



2025 NOV 17. - ¹ a melléklettel együtt
postázva. ¹

Zuglói Városüzemeltető Zrt.
Megújuló Zugló
Zuglói Városüzemeltető

Serbán Zsolt István részére
Budapest
Munkásotthon u. 49. X. em. 43.
1043

Iktatószám: ING/984-2 /2025.
Ügyintéző: Szebelédiné Engler Annamária
Telefonszám: +36 70 6810823
Tárgy: Értesítés tulajdonosi döntésről -
Budapest, XIV. kerület, - Erzsébet királyné útja
62/C. (30289/15 hrsz.)

Tisztelt Serbán Zsolt István Úr!

A Zuglói Városüzemeltető Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17., Cg.: 01-10-043003; adószáma: 12099461-2-42; képviseli: dr. Jankura Tamás Csaba vezérigazgató; a továbbiakban: Társaság) az alábbiakról tájékoztatja.

A Társaság által lebonyolított nyilvános pályázati eljárás elbírálása a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata 3318/10000-ed arányú tulajdonát képező, Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 62/C. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XIV. kerület, belterület 30289/15 hrsz. alatt felvett „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. október 30. napján megtartott ülésén megtörtént.

A Képviselő-testület a csatolt 351/2025. (X. 30.) önkormányzati határozat értelmében úgy döntött, hogy az ingatlant 50 000 000 Ft (ÁFA mentes), azaz Ötvenmillió forint (ÁFA mentes) vételárért a nyilvános pályázati eljárás során az Ön részére kívánja értékesíteni.

A Képviselő-testület részletes döntését a mellékelt csatolt 351/2025. (X. 30.) KT. határozat tartalmazza.

Továbbá tájékoztatom, hogy az adásvételi szerződés első aláírója az önkormányzat képviselője lesz, ezt követően felvesszük Önnel a kapcsolatot a szerződés megkötése érdekében.

Kérem jelen tájékoztatásom szíves tudomásul vételét!

Budapest, 2025. november ...¹⁷...

Tisztelettel:

Zuglói Városrendelkezési Közszolgáltató

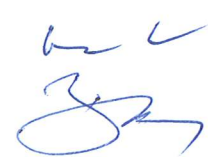


Zuglói ZRt.
dr. Jankura Tamás Csaba
vezérigazgató

Melléklet:

351/2025. (X. 30.) önkormányzati határozat
Adásvételi szerződés tervezet

1 példány másolat
1 példány másolat



Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2025. október 30-i ülésének jegyzőkönyvéből

20./ Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 3318/10000-ed tulajdoni hányadát képező ingatlan értékesítése (Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 62/C. szám alatti, 30289/15 hrsz-ú ingatlan)

Előterjesztő: Rózsa András polgármester

Előterjesztés sorszáma: 123-829/2025

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete
351/2025. (X. 30.) önkormányzati határozata
Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 62/C. szám alatti, 30289/15 helyrajzi
számú ingatlan értékesítéséről**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete tulajdonosi joggyakorlóik jogkörében eljárva úgy dönt, hogy:

1. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata a **Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 62/C. szám alatti, 30289/15 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanban fennálló 3318/10000 arányú tulajdoni hányadát a 112/2025. (IV. 24.) önkormányzati határozat alapján** lefolytatott nyilvános pályázat során a nyertes ajánlattevő, **Serbán Zsolt István részére értékesíti, az általa tett 50 000 000 Ft (ÁFA mentes), azaz Ötvenmillió forint (ÁFA mentes) vételár ellenében.**
2. az előterjesztés **11. sz. melléklete szerint jóváhagyja** az 1. pontban megjelölt ingatlan értékesítéséről szóló adásvételi szerződés tervezet szövegét.
3. felhatalmazza a Polgármestert, hogy a nyilvános pályázat során nyertes ajánlattevő **Serbán Zsolt István által tett 50 000 000 Ft, azaz Ötvenmillió forint vételár kikötése mellett, a jóváhagyott szerződés tervezet szerint az adásvételi szerződést megkösse.**

Határidő: Az adásvételi szerződés megkötésére 15 nap.

Felelős: Rózsa András polgármester

Zuglói ZRt. – dr. Jankura Tamás Csaba vezérigazgató

Rózsa András s.k.
polgármester



dr. Lehoczky Balázs s.k.
jegyző

2025 OKT 30



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Rózsa András polgármester, Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2., KSH statisztikai számjel: 15735777-8411-321-01, adószám: 15735777-2-42, nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár - törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735771, képviseli: **Rózsa András polgármester**), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

valamint

Serbán Zsolt István (szül. hely, idő: Budapest, 1978. 03. 28., anyja neve: Szabó Mária, lakcíme: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 49. X. em. 43., szem. ig. szám: 117519 SE) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**)

között, a mai napon, az alábbi feltételek szerint.

1. A szerződés tárgya

- 1.1 Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest XIV. kerület, belterület 30289/15 helyrajzi számú, 285 m² alapterületű, természetben Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 62/C. alatti „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 3318/10000-ed tulajdoni hányadrésze** (az ingatlan a továbbiakban: **Ingatlan**).
- 1.2 Az adásvétel tárgyát képező Ingatlan főbb adatait a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete **112/2025. (IV. 24.)** határozata alapján közzétett, az Ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati kiírás tartalmazza, mely alapján Vevő pályázott az Ingatlan megvételére.

2. Adásvételi nyilatkozatok

- 2.1. A pályázatok értékelését végző **Értékelő Bizottság** a Budapest Fővárosi XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének **112/2025. (IV. 24.)** számú határozata alapján közzétett pályázati kiírás alapján a Vevő által benyújtott ajánlatot érvényesnek tekintette és Vevőnek az Ingatlan megvásárlására tett ajánlata elfogadását javasolta. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete a **351/2025. (X. 30.)** számú önkormányzati határozatával az Ingatlan Vevő részére történő értékesítésről döntött.
- 2.2. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan **3318/10000-ed** tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát a jelen szerződésben meghatározott vételáron és feltételek szerint. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog-változás jogcíme adásvétel.

Budapest XIV. Kerület Zuglói
Önkormányzata Eladó
képv.: **Rózsa András**
polgármester

Vevő

ellenjegyző ügyvéd

- 2.3. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette és megismerte az Ingatlanra vonatkozó információkat. Az Eladó így kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozó tájékoztatói kötelezettségének teljeskörűen eleget tett, és a pályázati eljárásban közzétett információkon kívül nincs olyan, az Ingattal kapcsolatos, és a jogügylet szempontjából lényeges és fontos egyéb információ, amelyről az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a Vevő részére tájékoztatást kellett volna adnia.
- 2.4. Eladó jogszavatosságot vállal azért, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kizárólagos tulajdonosa, és nincs olyan más ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, aki az Ingatlan tulajdonjogára jogszerű igényeket érvényesíthetne a jelen szerződésben rögzített elővásárlásra jogosultak kivételével. Eladó jogszavatosságot vállal továbbá azért, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

3. Vételár

- 3.1. Az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan vételára **50.000.000 Ft**, azaz Ötvenmillió forint (a továbbiakban: **Vételár**).
- 3.2. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan értékesítése adómentes.
- 3.3. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárat egyösszegben az adásvételi szerződés megkötésekor fizeti meg Eladó 11784009 - 15514004 - 10840003 számú bankszámlája javára történő átutalással. A Vevő által befizetett **2 150 000 Ft, azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer** forint pályázati biztosíték az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a vételárba beszámításra kerül.

4. Elővásárlási jog

- 4.1. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanok esetében a Fővárosi Önkormányzatot, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, továbbá a 30289/15 helyrajzi számú ingatlan társtulajdonosát elővásárlási jog illeti meg a 2013. évi V. tv. (Ptk.) 5:81. § (1) bekezdése alapján.
- 4.2. Az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok beszerzése az Eladó kötelezettsége, az átruházásra vonatkozó okiratokat az Eladó küldi meg az elővásárlási jogosultak részére azzal a felhívással, hogy ha az elővásárlási jogosult a kézhezvételtől számított 30, illetve a Magyar Állam esetében a postai feladástól számított 35 napos határidő elteltével nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni.
- 4.3. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén az Ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződés az Eladó, és a jogosult között jön létre, ez esetben a Vevő által megfizetett biztosíték, vételár 15 (tizenöt) napon belül a Vevő részére - kamatmentesen - visszautalásra kerül.

Budapest XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata Eladó
képv.: Rózsa András
polgármester

Vevő

ellenjegyző ügyvéd

5. Birtok átruházása

5.1. Vevő a teljes Vételár kiegyenlítését és az elővásárlási jogosultak nyilatkozatának beérkezését vagy a nyilatkozattételre nyitva álló határidő eredménytelen leteltét követő 15 napon belül jogosult az Ingatlanok birtokába lépni. Vevő ezen időponttól húzza az Ingatlanok hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.

6. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések, elállási jog

6.1. Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetése esetére járul hozzá a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, adásvétel címén. Eladó vállalja, hogy a teljes vételárnak a bankszámláján történt jóváírását követően Vevő 3318/10000-ed arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát az okiratszerkesztő ügyvédnek az eljáró földhivatalhoz történő benyújtás céljából haladéktalanul átadja.

6.2. Szerződő Felek kéri az eljáró földhivatalt, hogy Eladó tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatának benyújtásáig, legfeljebb a jelen okirat benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján az eljárást felfüggeszteni a szíveskedjék.

6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő vételár-fizetési kötelezettségének, 15 napos póthatáridőt tartalmazó írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget, Eladó jogosult a jelen szerződéstől bármely további intézkedés és az érdekmúlás bizonyítása nélkül a Vevőhöz címzett egyoldalú nyilatkozattal elállni. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az elállás olyan egyoldalú nyilatkozat, amely a szerződést a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal megszünteti.

7. Záró rendelkezések

7.1. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését és az abban foglaltak teljesítését jogszabály nem korlátozza, az nem áll ellentétben sem jogszabállyal, sem bírósági vagy más hatósági határozattal, sem pedig egyéb, az Eladóra vagy Vevőre kötelező érvényű más jogi normával vagy szerződéses rendelkezéssel.

7.2. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartott helyi önkormányzat. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Eladó képviseletében eljáró polgármester a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő Testületének érvényesen és jogszerűen meghozott határozata alapján, korlátozás nélkül jogosult a jelen szerződés aláírására, az abban foglalt kötelezettségvállalások és nyilatkozatok megtételére.

7.3. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy nem áll adósságrendezési eljárás hatálya alatt, és tudomása szerint ilyen eljárás megindítása a szerződés teljesítésének időtartama alatt nem várható.

7.4. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdonjogát igazoló tulajdoni lap másolata hitelesen és pontosan tükrözi az Ingatlan jelen szerződés aláírásának napján fennálló jogi helyzetét, és nincsenek olyan az Eladó által ismert, vagy kellően gondos eljárás mellett megismerhető jogok, tények, kötelezettségek, vagy ezek bejegyzésére, feljegyzésére vonatkozó kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon nem kerültek feltüntetésre, és amelyek akadályát képezhetik a Vevő korlátozásmentes tulajdonjogának és háborítatlan birtokának megszerzésében. Kijelenti és szavatolja továbbá azt is, hogy az Ingatlan tulajdonjoga átruházásának időpontjában az Ingatlant

Budapest XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata Eladó
képv.: Rózsa András
polgármester

Vevő

ellenjegyző ügyvéd

nem terheli semmilyen olyan adó- vagy köztartozás, vagy más teher, amelyért az Ingatlan mindenkori tulajdonosa tartozik felelősséggel.

- 7.5. Vevő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdés alapján természetes személynek minősül.
- 7.6. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseivel összhangban a Feleket megfelelő módon azonosította, és Felek a törvény által meghatározott, az azonosításhoz szükséges hozzájáruló nyilatkozatot aláírták.
- 7.7. Szerződő Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője a személyazonosításra szolgáló okmányaikról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelükről és személyi számukat tartalmazó okirataikról másolatot készítsen, és azokat a Pmt. és Ügyvédi tv. szerint kezelje.
- 7.8. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megtételekor nem voltak tévedésben, nyilatkozataikat megtévesztés, és minden jogellenes befolyástól mentesen alakították ki, ennek megfelelően a jelen szerződést aláíró felek képviselőik útján aláírják.
- 7.9. Szerződő Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok átvételét az alább megjelölt kézbesítési címeken biztosítják:

Vevő: Serbán Zsolt István

Eladó: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt., 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17. szám

Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy kézbesítési címük esetleges változásáról haladéktalanul tájékoztatják egymást írott formában, tértivevényes postai küldemény útján. Ezen tájékoztatási kötelezettség megszegéséből eredő minden joghátrányt a mulasztó fél köteles viselni. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban megjelölt címekre - vagy címváltozás okán a szabályosan bejelentett címre - az egymásnak címzett tértivevényes postai küldeményeket a feladástól számított 10. napon abban az esetben is megérkezettnek és közöltnek tekintik a címmel, ha az a jelen megállapodás szerint hatályos kézbesítési címről „nem kereste”, „elköltözött”, „címmel ismeretlen”, „kézbesítés akadályozott”, vagy más olyan jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, mely alapján a címzett számára felrögzíthető a kézbesítés meghiúsulása.

- 7.10. Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a , hogy őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján teljes jogkörrel képviselje.
- 7.11. Vevő tudomásul veszi, hogy Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a közérdekű adatok közzétételéről és a közérdekű adatok megismerésére irányuló igények teljesítésének rendjéről szóló 28/2014. (XI. 18.) önkormányzati rendelet alapján Eladó - az esetlegesen személyes adatnak minősülő adatok kivételével - a honlapján közzéteszi az adásvételi szerződést teljes terjedelmében és annak egyes adatait.
- 7.12. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek egyezően kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés ügyleti akaratukat mindenben helyesen tartalmazza, ezért azt egyben tényvázlatnak is tekintik és a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd ellenjegyzése mellett sajátkezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2025.

Kelt: Budapest, 2025.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata
Eladó

Vevő

Képv.: Rózsa András polgármester megbízásából

Ellenjegyzem Budapest, 2025.

KASZ:

**Budapest XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata Eladó
képv.: Rózsa András
polgármester**

Vevő

ellenjegyző ügyvéd