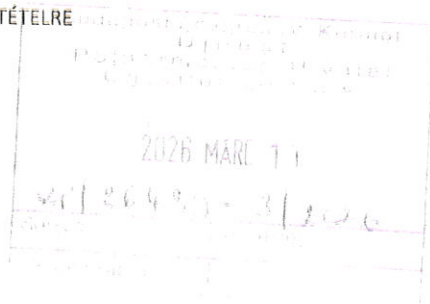


FELHÍVÁS NYILATKOZATTÉTELRE



Újpesti Önkormányzat
Vagyongazdálkodási Osztály Vezetője részére

Budapest
István út 14.
1041

Tisztelt Osztályvezető Asszony/Úr!

A Budapest Főváros Kormányhivatal által Budapest IV. Ker., Belterület, 70221 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1041 Budapest, Venetianer utca 9. szám alatt található, mindösszesen 590 m² alapterületű, *Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület* megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: *ingatlan*) vonatkozásában tájékoztatom, mint a tulajdoni lap III/25. rovatában bejegyzett elővásárlási jog jogosultat, hogy én mint

Név:

Születési név:

Lakcím:

Születési hely, idő:

Anyja neve

továbbiakban – Eladó)

Budapest, 2026. január 26. napon ingatlan adásvételi szerződést kötöttem a fenti ingatlan 6/14-ed arányú tulajdonomat képező részére

Név:

Születési név:

Lakcím:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

mint 6/14-ed arányú vevő (a továbbiakban – Vevővel), melynek értelmében értékesíteni kívánom a fent megjelölt ingatlan hányadot

részére 56.500.000 Ft, azaz Ötvenhatmillió-ötszázezer forint vételáron.

Felkérem Önt, mint elővásárlási jogra jogosultat, hogy a 2026. január 26. napon kelt és jelen levelemhez csatolt adás-vételi szerződés vonatkozásában szíveskedjék nyilatkozni, hogy a 56.500.000 Ft, azaz Ötvenhatmillió-ötszázezer Ft-os vételáron meg kívánja-e vásárolni az Eladó 6/14-ed arányú tulajdoni hányadát a szerződésben foglalt ütemezéssel (foglaló 10% a szerződés megkötésekor, a fennmaradó 90% vételárrész az elővásárlási jog jogosultak kiértékesítését követően, amint valamennyi tértivevény visszaérkezett és a jogosultak közül senki nem élt határidőben ezen jogával, legkésőbb 2026. április 26. napjáig) A Vevőnek a teljes vételár rendelkezésre áll a mai napon is.

Budapest, 2026. március 11. napon

Melléklet: - 1 db másolati adásvételi szerződés

Tisztelettel:

Telefonszám:

E-mail:

Cím:

A jelen felhívást és mellékletét átvettem: 2026. március napon

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől

Név:

Születési név:

Lakcím:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Útlevél szám:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel: 6/14-ed arányú eladó – a

továbbiakban: **Eladó**

másrészről

Név:

Születési név:

Lakcím:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi ig.sz.:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel: , mint 6/14-ed arányú vevő – a

továbbiakban: **Vevő** – az Eladó és a Vevő a továbbiakban együtt: Felek / Szerződő Felek között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

Felek úgy nyilatkoznak, hogy a személyes és a bankszámla adataikat ellenőrizték, azok az igazolványoknak és a valóságnak megfelelnek.

1. Eladó 6/14-ed arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatal által Budapest IV. Ker., Belterület, 70221 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1041 Budapest, Venetianer utca 9. szám alatt található, mindösszesen 590 m² alapterületű, *kivett lakóház, udvar, gazdasági épület* megnevezésű ingatlan (a továbbiakban ingatlan), amely ingatlan 6/14-ed arányú tulajdoni hányada a jelen adásvételi szerződés tárgya. (az ingatlan rész bővebb körül írása 1/c. pontban)

- a.) Feleknek tudomása van róla, hogy az ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga van jogszabály alapján a tulajdonostársaknak (így különösen, de nem kizárólag a 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) (4) bekezdése valamint a 17/2014. (VI.27.) számú önkormányzati rendelet alapján a BUDAPEST FŐVÁROS IV. KER. ÚJPEST önkormányzatnak), erre tekintettel szükséges feltétel, hogy az adásvételi szerződés tárgyat képező ingatlan rész tekintetében az elővásárlási jogosultak ne gyakorolja elővásárlási jogukat a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett, amennyiben bármely elővásárlási jog jogosult él ezen jogával, úgy a jelen szerződés hatályát veszti és a Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani. Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései szerint az elővásárlási jogot gyakorolja, és az adásvétel ennek folytán vele jön létre, úgy köteles a jelen szerződés szerinti vevőt olyan helyzetbe hozni, mintha az adásvétel megkötésére nem került volna sor. Ennek keretében az elővásárlási jog jogosult (új vevő) a vevő részére köteles megtéríteni a vevő által megfizetett foglaló teljes összegét, továbbá az adásvétellel összefüggésben igazoltan felmerült ügyvédi munkadíjat és a földhivatali eljárás díját.

- b.) **Elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok és határozatok beszerzése**

Felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel érvényes létrejöttének feltétele az Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az elővásárlási jog gyakorlásáról vagy annak mellőzéséről szóló **határozata**, továbbá az ingatlan többi tulajdonostársa részéről a tartalmilag és alakilag megfelelő lemondó nyilatkozatok beszerzése, vagy – ezek hiányában – az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó, jogszabályoknak megfelelő tartalmú és formájú, **tértivevényes felszólító levelek** igazolt megküldése és a kézbesítést igazoló **tértivevények** rendelkezésre bocsátása. Az Eladó kijelenti és vállalja, hogy a fentieket saját költségén és felelősségére **legkésőbb 2026. április 20. napjáig beszerzi** és az eljáró ügyvéd részére átadja.

179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szerint:

43. § (1) * Ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését adásvétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kéri – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a bejegyzés iránti kérelemhez csatolni kell a jogosult legalább teljes bizonyíték erejű magánokiratban megtett nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

(2) * Ha a jogosult az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot nem tett, csatolni kell az eladó közokiratba foglalt, illetve ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratban megtett nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlatot közölte, őt az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatban nyilatkoztattételre felszólította, azonban az elővásárlásra jogosult a felhívásra a megadott határidőn belül írásban nem nyilatkozott. A nyilatkoztattételre való írásbeli felszólítást és a vételi ajánlat közlését az eladó az átvételt igazoló irattal köteles igazolni.

Az Inytv. Vhr. 43. § (3) bekezdése szerint:

ha az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata 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. A fenti jogszabályhelyek alapján, amennyiben az Eladó által kiküldött valamely elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat kézbesítése akadályba ütközne, illetve sikertelen lenne, Felek előzetesen akként nyilatkoznak, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának beszerzése annak tartózkodási helye miatt rendkívüli nehézséggel járna, így kéri a T. Hivatal tekintszen el annak újból kézbesítésétől és jegyezze be a Vevő tulajdonjogát.

(3) 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.

Eladó

Dr. Krokavec Judit ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/26.
KASZ: 36064133
C/O Bank: 1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/26.
C/O Bank: 1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/26.

vő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapest, 2026. január 26. napján:
Dr. Krokavec Judit egyéni ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/26. / KASZ: 36064133

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:222. § szerint:

ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

Felek egyezően kijelentik és kötelezik magukat, hogy a jelen szerződésben foglaltak teljesedésbe menése érdekében egymással, illetőleg az illetékes hatóságokkal mindenben maradéktalanul együttműködnek.

- c.) Eladó átadja Vevőnek 2008.12.05. napon kelt, dr. Balla Pál Dániel ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett ingatlan használati megosztási szerződést, melynek a tartalmát a Vevő megismerte és magára nézve kötelezőnek fogadja el. Vevő egy példányt átvett ezen dokumentumból. A megosztási szerződés alapján megállapítható, hogy a Vevő által, a jelen szerződéssel megvásárolt tulajdoni hányad kizárólagos használat joga illeti meg a tulajdonost, 6/14-ed arányú tulajdoni hányadának megfelelően a közösen aláírt megosztási vázrajzon szereplő, az ingatlannal a Venetianer utca felől szemben állva az a vázrajzon 1. számmal jelölt lakrészt illetőleg, amely 67 m² alapterületű, és 2 szoba, konyha-étkező, fürdőszoba, előtér, padlás feljáró, folyosó és kamra helyiségekből áll, továbbá a lakás területe felett elhelyezkedő padlósteret, illetve a lakás előtti 12,6 m hosszú udvarrészt illetőleg. Az ingatlan rész egy közös utcai bejáratral rendelkezik. Az ingatlanrész önálló közmű drákkal van felszerelve, az ingatlannak közösen használat része a gépkocsi beálló.
- d.) Eladó kijelenti, hogy nincs semmilyen jogvitája sem az ingatlannal kapcsolatosan a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, birtokosaival vagy egyéb, ezen ingatlanra vonatkozó más jogok jogosultjaival, építésügyi vagy egyéb hatósággal.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozó adatokat, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és tényeket a szerződést ellenjegyző ügyvéd által, a földhivatali EING rendszer útján beszerzett, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály nyilvántartása alapján 2026. január 26. napon kiállított e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsítja. A tulajdoni lap II/15. rovatában az Eladó 6/14 arányú tulajdonjoga vételi jogcímen bejegyzésre került, a III/25. rovatban a 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) (4) bekezdése valamint a 17/2014. (VI.27.) számú önkormányzati rendelet alapján a BUDAPEST FŐVÁROS IV. KER. ÚJPEST önkormányzatnak elővásárlási joga került bejegyzésre. A tulajdoni lapon az Eladó tulajdoni hányada vonatkozásában egyéb teher és széljegy feltüntetve nincs. Jelen szerződés melléklete a tulajdoni lap és a térkép vázlat.
3. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan részt semmilyen olyan jogosultság vagy kötelezettség nem terheli (az elővásárlási jogon kívül), amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza, illetve az ingatlan rendeltetésszerű használatát zavarja. Az Eladó szavatosságot vállal a tulajdonjog átszállásáért, továbbá az ingatlan rész per-, teher-, igénymentességéért.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem képezi házastársi vagyontöredék részét, azt nem élettárrsal együtt szerezte, az ingatlant házastárs, élettárs nem használja, annak használatára bíróság házastársat vagy élettársat nem jogosított fel, és ezek iránt eljárás nincs folyamatban, így a Ptk. 4:48.§, a 4:77.§ és a 4:94.§ szerinti hozzájáruló nyilatkozatra a jelen szerződés megkötéséhez nincs szükség, továbbá Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra harmadik személy sem tulajdonjogot, sem használati jogot, sem egyéb jogcímen fennálló igényt nem támaszt, és az ingatlanra vonatkozóan harmadik személlyel sem szívésségi használati, sem bérleti, sem egyéb jogviszony nem áll fenn. Eladó továbbá szavatolja, hogy az ingatlanra harmadik személy részéről sem most, sem a jövőben nem áll fenn olyan jogcím, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokbavételét korlátozná vagy akadályozná.

Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint szükséges energetikai tanúsítványt készíteni az adásvételi szerződéshez, Eladó Vevő részére bemutatja és jelen szerződés kötésével egyidejűleg átadja az ingatlanra vonatkozó, a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti energetikai minőségtanúsítványt, HET 1037-7443, vevő nyilatkozik, hogy a tanúsítványt átvette.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet szerint lakóingatlan esetén tulajdonosváltáskor kötelező a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése. A Felek a szerződés aláírásával ezen kötelezettséget tudomásul veszik. Eladó kijelenti, hogy e kötelezettséggel tisztában van, és vállalja, hogy a villamos biztonsági felülvizsgálatot elvégzetteti, annak igazolását legkésőbb a birtokbaadásig a Vevő részére átadja.

4. Az Eladó 6/14-ed arányban eladja, Vevő 6/14-ed arányban megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlan részt, a Vevő által megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított 56.500.000 Ft, azaz Ötvenhatmillió-ötszázezer forint vételárért (teljes vételár). Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát kellő tájékozódás után, az ingatlan-piaci árak ismeretében, valamennyi általuk ismert körülmény figyelembe vételével kölcsönösen állapították meg, a vételárát Felek egyetemesnek tartják. Szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanyságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

- 4.1. A foglaló összege jelen adásvétel kapcsán mindösszesen 5.650.000 Ft azaz Ötmillió-hatszázötvenezer forint, amely összegből korábban 565.000 Ft-ot azaz Ötszázhatvanötezer forintot átutalással kifizetett a Vevő az Eladónak, ezen összeg átvételét az Eladó ismételtlen elismeri, a foglalóból fennmaradó 5.085.000 Ft-ot azaz Ötmillió-nyolcvanötezer forintot Vevő jelen szerződés aláírásának nánán indított banki átutalással teljesíti az Eladó kifejezett rendelkezése alapján Eladó Gránit Banknál vezetett bankszámlaszámára, a foglaló összege a teljes vételárba beszámít.

Eladó

vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. január 26. napján:

Dr. Krokavec Judit ügyvéd

1137 Budapest, Szeret István krt. 2. V/26. / KASZ: 36064133

Dr. Krokavec Judit ügyvéd
1137 Budapest, Szeret István krt. 2. V/26.
KASZ: 36064133
adatszám: 53172611-1-43
CIB Bank: 1131402601116042

A vételárrészek akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor az Eladó által jelen szerződésben megadott bankszámlaszámon jóváírásra kerültek. Eladó kijelenti, hogy hozzájárul a foglalt számlaszámra történő utaláshoz, azt kifejezetten kéri és a vételár saját kezéhez történő teljesítéseként fogadja el.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Feleket a foglalt jogi természetéről: Amennyiben az adásvételi szerződés a Vevő érdekkörében fennálló okból hiúsul meg, az átadott foglalt elveszíti, amennyiben viszont az Eladó érdekkörében fennálló okból hiúsul meg, abban az esetben az Eladó köteles a Vevő részére a foglalt összegének kétszeresét megfizetni. Az adásvételi szerződés teljesítése esetén a foglalt a vételárba beleszámít. Ha a jelen szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglalt visszajár. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a Ptk. 6:185. § (4) bekezdése szerint a foglalt visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a foglalt kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglalt értéke beszámít. Mindezekre figyelemmel Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a foglaltóra vonatkozó szabályokat megismerték, és jogkövetkezményeit tudomásul veszik.

4.2. A vételár fennmaradó 50.850.000 Ft, azaz Ötvenmillió-nyolcszázötvenezer forint megfizetésének feltétele, hogy

- az Eladó az elővásárlási jog jogosultjait igazoltan értesítse, és valamennyi értesítéshez tartozó térítvény visszaérkezzen, vagy az elővásárlásra jogosultak tartalmilag és alakilag megfelelő, személyesen aláírt lemondó nyilatkozata a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére átadásra kerüljön és
- a Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete testületi ülésen hozott határozatában akként nyilatkozzon, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni és
- az elővásárlásra jogosultak közül senki ne gyakorolja e jogát a jogszabályban meghatározott határidőn belül és
- az ingatlan bérletje az ingatlanból kiköltözzön.

A fenti feltételek együttes teljesülését követően – de legkésőbb 2026. április 26. napjáig – a Vevő a vételár fennmaradó részét az Eladó kifejezett rendelkezése alapján az Eladó vezett zámú bankszámlájára utalja, az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg. Az utalás közleményében az ingatlan helyrajzi számát, valamint a „vételárreszt” megjelölést szükséges feltüntetni.

Eladó vállalja, hogy a 4.1. és a 4.2. pontban foglalt vételárhátralékok megfizetését követő 2 napon belül írásban igazolja a szerződést ellenjegyző ügyvéd felé, hogy részére a 4.1. és a 4.2. pontban foglalt vételárrészek, azaz a teljes vételár megfizetésre került és ezt követően hozzájárul a bejegyzési engedélynek az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtásához. (Ez történhet az ellenjegyző ügyvéd előtt tett írásos nyilatkozattal vagy e-mailen a judit.krokavec@gmail.com e-mail címre.) Eljáró ügyvéd akkor jogosult benyújtani a bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatalhoz, ha Eladó a fent megjelölt módokon a vételár megfizetését részére visszaigazolta. Amennyiben Eladó a 4.1. és a 4.2. pontban foglalt vételárrészek átvételét követő 2 napon belül az ellenjegyző ügyvéd részére nem igazolja vissza, eljáró ügyvéd jogosult a bejegyzési engedély kiadására és földhivatali beadására, amennyiben Vevő hitelt érdemlően (a bank által kiállított, eredeti, pecséttel ellátott igazolással vagy 2 tanúval ellátott és eladó által aláírt átvételi elismeréssel) igazolja, hogy a teljes vételár megfizetése teljesült. Eladó részéről valamennyi visszaigazolás a e-mail címről érkezik.

Amennyiben Vevő a vételár részek megfizetésével késedelembe esik, a késedelem idejére minden késedelemmel érintett nap után 20.000 Ft/nap mértékű késedelmi kötbér megfizetésére köteles. Amennyiben Eladó az ingatlan birtokba bocsátási, kiürítési, kiköltöztetési, elővásárlási jog lemondó nyilatkozat beszerzési kötelezettségével késedelembe esik, úgy a késedelem idejére minden késedelemmel érintett nap után 20.000 Ft/nap mértékű késedelmi kötbér megfizetésére köteles. Amennyiben Vevő a vételár fizetési vagy Eladó a birtokba bocsátási kötelezettségével 30 napot meghaladó késedelembe esik, úgy a másik fél jogosult érdekmúlás bizonyítása nélkül, a foglalt jogkövetkezményének alkalmazásával az adásvételi szerződéstől elállni. Felek elállási nyilatkozatukat a másik félnek a jelen szerződésben megjelölt lakcímeire kötelesek és jogosultak küldeni. Az elállási nyilatkozat térítvényes, ajánlott küldeményként történő feladást követő 10. munkanapon akkor is kézbesítettnek minősül, ha a kézbesítés meghiúsulását igazoló jelzéssel érkezik vissza a feladó felé. Eladó késedelme kizárja a Vevő késelmét. Felek rögzítik, amennyiben Eladó jelen szerződésben rögzített határidőben postázza az elővásárlási jog gyakorlásra való felhívást, úgy a postai kézbesítés esetleges késedelme nem róható fel a terhére, ezen eset nem esik a kötbér fizetési kötelezettség hatálya alá.

5. Az Eladó az ingatlan a 4.2. pont szerinti vételár-hátraléknak, azaz legkésőbb a teljes vételár bankszámláján történt jóváírásának napját követő napon köteles a Vevő birtokába adni, ingóságoktól kiürített és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, harmadik személy – különösen bérlet – általi használatától mentesen. A Felek az ingatlan birtokba adásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben igazolják a birtokbaadás megtörténtét, és rögzítik a közüzemi mérőberendezések állását és számát. A birtokbaadás napján a szerződés tárgyát képező ingatlan birtoka, haszna, közterhei és a kárveszély átszállnak a Vevőre, ezt megelőzően az Eladót jogosítják, illetve terhelik. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti időpontig az ingatlan elhagyja, illetőleg szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlanon harmadik személynek semmilyen jogcímen használati joga nem áll fenn. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan a szerződéskötés napján fennálló határozatlan idejű bérleti jogviszony hatálya alatt áll. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlettel fennálló bérleti jogviszonyt és a bérlet általi birtoklást az ingatlan birtokbaadásáig megszünteti, és a birtokbaadást ezt követően, a Bérlet teljes körű kiköltözése után, teher- és igénymentes állapotban biztosítja a Vevő részére a jelen pontban foglalt határidőben.

- 5.1. Az Eladó az 5. pont szerinti birtokbaadási jegyzőkönyv felvételét megelőzően köteles a Vevő felé igazolni, hogy az ingatlanra vonatkozó köztartozásokat és az esetleges egyéb költségeket teljes mértékben kiegyenlítette. Vevő köteles a közüzemi mérőberendezések Vevő nevére történő átírása érdekében, a birtokbaadást követő 15 napon belül eljárni, a birtokbaadás

adó

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. január 26. napján
Dr. Krokavec Judit ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/26. / KASZ: 36064133

Dr. Krokavec Judit ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/26.
KASZ: 36064133
Adószám: 2611-1-42
ÖTP: 14006-2116942

Vevő

időpontjában az Eladó által átadott, a közüzemi díjak rendezését igazoló O-s igazolások/ utolsó havi számlaértesítők, illetve az ingatlanl kapcsolatos felmerült valamennyi költség rendezéséről szóló igazolások alapján. Az eljáró ügyvéd szóban tájékoztatta az ügyfelet az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. A tájékoztatás szerint a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átiratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

5.2. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanba bejelentkezett magánszemélyek legkésőbb a birtokba adás napját követő 15 napon belül az ingatlanból kijelentkeznek, továbbá Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem szolgál semminemű cégnek, társaságnak vagy egyéb intézménynek vagy szervezetnek, illetve egyéni vállalkozónak székhelyéül, vagy telephelyéül. Eladó kijelenti, hogy befogadó nyilatkozatot nem tett harmadik személy felé.

5.3. A Vevő az ingatlant megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg, annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt. Az Eladó kijelenti, hogy a jogszabályokban foglalt tájékoztatási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, és legjobb tudomása szerint az ingatlanban nincs rejtett, vagy egyéb olyan hibája, amelyről a Vevőt előzetesen ne tájékoztatta volna, továbbá az ingatlan és berendezései használt állapotúak és koruknak megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vannak, a nyílászárók, a közmű berendezései és fűtés és vízvezetékei, az elektromos vezetékek és berendezései megfelelően működnek. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan összközműves és a közművek rendeltetésszerű használatra alkalmasak bekötések szabályszerűek, a mérőórák használata és állapota a szolgáltatókkal létrejött szerződés rendelkezéseinek megfelel.

6. Az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg - a 4.2. pontban foglaltak betartásával - köteles külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adni ahhoz, hogy a Vevő 6/14-ed arányú osztatlan közös tulajdonjoga az 1. pontban írt ingatlanra az ingatlan nyilvántartásba vétel jogcímén minden további megkérdése nélkül bejegyzésre kerüljön, Eladó 6/14-ed arányú tulajdonjogának egyidejű törlés mellett (bejegyzési engedély), amennyiben a teljes vételár részére megfizetésre került.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy a 4.2. pontban foglalt utolsó vételár rész teljesítésének tényéről haladéktalanul értesítik (e-mailen a judit.krokavec@gmail.com címre) az eljáró ügyvédet. Az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz, amennyiben a teljesítés tényét az Eladó vagy ennek hiányában a Vevő igazolja felé.

7. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és ennek időtartama alatt Eladó a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Az Eladó a tulajdonjogát fenntartja, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan (annak jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada) vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szüveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával. Eladó a szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali)/E-ING rendszerben történő benyújtásától, azaz a Vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított legfeljebb hat hónapos határidőig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja.

8. A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti. Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 20.§ 18. pontja szerinti Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését kérik az ingatlanra. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.

9. Felek kéri a Földhivatalt, hogy az Inyvt. 48. § (1) bek. a.) pontja alapján az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság függessze fel, a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

Ebben az esetben a letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvt. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog-fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban kerül hivatalból törlésre.

10. Az ingatlan birtokba adásával kapcsolatos költségek (úgy mint az ingatlan kiürítése és a kiköltözés költsége) az Eladót terheli. A szerződéskötéssel kapcsolatos költségek, valamint a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díj (2x10.600 Ft), továbbá a tulajdon-átruházási illeték megfizetése a Vevőt terheli, úgy mint a Vevő feladata a tulajdonjog átszállásához szükséges eljárás lefolytatása. **Ellenjegyző ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy az adásvételi szerződést, majd a bejegyzési engedélyt – a 6. pontban foglaltaknak megfelelően – az illetékes földhivatalhoz benyújtja.**

11. Szerződő Felek egyaránt kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképeseek és tulajdonszerzési, továbbá szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá.

Eladó

Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. január 26. napján

Dr. Krokavec Judit ügyvéd

1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/26. / KASZ: 36064133

Dr. Krokavec Judit ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/26.
KASZ: 36064133
Adószám: 53123611-1-02
CIB Bank: 11300000000000000000

12. Felek kijelentik, hogy tudomásul vették az eljáró ügyvéd kioktatását a tulajdonjog átszállására, az ingatlan nyilvántartási eljárási szabályokra, a személyi jövedelemadó mértékére és eljárási szabályaira, valamint a visszerthes vagyonátruházásra vonatkozó illetékszabályokra vonatkozóan. *Vevő kijelenti, hogy másik ingatlan tulajdonát a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 1 éven belül értékesíteni kívánja, így erre tekintettel az illetéket az Itv. 21. § (2) bekezdés b) pontja szerint kéri megállapítani és befizettetni.*
13. Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) 7. § (3) bek. ben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően az Eladó és a Vevő által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1-5) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen adásvételi szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el, illetőleg kijelentik azt is, hogy saját nevükben eljárni jogosultak.
14. Szerződő felek megbízzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben esetlegesen adódó bármilyen név,- szám,- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, alaki hiányosság esetén az értelemszerű szükséges változtatást, kijavítást a szerződés és annak lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze, továbbá jelen okirat aláírásával Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy az Inyvh. 126. §-a alapján kijavíthassa a kitöltött űrlapot vagy formanyomtatványt, kérelem-formanyomtatványt, ha az az okirathoz képest helytelen. Eljáró ügyvéd a megbízást az ellenjegyzéssel elfogadja.
15. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jogügylet teljesedése érdekében egymással kölcsönösen együttműködnek, és minden ésszerű nyilatkozatot – szükség szerint a Földhivatal által megkívánt szerződésmódosítást is – annak érdekében, hogy a szerződés teljesítését elősegítsék, a felek jelen szerződési pontban felhatalmazást adnak az eljáró ügyvédnek az esetleges szerződésmódosítások vonatkozásában arra, hogy helyettük és nevükben eljárjon, figyelemmel a 179/2023. (V. 15.) kormányrendelet 127. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra.
16. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik és elismerik, hogy jelen szerződés kapcsán felmerülő valamennyi polgári jogi, illetékjogi, ingatlan-nyilvántartási valamint adójogi kötelezettség és feladat teljesítésével – az ügyvédi tájékoztatásra is figyelemmel – tisztában vannak, szerződésüket ezek ismeretében kötötték meg. Kijelentik továbbá, hogy jelen pontban rögzített tájékoztatás ennél részletesebb írásba foglalását nem kéri.
17. A Felek a jelen adásvételi szerződésben foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik, ideértve az ingatlanilletőségre és a jelen adásvételre vonatkozó valós adatok közlését is. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ügyintéző ügyvéd az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért sem anyagi, sem pedig büntetőjogi felelősséget nem vállal. Felek kijelentik, hogy az ügyleti akaratuk valós, az nem színlelt, és nem irányul leplezett célra. Ügyfelek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a szerződő felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. *Felek külön ügyvédi tényvizslat felvételét és/vagy ügyvédi letéti szerződés megkötését nem kéri, mert a felek szerződési akaratát a jelen adásvételi szerződés teljes körűen és hiánytalanul tartalmazza.*
18. Jelen szerződést a Felek megbízásából Dr. Krokavec Judit egyéni ügyvéd (1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26. / KASZ: 36064133) szerkesztette és jegyezte ellen az alulírott napon. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy az illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatóság előtt a Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyeztetése, továbbá a Vevő tulajdonjogának bejegyeztetése és az Eladó tulajdonjogának töröltetése érdekében, valamint a NAV előtti B400-as adatlap benyújtása érdekében képviselőikben eljárjon, őket teljes jogkörben képviselje és nevükben minden szükséges nyilatkozatot megtegyen. Eljáró ügyvéd a fenti meghatalmazást elfogadja.
19. Vevő kéri, hogy a tulajdonjog bejegyző határozatból a Földhivatal – a szerződést szerkesztő ügyvédi irodán kívül - egy példányt közvetlenül küldjön meg Vevő állandó lakcíme is, valamint Vevő kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illetékosztályát, hogy az illetéket kiszabó fizetési meghagyást Vevő nevére az alábbi címére küldjék meg: ÜGYFÉLKAPURA.
20. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről és az egyéb törvényes rendelkezések az irányadók. Jelen szerződést a Felek közös megállapodással, írásban módosíthatják.

Jelen adásvételi szerződést, amely 5 (Öt) számozott oldalból és 20 (Húsz) pontból áll, a Felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, 7 (Hét) eredeti példányban minden oldalán kézzel írták alá és jóváhagyólag az alábbiak szerint írják alá:

Kelt, Budapesten, 2026. január 26. napján

Szerkesztettem és ellenjegyeztem Budapesten, 2026. január 26. napján
Dr. Krokavec Judit egyéni ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/26. / KASZ: 36064133

Dr. Krokavec Judit ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/26.
KASZ: 36064133
Adószám: 5330111-1-02
Önkénteskedő: 11370021116941

SZERZŐDÉS,

amely létrejött

(1) (születési név: _____ anyja neve: _____ lakcíme: _____
születési hely, idő: _____ ; személyi

száma: _____ ; magyar állampolgár), tulajdonos
(2) (születési név: _____ anyja neve: _____ lakcíme: _____
születési hely, idő: _____

személyi száma: _____ magyar állampolgár), tulajdonos
(3) (születési név: _____ anyja neve: _____ lakcíme: _____
születési hely, idő: _____

személyi száma: _____ magyar állampolgár), tulajdonos
(4) (születési név: _____ anyja neve: _____ lakcíme: _____
születési hely, idő: _____
személyi száma: _____ magyar állampolgár),

tulajdonos

(5) (születési neve: _____ anyja neve: _____ lakcíme: _____
születési hely, idő: _____ ; személyi azonosítója: _____
; magyar állampolgár) tulajdonos

együttesen felek (továbbiakban: "Felek") között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy 4/14 (_____) - 2/14 (_____) - 1/14 (_____)
- 1/14 (_____) - 6/14 (_____) tulajdoni hányadban
tulajdonosai a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal által ("Földhivatal") Budapest IV.
ker. 70221 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a H-1040 Budapest IV.ker.
Venetiánér utca 9. alatti ingatlannak („Ingatlan”). Az Ingatlan tulajdoni lapból
megállapítható, hogy (születési név: _____ anyja neve: _____
lakcíme: _____ születési hely, idő: _____ ; magyar állampolgár)

idő: _____ ; személyi száma: _____ tulajdonát
(„Haszonélvező”) javára holtig tartó haszonélvezeti jog van a képező 2/14-ed tulajdonra bejegyezve az Ingatlan tulajdoni lapjára.

2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanon osztatlan közös tulajdonban álló társasház jellegű felépítmény áll. A lakások külön bejárattal rendelkeznek. Felek egyező akarattal kijelentik, hogy a Venetiánér utcáról az utcafrontról szemben állva (a jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képező megosztási rajzon jelöltek szerint) az 1. számú lakásrész, valamint a lakás területe felett elhelyezkedő padlástér, illetve a lakás előtti 12,6m hosszú udvarrész kizárólagos használatában áll, a 2. számú lakásrész, valamint a lakás területe felett elhelyezkedő padlástér, illetve a lakás előtti 7,78m hosszú udvarrész (kivéve bejegyzett haszonélvezeti jogát, az abban foglalt terjedelemben) kizárólagos használatában áll, a 3. számú lakásrész, a lakás területe alatt található pince, a lakás területe felett elhelyezkedő padlástér a hozzá tartozó feliárával, illetve kamrával, valamint a lakás előtti 8,52 m hosszú udvarrész kizárólagos használatában áll, a 4. számmal jelölt lakásrész, a lakástól az ingatlan hátsó határvonaláig épített melléképületek, valamint a lakás előtti, az ingatlan hátsó határvonaláig terjedő 25,1 m hosszú udvarrész kizárólagos használatában áll.

3. Felek megállapodnak, hogy használatukban lévő tulajdonrészen (udvar, padlásfeljáró) mindenkor biztosítani kell az áthaladást a belső lakó számára.

Dr. Balja Pál Dániel
ügyvéd
T. 36-1-999-0124
-1136-0147-189
1036 Budapest, Zárkorú. 18/a.
Szerkesztés: 2

Qm 1

4. Felek kijelentik, hogy használati joguknak a Földhivatalhoz történő bejegyzéséhez az 1. számú mellékletben foglalt rajz szerint, a következők szerint hozzájárulnak:

272,1 m², 85,58 m², 46,86 m² valamint 46,86 m² (

mindösszesen 93,72 m²), 138,6 m². a jelen szerződésben foglaltak szerint hozzájárulnak.

haszonélvező jelen okirat aláírásával hozzájárul, hogy bejegyzett haszonélvezeti jogát követően használati joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és szerződéskötési képességüket, valamint a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, illetve nem akadályozza.

6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

7. Felek meghatalmazzák Dr. Balla Pál Dániel ügyvédet, a Balla Ügyvédi Iroda tagját, hogy nevükben és képviselőikben a Földhivatal előtt eljárjon.

Szerződő Felek a jelen szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2008. december 5.

tulajdonos

tulajdonos

tulajdonos

tulajdonos

tulajdonos

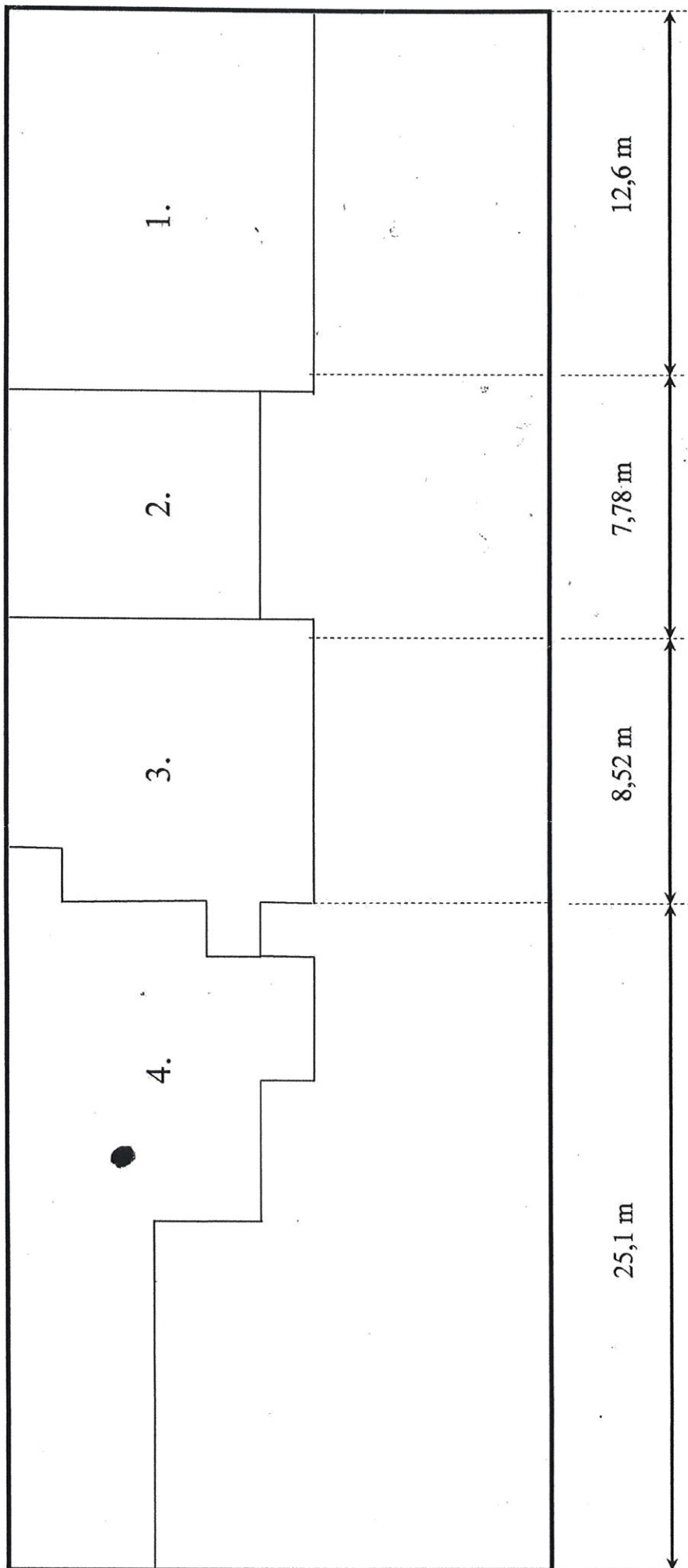
haszonélvező

Ellenjegyzem, Budapesten, 2008. december 5.-én



Dr. Balla Pál Dániel
ügyvéd
T.: 36-1-999-0124
T.: 36-20-497-1075
1036 Budapest, Zápor u. 16/a.

1. számú melléklet



tulajdonos
Dr. Balla Pál Dániel
ügyvéd

T.: 36-1-999-0124
T.: 36-20-497-1075
1036 Budapest, Zápor u. 16/a.

tulajdonos

[Signature]
Dr. Balla Pál Dániel
ügyvéd

tulajdonos

tulajdonos

tulajdonos

haszonélvező

Ellenjegyzem, Budapest, 2008. december 5.-én