóra vagy az Ingatlanra vonatkozik.

Eladó kijelenti egyben szavatol azért, hogy az Ingatlan házastársi vagyonközösség részét nem képezi, és az Ingatlan nem szolgál állandó lakhelyéül házastársának, vagy volt házastársának, élettársának, vagy volt élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetve 4:77. § szerinti hozzájáruló

nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség, továbbá a bíróság a 4:94. § szerinti lakáshasználatra vonatkozó felhatalmazást nem adott, ilyen eljárás folyamatban nincs, és annak megindítására nincs is kilátás.

Az Eladó - a fentiekre tekintettel is – jogosult szabadon rendelkezni az ingatlanról, annak tulajdonjoga átruházásáról. Az Eladó a továbbiakban szavatol azért is, hogy a jelen szerződés szerinti kijelentései és szavatossági nyilatkozatai a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése napján is fennállnak majd. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan az Eladó általi Vevők részére a jelen szerződésben meghatározott időpontban történő birtokbaadásának nincs akadálya. Az eladó kötelezettséget vállal – jogkövetkezmények terhével – a Vevők felé, hogy a Vevők birtokbalépésének napjával az ingatlanba bejelentve sem Ő, sem pedig harmadik személy nincs, ill. az ingatlan nem képezi székhelyét, telephelyét, fióktelepét jogi személynek, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező személyegyesülésnek, egyéb szervezetnek, vállalkozásnak.

Az Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan közteher és közüzemi díjtartozás alóli mentességéért.

3./ A szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta és kioktatta őket „Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról „szólvó 176/2008.(VI.30.) Korm. rendeletről. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.

4./ Az Eladó eladja, a Vevők pedig egymásközt egyenlő 1/2-1/2 (egyketted-egyketted) arányban megveszik az adásvétel tárgyát képező ingatlant (1./ pont) az Eladótól az 5./ pontban foglalt vételáron a 6./ pontban írott fizetési feltételekkel, akként, hogy az Eladó a teljes vételár Vevők általi maradéktalan megfizetéséig az ingatlant tulajdonjog fenntartással adja el a Vevőknek.

5./ A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan tehermentes forgalmi értékét, vételárát **19.000.000,-Ft, azaz Tizenkilencmillió forint** összegben határozzák meg. Felek megállapodnak abban, hogy a vételárat és annak fizetési részleteit 397 Euró / Forint árfolyamon váltják át a fizetési részletek teljesítéséhez, amely a teljes vételár tekintetében **19.000.000,-Ft / 397 = 47.860,-€**, azaz **Negyvenhétezer-nyolcszázhatvan Euró**.

6./ A Vevők a vételárat egyetemlegesen az Eladónak az alábbiak szerint fizetik meg:

a) A Vevők a szerződéses kötelezettségek megerősítéseként **2.000.000,-Ft, azaz Kétmillió forint (azaz 5.038 €, azaz Ötezerharmincnyolc Euró)** összegű foglalót fizetnek a jelen szerződés megkötésének időpontjában Eladónak banki átutalás útján az Eladó jelen pont d) alpontjában megjelölt bankszámlája javára, mely foglaló összeg – amely a teljes vételárba beszámításra kerül – Vevők általi maradéktalan megfizetését az Eladó a jelen szerződés aláírásával igazol és nyugtáz.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét, jelentését és következményeit ismerik. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

b) A Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidőben Eladó részére további **5.800.000,-Ft, azaz Ötmillió-nyolcszázezer forint (azaz 14.610,-€, azaz Tizennégyezer-hatszáztíz Euró)** vételárrészletet fizetnek meg az Eladónak banki átutalás útján az Eladó jelen pont d) alpontjában megjelölt bankszámlája javára, amely a teljes vételárba beszámításra kerül, és amelyet az Eladó a jelen szerződés aláírásával igazol és nyugtáz.

c) A Vevők a vételárból még hátralévő **11.200.000,-Ft, azaz Tizenegymillió-kétszázezer forint (azaz 28.212,-€, azaz Huszonnyolcezer-kétszáztizenkét Euró)** összeget az alább megjelölt

határnapi esedékességekkel, vételárrészletekben fizetik meg az eladónak banki átutalás útján az Eladó jelen pont d) alpontjában megjelölt bankszámlája javára.

Határnapi esedékesség	Fizetendő vételárrészlet
2022. november 15.	1.500.000,-Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint (azaz 3780,- €, azaz Háromezerhétyszáznyolcvan Euró)
2022. december 15.	1.500.000,-Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint (azaz 3780,- €, azaz Háromezerhétyszáznyolcvan Euró)
2023. január 15.	1.500.000,-Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint (azaz 3780,- €, azaz Háromezerhétyszáznyolcvan Euró)
2023. február 15.	1.500.000,-Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint (azaz 3780,- €, azaz Háromezerhétyszáznyolcvan Euró)
2023. március 15.	1.500.000,-Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint (azaz 3780,- €, azaz Háromezerhétyszáznyolcvan Euró)
2023. április 15.	1.500.000,-Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint (azaz 3780,- €, azaz Háromezerhétyszáznyolcvan Euró)
2023. május 1.	2.200.000,-Ft, azaz Kétmillió-kétszázezer forint (azaz 5532,- €, azaz Ötezerötsháromezerkét Euró)

d) Az Eladó az Öt megillető – a fentebb a 6./ pont a)-c) alpontokban megjelölt jogcímen és összegben megfizetendő vételár (vételár részletek) fogadására az Eladónak az OTP banknál vezetett HU33 1177 5180 1766 2880 0000 0000 számú EURO bankszámláját jelöli meg.

e) A Szerződő Felek megállapodtak abban, hogy a Vevők az Eladó felé az esedékes vételárrészleteket az Eladó kérésének megfelelően euró-ban teljesítik. Ez esetben a Felek az adott vételárrészlet forint összege alapján az euró utalás összegét 397 Euró / HUF árfolyam alapján állapítják meg. Eladó az euróban történő vételárrészletek Euro devizaszámlájára történt fizetését egyenértékűnek fogadja el a vételár forintban meghatározott összegével függetlenül az adott napi árfolyamtól. Eladó a d) pontban megadott bankszámlán történt vételárrészletek jóváírását a saját kezeihez történt teljesítésnek ismeri el.

f) Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy az esetben, ha az Eladó a teljes vételár Vevők általi maradéktalan megfizetése tekintetében a Vevők, vagy a Letéteményes felé nyilatkozatot (átvételi elismervényt) nem tenne a bankszámláján történt az utolsó vételár részlet jóváírását követő 3 (három) munkanapon belül, úgy ez esetben a Szerződő Felek a vételár részleteket folyósító pénzügyi intézmény terhelés igazolását, bankbizonylatát fogadják el az adott vételár részlet megfizetésének igazolása, nyugtázásaként.

7./ Az Eladó a vételár maradéktalan Vevők általi megfizetését igazoló nyilatkozatát, mely a Vevők javára szolgáló tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot is tartalmazza (bejegyzési és törlési engedély) a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél 5 (öt) eredetiben aláírt példányban ügyvédi őrzési letétbe elhelyezi a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, azzal a kikötéssel, hogy a letéteményes ügyvéd a letéti őrzetében lévő bejegyzési és törlési engedélyeket akkor és abban az esetben szolgáltathatja ki, ill. nyújthatja be az illetékes földhivatalhoz, ha a teljes vételár az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került. Az Eladó, a Vevők és az okiratot szerkesztő ügyvéd, mint Letéteményes rögzítik, hogy a Letéteményes letéti őrzésébe került bejegyzési és törlési engedélyek tekintetében a jelen pontban foglaltakat, és az Ütv, a Ptk. és a Magyar Ügyvédi Kamaravonatkozó szabályzatait fogadják el irányadónak az itt nem szabályozott kérdésekben, az érintettek erre tekintettel külön letéti szerződést nem kötnek.

8./ Eladó – figyelemmel a jelen szerződés 4./ pontjában írottakra – az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vételár maradéktalan Vevők általi megfizetéséig tulajdonjogának fenntartásával adja el a Vevőknek, erre tekintettel a jelen szerződésben feltétlen és végleges hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében feljegyzésre kerüljön a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye.

9./ Az Eladó az erre irányuló külön írásba foglalt nyilatkozatában (bejegyzési és törlési engedély) adja feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását, beleegyezését ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az Eladót megillető vételár részek maradéktalan megfizetése esetében a tulajdonjog adásvétel jogcímén Vevő 1. javára az ingatlan 1/2 (egyketted) tulajdoni hányadára, míg Vevő 2. javára az ingatlan 1/2 (egyketted) tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön az ingatlan tulajdoni lapjának a II/\*\* rovatában bejegyzett eladói tulajdonjog és az ingatlan tulajdoni lapjának a III. részében feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének egyidejű törlése mellett.

10./ A Vevők – a Felek ettől eltérő megállapodása hiányában – az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lépnek, ez a nap a birtokátruházás időpontja. A Vevők a birtokbaléptüktől szedik az ingatlan hasznait, viselik annak terheit, a kárveszély is ezen nappal száll át a vevőkre. A Szerződő Felek a birtokbaadás, birtokbavételről jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását és minden olyan tényt vagy körülményt, amelyet bármely fél jegyzőkönyvben rögzítendőnek minősít.

Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást megkapták a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P §-ban foglalt rendelkezés szövegének ismertetésével. Az adatváltozás-kezelési szolgáltatás elérhetősége: <https://e-bejelento.gov.hu/>.

11./ A jelen szerződés megkötésével járó költségeket, az ingatlan-nyilvántartási költségeket és a visszerthes vagyonszerzési illetéket a Vevők tulajdonszerzésük arányában viselik, azzal, hogy már itt – utalva a B400 NAV adatlapon előterjesztésre kerülő kérelmükre, bejelentik, hogy a Vevők beépítési kötelezettséget vállalnak és így a visszerthes vagyonszerzési illeték kedvezményt igénybe kívánják venni.

12./ A Szerződő Felek magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs. Szerződő Felek akként nyilatkoznak, hogy ezen adásvételi szerződés megkötésekor tévedésben nem voltak, egymást meg nem tévesztették, kényszer és fenyegetés hatása alatt nem álltak, egymás elől a szerződés megkötését befolyásoló lényeges tényt, körülményt el nem hallgattak, tájékoztatási kötelezettségüknek teljeskörűen eleget tettek, az okirat szabad akarat-elhatározásuknak megfelelő tartalommal került írásba foglalásra. A Szerződő Felek egyúttal kijelentik, hogy jelen ügylettel kapcsolatban, a saját nevükben és érdekükben jártak el.

13./ A Szerződő Felek a jelen okirat keretében megbízzák és meghatalmazzák Dr. Pomázi László ügyvédet, a Dr. Pomázi Ügyvédi Iroda (1122 Budapest, Magyar Jakobinusok tere 4/a. 1/2.) tagját, hogy a Szerződő Felek akaratát foglalja szerződésbe, azt jegyezze ellen és az illetékes földhivatal előtti ingatlan-nyilvántartási, ill. NAV eljárásban -képviselőjükben járjon el. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen szerződés aláírásával, ellenjegyzésével, a részére adott meghatalmazást/megbízást elfogadja.

A jelen okiratot aláírók a szerződésben foglaltakat egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is minősítik, valamint a Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával igazolják, hogy az ügyvéd részükre teljes körű tájékoztatást adott a szerződés illeték- és adó vonzatáról.



Az okiratot szerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy az ügyletben résztvevők vonatkozásában a 2017. évi LIII. törvény (Pénzmosási törvény) és Jüb tv. előírásainak megfelelő ügyfél-azonosítási feladatokat elvégezte, melyről a Szerződő Feleket tájékoztatta, ezen tájékoztatást a Szerződő Felek tudomásul vették és ezt a jelen szerződés aláírásával meg is erősítették.

14./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az e tárgykört érintő egyéb jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

15./ A jelen szerződés 15 (tizenöt) pontban, 5 (öt) oldalon, egymással mindenben megegyező 6 (hat) eredeti példányban került írásba foglalásra.

Szerződő Felek jelen szerződést, annak alapos áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2022. június 8.

**Kecskes Kitti**

Eladó

**Dr. Járdánházi-Kurutz Dániel**

Vevő 1.

**Járdánházi-Kurutzné Dr. Torma Eszter**

Vevő 2.

*Alulírott dr. Pomázi László ügyvéd (lajstromszám: Ü-12955., Kamarai azonosító szám: 36067343, Dr. Pomázi Ügyvédi Iroda BÜK Kny: 00135, 1122 Budapest, Magyar jakobinusok tere 4/a I/2) az általam elkészített, és a jogügylettel érintett ingatlan vonatkozásában (Ütv 45.§) elvégzett ellenőrzés után, a fenti okiratot az ügyvédi iroda székhelyén az alulírott napon a 2017 évi LXXVIII. törvény (Ütv) 43-44.§-a szerint ellen jegyzem, és a papíralapú dokumentumon a szárazbélyegzőm és bélyegzőm lenyomatát helyezem el.*

*Kelt: Budapesten, 2022. év június havának 8. napján*



*dr. Pomázi László  
ügyvéd*

Ellenjegyzem az Ütv. 43-44.§ szerint  
dr. Pomázi László ügyvéd (Kasz: 36067343)

**DR. POMÁZI ÜGYVÉDI IRODA**  
(BÜK Kny:00135)

1122 Bp. Magyar jakobinusok tere 4/a I/2.



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 105262/3/2022

Tárgy: Tulajdonjog bejegyzésére irányuló  
kérelem

Ügyintéző: dr. Pilinyi-Verbói Tímea  
Szervezeti egység: Földhivatali Osztály 2.  
Telefon: 87/795-190

Hiv. szám: -

Melléklet: -

## V É G Z É S

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (továbbiakban: Földhivatali Osztály 2.) Dr. Járdánházi-Kurutz Dániel ( a.n.:

cím: 1112 Budapest, Olt utca 16.) és Járdánházi-Kurutzné dr. Torma Eszter (sz.: a.n.: cím: 1112 Budapest, Olt utca 16.)

képviselében Dr. Pomázi László ügyvéd (1122 Budapest, Magyar Jakobinusok tere 4/A.) részéről benyújtott, az Örvényes 212/18 hrsz.-ú, Kecskés Kitti (sz.:

a.n.: cím: 1029 Budapest, Rézsű utca 84.) tulajdonát 1/1-ed részben képező ingatlan vonatkozásában Dr. Járdánházi-Kurutz Dániel (sz.:

cím: 1112 Budapest, Olt utca 16.) és Járdánházi-

Kurutzné dr. Torma Eszter (cím: 1112 Budapest, Olt utca 16.) javára tulajdonjog bejegyzése iránt indított ingatlan-nyilvántartási eljárásban

### felhívja

a jogi képviselőt, hogy jelen végzés kézhezvételétől számított 15 napon belül csatolja az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát, vagy annak nyilatkozattételre való írásbeli felszólítását és az átvételt igazoló eredeti irattal (tértivevény, átvételi elismervény) igazolja, hogy a jogosultat elővásárlási joguk gyakorlására felszólította, ellenkező esetben a Földhivatali Osztály 2. megszünteti az eljárást.

A végzés ellen önálló fellebbezésnek helye nincs. A végzés csak a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni keresetlevélben támadható meg.

## INDOKOLÁS

Dr. Pomázi László ügyvéd a fenti ügyiratszámom, 2022. június 14-én kelt kérelemben az Örvényes 212/18 hrsz.-ú, Kecskés Kitti tulajdonát 1/1-ed részben képező ingatlan vonatkozásában Dr. Járdánházi-Kurutz Dániel és Járdánházi-Kurutzné dr. Torma Eszter tulajdonjogának bejegyzését kérte tulajdonjog-fenntartás feljegyzésével a Földhivatali Osztály 2.-től. Kérelméhez csatolta a Budapesten 2022. június 08-án kelt adásvételi szerződést, valamint a B400 jelű NAV adatlapot, valamint az igazgatási szolgáltatási díj átutalásának igazolását.

Földhivatali Főosztály/Földhivatali Osztály 2.  
8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

telefon: 87/581-190, fax: +36 87 795 128, e-mail: [balatonfured.foldhivatal@veszprem.gov.hu](mailto:balatonfured.foldhivatal@veszprem.gov.hu)

KRID azonosító: 367301940

A beadvány vizsgálata során megállapításra került, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan műemlék jogi jellegű (Műemléki törzsszám: 5539. Védetté nyilvánító határozat száma: 1311/1964. Bejegyző határozat: 34390/2005.04.11), amelyre tekintettel elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot (az állami elővásárlási jogot a Miniszterelnökséget vezető Miniszter gyakorolja. Az állami elővásárlásra felhívó nyilatkozatot az ingatlan fekvése szerinti örökségvédelmi hatósághoz kell írásban, postai vagy elektronikus úton benyújtani.), illetve Örvényes Község Önkormányzatát. Az elővásárlásra jogosultak részéről azonban nem kerültek benyújtásra elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok, illetve nem kerültek benyújtásra a nyilatkozattételre való írásbeli felszólítás és az átvételt igazoló eredeti tértivevény.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. LXIV. törvény (Törvény) 7. § 15. pontja szerint: *műemlék: olyan közhiteles nyilvántartásban nyilvántartott műemléki érték, amelyet miniszteri döntéssel, határozattal vagy e törvény alapján miniszteri rendelettel védetté nyilvánítottak.*

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. §. (1) bekezdés szerint a kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Ugyanezen jogszabályhely (3) bekezdése szerint a Magyar Állam elővásárlási jogát ingatlanok esetében a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv gyakorolja.

A Törvény 86. § (4) bekezdése alapján: az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg.

A Törvény 86. § (3) bekezdés a) pontja szerint: *a Magyar Állam elővásárlási jogát ingatlanok esetében a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv gyakorolja.*

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. §. (4) bekezdés a) pontja szerint a magyar államot megillető elővásárlási jog gyakorlására meghatározott örökségvédelmi szerv ingatlanok esetében a miniszter.

Az Inytv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Vhr.) 75. § (1) bekezdése szerint: *Ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vételi jogcímen nem az elővásárlási jog jogosultja javára kéri - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.*

(2) bekezdés: *Ha a jogosult nem nyilatkozott, annak nyilatkozattételre való írásbeli felszólítását és a kapott vételi ajánlat közlését a kérelmező az átvételt igazoló irattal (tértivevény, átvételi elismervény) köteles igazolni.*

(3) bekezdés: *Ha a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket.*

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban Ákr.) 44. § a) pontja szerint: *ha a kérelem a jogszabályban foglalt követelményeknek nem felel meg az eljáró hatóság határidő megjelölésével, a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett - ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik - egy ízben hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.*

**Az Inyvtv. 39. § (1) bekezdése** alapján: a hiány pótlására rendelkezésre álló határidő indokolt esetben kérelemre egy alkalommal nyolc nappal meghosszabbítható. A meghosszabbított hiánypótlási határidő számítása az eredeti határidő lejártát követő nappal kezdődik.

**Az Inyvtv. 40. § (2) bekezdése** szerint: Ha a kérelmező a hiánypótlási felhívásra nem nyilatkozott, az ingatlanügyi hatóság a kérelem teljesíthető részének helyt ad, a kérelem többi részének vonatkozásában az eljárást megszünteti. Erre a kérelmezőt a felhívásban figyelmeztetni kell.

Fentiekre figyelemmel a Földhivatali Osztály 2. felhívja a jogi képviselőt, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül szíveskedjen a fenti hiányosságot pótolni.

Amennyiben felhívás ellenére határidőn belül nem pótolják a hiányosságot, a kérelem az Inyvtv. 40. § (1) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 79. §-a alapján megszüntetésre kerül.

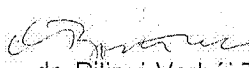
Tájékoztatja a Földhivatali Osztály 2. jogi képviselőt, hogy az Ákr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján az eljárást teljes eljárásban folytatja le. A teljes eljárás határideje: 60 nap. Az ügyintézési határidőbe nem számítanak bele az Ákr. 50. § (5) bekezdésében meghatározott időtartamok.

Amennyiben a Földhivatali Osztály 2. az ügyintézési határidőt túllépi, az eljárás lefolytatásáért fizetendő 6.600,-Ft igazgatási-szolgáltatási díjnak megfelelő összeget megfizet a kérelmező ügyfélnek, aki mentesül az eljárási költségek megfizetése alól is.

A hatáskört a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §-a, a 36. § b) pontja és a 37. § (1) bekezdése, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 9. § (1) bekezdése, míg az illetékességet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja alapozza meg.

Balatonfüred, 2022. június 22.

Takács Szabolcs  
kormány megbízott nevében és megbízásából:

  
dr. Pálinyi-Verbói Tímea  
ingatlan-nyilvántartási szakügyintéző



Értesülnek:

1. Dr. Pomázi László ügyvéd
2. Határidő-nyilvántartás

1122 Budapest, Magyar Jakobinusok tere 4/A.  
Helyben