



dr. Csanádi Márk
ügyvéd

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

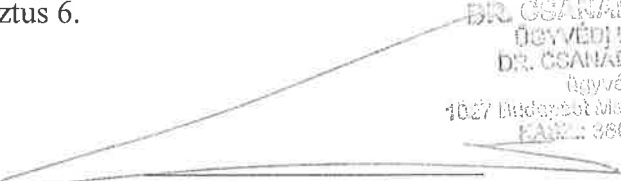
Alulírott **Csanádi Márk** /születési név: **Csanádi Márk**, anyja születési neve: **Csanádi Mária**, születési hely, idő: **Budapest, 1980. január 1.**, állandó lakcíme: **Budapest, Margit krt. 56. 4/4.**, személyi igazolvány száma: **36058283**, személyi azonosító jele: **3605828310**, földrajzi azonosító jele: **3605828310** magyar állampolgár/, mint a közigazgatásilag **Budapest, Főváros IV. Kerület Újpest** alatti, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában Budapest IV. ker. belterület 70207/0/A/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 31 m² alapterületű, lakás megjelölésű ingatlan tulajdonosa meghatalmazom **Dr. Csanádi Márk ügyvédet** (Dr. Csanádi Márk Ügyvédi Iroda, 1027 Budapest, Margit krt. 56. 4/4. KASZ: 36058283), hogy a **Budapest IV. ker. belterület 70207 helyrajzi számú ingatlanra (a társasház törzslapjára) INYER/2026/815916 széljegyszámon feltüntetett elővásárlási jog gyakorlása tárgyában történő nyilatkozattétel érdekében Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata (1041 Budapest, István út 14.) előtt nevemben és helyettem teljes hatállyal, korlátozás nélkül eljárjon és a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.**

Budapest, 2026. augusztus 6.


tulajdonos
meghatalmazó

A meghatalmazást alulírott dr. Csanádi Márk ügyvéd (Dr. Csanádi Márk Ügyvédi Iroda; 1027 Budapest, Margit krt. 56. 4/4., kamarai azonosító száma: 36058283) elfogadom.

Budapest, 2026. augusztus 6.


dr. Csanádi Márk
ügyvéd

DR. CSANÁDI MÁRK
ÜGYVÉDI IRODA
DR. CSANÁDI MÁRK
Ügyvéd
1027 Budapest Margit krt. 56. 4/4
KASZ: 36058283



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260804/23287
2026.08.04

Oldal 1/2

Budapest IV ker.
Belterület, 70207 helyrajzi szám

1041 BUDAPEST IV KER., KÁROLYI ISTVÁN UTCA 46.
1041 BUDAPEST IV KER., TEMPLOM UTCA 2.
Budapest IV ker., Belterület, 70207

társasház törzslap

SZÉLJEGYZÉK

Széljegy: INYER/2026/815916

Széljegy: INYER/2026/815916 - 2026.06.25. 00:00:00

A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján:

Név: BUDAPEST FŐVÁROS IV.KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA, 1041 Budapest IV ker., István út 14., MAGYAR ÁLLAMKINCSTÁR,
Elővásárlási jog bejegyzése

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999995/1999/1999.01.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Működési osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
-	Kivett / lakóház, udvar, egyéb épület	0	1080	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

Jogi jelleg: Társasház

II. RÉSZ

8. Bejegyző határozat, érkezési idő:
341748/1/2025/25.04.23

Tulajdonjog (társasháztulajdon)

Jogállás: TÁRSASHÁZTULAJDON

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel

vagyonsbevitel, 251525/1993/1993.12.08

A tulajdonjogot a 70207/0/A/1-9. helyrajzi számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

Utalás: II/7

Név: TÁRSASHÁZ 1041 TEMPLOM U. 2.

Jogosult címe: 1041 BUDAPEST IV.KER., Templom utca 2.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
402121/1/2004/04.12.20

Szervezési és Működési Szabályzat benyújtva.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
65765/1/2010/10.07.27

Vezetékjog

1 m2 területre

Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
341748/1/2025/25.04.23

A társasházakról szóló törvény alapján közös képviselői tisztség keletkezése

TÁRSASHÁZ 1041 TEMPLOM U. 2. ügyintézését ellátó közös képviselő: ENTER 3000 Kft. (székhelye: 1141 Budapest, Szugló utca 83. cg.:01-09-704519) Elektronikus levélcíme: enter@enter3000.hu telefon: +36/30-996-9836 A közös képviselői tisztség keletkezésének időpontja: 2020. 01. 22. Határozatlan időtartamra

Folytatás a következő oldalon



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260804/23287
2026.08.04

Oldal 2/2

Budapest IV ker.
Belterület, 70207 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött

egyrésztől _____ /születési név: _____, anyja születési neve: _____,
születési hely, idő: _____, állandó lakcíme: _____,
személyi igazolvány száma: _____, személyi azonosító jele: _____,
adóazonosító jele: _____ magyar állampolgár/, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrésztől _____ születési név: _____, anyja születési neve: _____,
születési hely, idő: _____, állandó lakcíme: _____,
személyi igazolvány száma: _____, személyi azonosító jele: _____,
adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár/, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő együttesen: Felek) között alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint:

1. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1/1 tulajdoni hányad szerinti tulajdonát képezi a közigazgatásilag **1041 Budapest, Templom utca 2. 3. ajtó** alatti, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest IV. ker. belterület 70207/0/A/3 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **31 m²** alapterületű, **lakás** megjelölésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 315/10000 eszmei tulajdoni hányaddal együtt (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan egy szobából, valamint a hozzá tartozó helyiségekből áll, az önálló ingatlanhoz tartoznak továbbá a társasházi Alapító Okiratban meghatározott helyiségek.

Eladó tulajdonjoga az Ingatlan tulajdoni lapjának II. részén 7. sorszám alatt van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Felek rögzítik, hogy a társasházi alapító okirat alapján a társasházi tulajdonostársaknak sem elővásárlási joga, sem előbérleti vagy más egyéb joga nincs az egyes lakások adásvétel útján történő átruházásának esetére, erre tekintettel szerződő Felek megállapítják, hogy jelen szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs. Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat esetében a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, továbbá ezen törvény szerinti elővásárlási jog nem vonatkozik az Ingatlanra.

Az Ingatlan tulajdoni lapján teher, illetve széljegy nem található. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingattal kapcsolatosan az illetékes földhivatalhoz bejegyzési, feljegyzési vagy adatok átvezetése iránti kérelemmel nem fordult, és ezt más személynek sem engedte meg. A 2026.08.06-i tulajdoni lap az Ingatlannak a szerződéskötéskor fennálló tényleges ingatlan-nyilvántartási helyzetét tükrözi.

2. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt Ingatlant megtekintett állapotában **41.000.000,-Ft**, azaz **Negyvenegymillió forint** kölcsönösen kialakított vételárért (a továbbiakban: **Vételár**).

Eladó

Vevő

dr. Csanádi Márk
ügyvéd

kamarai azonosító száma: 36058283

DR. CSANÁDI MÁRK
ÜGYVÉDI RODA
DR. CSANÁDI MÁRK
ÜGYVÉD
1027 Budapest, ...

A nettó alapterület egy négyzetméterére vonatkozó ára 1.322.581,-Ft, tehát az Ingatlan Vételára a nettó alapterület négyzetméterára tekintetében nem haladja meg a bruttó 1.500.000,-Ft-ot, így a 227/2025. (VII.31.) Korm. rendelet 5. §-a szerinti feltétel teljesül.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant tehermentes állapotban kívánja megvásárolni. Felek kijelentik, hogy a Vételár a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel, azt közösen, az Ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a Vételár az Ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, ezért Felek kizárják a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: „Ptk.”) 6:98. § (1) bekezdésében foglalt, feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogot.

3. Felek a 2. pontban meghatározott Vételár megfizetésének módját az alábbiakban szabályozzák:

- 3.1. Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően, vételi ajánlata megtételekor **410.000,-Ft**, azaz **Négyszáztízezer forint** összeget már megfizetett, jelen szerződés aláírását követően pedig további **7.790.000,-Ft**, azaz **Hétmillió-hétszázkilencvenezer forint** összeget Eladó vezetett számú bankszámlájára történő átutalás útján fizet meg Eladó részére.

Felek az így megfizetésre került 8.200.000,-Ft összegből **4.100.000,-Ft** összeget foglalonak, **4.100.000,-Ft** összeget vételárelőlegnek tekintenek.

Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:185. § (2) bekezdése alapján, ha a szerződést teljesítik, a foglaló összegét a vételárba be kell számítani, ha pedig a szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős a foglaló visszajár. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Ptk. 6:185. § (3) bekezdése szerint a szerződés meghíúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Mindezekre tekintettel Felek egyhangzóan kijelentik, hogy a foglalóra vonatkozó szabályokat megismerték és jogkövetkezményeit tudomásul veszik.

Eladó a foglaló és a vételárelőleg kiegyenlítésének tényét a jelen pontban megjelölt 7.790.000,-Ft összeg fenti bankszámlán történt jóváírását követő 2 munkanapon belül a -mail címről a e-mail címre küldött nyilatkozat formájában, továbbá az **összesen 8.200.000,-Ft vételárrészlet (teljes önerő)** kiegyenlítését külön íven szövegezett, okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett átvételi elismervény (önerő igazolás) aláírásával is köteles elismerni és nyugtázni.

- 3.2. Vevő a 3.1.-3.2. pontokban rögzített foglaló és a vételárrészlet megfizetését követően az Ingatlan 2. pontban megjelölt Vételárából fennmaradó **32.800.000,-Ft**, azaz **Harminckettőmillió-nyolcszázezer forint** összeget – amely az Ingatlan utolsó vételárrészlete – jelen szerződés aláírását követő 90 napon belül, azaz **legkésőbb 2026. november 30. napjáig** az OTP Bank Nyrt. / OTP Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: Bank) által kölcsönfelvevő részére nyújtott **32.800.000,-Ft** összegű Otthon Start program keretében biztosított fix 3 %-os lakáshitelből (a továbbiakban: bankkölcsön) fizeti meg Eladó részére.

Vevő tájékoztatja Eladót arról, hogy a Ft összegű vételárhátralék megfizetése közvetlenül a Bank részéről kerül teljesítésre oly módon, hogy a Bank a bankkölcsön összegét a Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlájára utalja át.

Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a,-Ft összegű bankkölcsönből származó vételárrészlet megfizetését a Bank a fenti bankszámlára történő átutalás útján teljesítse, Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra kerül.

Eladó a teljes vételár kiegyenlítésének tényét a jelen pontban megjelölt,-Ft összeg fenti bankszámlán történt jóváírását követő munkanapon belül a e-mail címről azhu e-mail címre küldött nyilatkozat formájában köteles elismerni és nyugtázni.

Felek rögzítik, hogy a 3.1.-3.2. pontok szerinti vételárrészletek akkor tekintendők megfizetettnek, amikor azok az ezen pontokban megjelölt bankszámlán jóváírásra kerültek.

3.3.Vevő tájékoztatja Eladót arról a körülményről, hogy a bankkölcsön összege folyósításának feltétele az, hogy az Ingatlan teljes vételárának kiegyenlítéséhez csupán a,-Ft összegű vételárrészlet hiányozzék és a 3.1. pontban megjelölt – a bankkölcsön összegén felüli – vételárrészletek hiánytalan megfizetését Vevő a kölcsönnyújtó Bank felé teljes körűen, ügyvéd által ellenjegyzett Eladó által tett, általa aláírt magánokirat (jelen adásvételi szerződés, valamint a 3.1. pontban említett önerő-igazolás) formájában igazolja.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a bankkölcsön folyósítása valamennyi, a Bank által meghatározott feltételének a 3.2. pontban megjelölt vételárrészlet fizetési határidején belül eleget tesz, ennek elmulasztása esetén a jelen szerződés 3.1. és 6. pontjaival összhangban helytállási kötelezettséggel tartozik Eladó felé.

A kölcsönnyújtó Banknak a fenti összegű követelése és járulékai erejéig a Vevő tulajdonába kerülő Ingatlanon - a teljes vételár Vevő általi megfizetése esetén - a tulajdonjog megszerzésével egyidejűleg a Bank javára alapított zálogjogát jelen szerződés 8. pontja szabályozza.

3.4.Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) dr. Csanádi Márk ügyvédnél (Dr. Csanádi Márk Ügyvédi Iroda; 1027 Budapest, Margit krt. 56. 4/4.) ügyvédi letétbe helyezi. Az Eladó általi letétbe helyezésről és a letétbe helyezett dokumentumok kiadásának feltételeiről, valamint a letéteményes ügyvéd feladatairól külön okiratba foglalt letéti szerződés készül. A tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat letétbehelyezésének tényét a letétkezelő ügyvéd írásban, letéti igazolás formájában igazolja a Bank felé. Felek megállapodnak abban, hogy a letéti igazolást Vevő jogosult beszerezni és a hitel folyósításához a Bank részére benyújtani, Eladó pedig felhatalmazza letéteményes ügyvédet arra, hogy Vevő kérésére a letéti igazolást kiadja.

A 3.1.-3.2. pontokban megjelölt vételárreszletek bankszámláján történt jóváírását Eladó köteles igazolni a letéteményes ügyvéd felé ezen vételárreszlet ott rögzített bankszámlán történt jóváírását követően, haladéktalanul. Amennyiben erre a 3.2. pont szerinti vételárreszlet átutalásának megtörténtét követő 2 munkanapon belül nem kerül sor, akkor letéteményes ügyvéd köteles a teljesítés igazolásaként elfogadni, ha Vevő vagy a Bank igazolja – az Eladó bankszámlaszámát és a 3.2. pont szerinti vételárreszlet összegét tartalmazó, bank által kiállított, eredeti átutalási igazolással – a 3.2. pont szerinti vételárreszlet átutalásának megtörténtét.

Letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a banki folyósítást, azaz az utolsó vételárreszlet (bankkölcsön összege) Eladó bankszámlájára való átutalás útján történt megfizetésének bármely fél részéről igazolt megtörténtét követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz vagy az e-ing rendszeren keresztül legkésőbb 2 munkanapon belül benyújtja. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a bankkölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolja a Bank felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

3.5. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bankkölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással és minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve jelen szerződésnek a Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő kölcsönfelvételét és a bankkölcsönből finanszírozandó vételárreszlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Bank bármely okból a Vevő által igényelt bankkölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a Vételár bankkölcsön összegét meghaladó részének Eladó részére történő megfizetését a kölcsön folyósítását megelőzően saját erőből, a 3.2. pontban megjelölt határidőig teljesíti. A különbözet összegének megfizetése tényét a kölcsön folyósítását megelőzően hitelt érdemlő módon – az Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával – igazolni kell a Bank részére. Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy amennyiben a bankkölcsön folyósítása bármely okból meghiúsul, a Felek kölcsönösen együttműködnek az adásvételi szerződés módosításában annak érdekében, hogy a Vevő más hitelintézetet keressen vagy saját erőből finanszírozza az Ingatlan vételárának kiegyenlítését. Az adásvételi szerződés módosítása ez esetben kizárólag a kölcsönnyújtó bank személyére, valamint a bankkölcsön összegére terjedhet ki, de a módosítás nem érintheti sem a Vételárat, sem a 3.2. pont szerinti fizetési határidőt.

Szerződő Felek közösen megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződésben foglaltak teljesülése érdekében előteljesítést kifejezetten elfogadnak.

4. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlant Eladó a 3.1.-3.2. pontokban megjelölt vételárreszletek (teljes vételár) maradéktalan kiegyenlítését követően, azaz a 3.2. pontban megjelölt utolsó vételárreszlet bankszámláján történt jóváírását követő 30 napon belül (azaz legkésőbb 2026. december 31. napjáig), a Felek által előzetesen és közösen

4

Eladó

Vevő

dr. Csanádi Márk
ügyvéd

kamarai azonosító száma: 36058283

DR. CSANÁDI MÁRK
ÜGYVÉDI IRODA
DR. CSANÁDI MÁRK
ügyvéd

1027 Budapest, Mészáros utca 55. 4/A
FAX: 36058283

egyeztetett időpontban, az Ingatlan tartozékaival együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas, Vevő által megtekintett állapotban Vevő birtokába adja oly módon, hogy a felek közösen leolvassák a közüzemi órák állását, és Eladó az Ingatlan kulcsait Vevőnek átadja. Vevő ezen időponttól kezdődően szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint ezen időpontban száll át Vevőre a kárveszély viselése is. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel.

Felek megállapodnak abban, hogy a közös költség birtokbaadás időpontjáig történt rendezése tárgyában kiállított ún. „nullás igazolás” közös képviselőtől történő beszerzése Eladó kötelezettsége, amely igazolást köteles a birtokbaadásakor Vevőnek átadni. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásig a közüzemi díjak és a közös költség az Eladót, azt követően a Vevőt terhelik. Az Ingatlan közműveinek átíratása a Vevő kötelezettsége a birtokbaadást követően, a teljes vételár kiegyenlítését követő 15 napon belül, azonban a Felek kölcsönösen együttműködnek abban, hogy a birtokbaadást követően a közüzemi mérőórák mielőbb átíratásra kerüljenek. A közműórák birtokbaadás utáni átíratásához Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulását adja.

5. Eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan jelen szerződés aláírásakor per-, teher- és igénymentes, a tulajdonjog átszállás napján pedig per-, teher- és igénymentes lesz, szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlan birtokbaadásakor harmadik személy (természetes vagy jogi személy) sem állandó, sem ideiglenes jelleggel az Ingatlanba nem lesz bejelentve. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadás megtörténtétől számított 15 napon belül az Ingatlanból kijelentkezik (illetve közreműködik abban, hogy a bejelentett személyek onnan a birtokbaadásig kijelentkezzenek). Eladó nyilatkozik arra vonatkozóan is, hogy az Ingatlan gazdasági társaság székhelyéül, telephelyéül, fióktelepéül a birtokbaadásakor nem lesz bejelentve.

Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevőnek a teljes vételár kiegyenlítését követően bekövetkező tulajdonszerzését akadályozná, vagy az Ingatlan használatában korlátozná. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan házastársi, vagy élettársi vagyontörségnek nem tárgya, az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs.

Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincs, kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan állagára és állapotára vonatkozó minden szükséges és indokolt tájékoztatást Vevő részére megadott, ennek során nem hallgatott el semmilyen olyan tény, adatot, vagy körülményt, amely a Vevő szerződéskötésre vonatkozó akaratát, vagy a Vételár kialakítására irányuló nyilatkozatát befolyásolhatta volna, továbbá az Ingatlan a birtokbaadásakor rendeltetésszerű – az Ingatlan korának és természetes elhasználódásának megfelelő – használatra alkalmas állapotban lesz, azaz a közüzemek által szolgáltatott gáz, víz, csatorna és villamosenergia szolgáltatásnak működnie kell, valamint ezzel összefüggésben a műszaki tartalomnak hibátlanul kell lennie.

Eladó köteles az Ingatlan szerződéskötéskor fennálló állapotát az Ingatlan 4. pontban megjelöltek szerinti birtokbaadásig fenntartani, illetve az Ingatlant a birtokbaadás napjára a szerződéskötéskor fennálló, a Vevő által megtekintett és megsejmlélt állapotnak megfelelő állapotba hozni, köteles továbbá minden, az Ingatlant befolyásoló esetlegesen megváltozott körülményről Vevőt haladéktalanul értesíteni. Felek megállapodnak abban,

hogy amennyiben az Ingatlanban az adásvételi szerződés megkötése és a birtokbaadás időpontja között a normális amortizáción felül állagromlás, vagy bármilyen hiba keletkezik a megtekintéskor állapothoz képest (gépészet, elektromosság, nyílászárók, burkolatok stb. tekintetében), úgy azt az Eladó köteles az eredetivel megegyező minőségben a birtokbaadás időpontjáig kijavíttatni, illetve kicseréltetni.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant a birtokbaadás időpontjában semmiféle adó- vagy köztartozás, közüzemi, illetve közös költség-tartozás nem fogja terhelni, a birtokbaadás időpontja előtt keletkezett esetleges tartozásokat Eladó köteles rendezni, és ezért kifejezetten szavatosságot vállal.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlannal kapcsolatban a teljes vételár kiegyenlítésének időpontjáig nem tesz semminemű olyan nyilatkozatot, amely Vevőnek a teljes vételár kiegyenlítését követő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, így különösen az Ingatlant nem idegeníti el és nem terheli meg, illetőleg ezek tárgyában harmadik személlyel tárgyalásokat nem folytat és megállapodást nem köt.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket a 40/2017 (XII.4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontjairól. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. melléklet 1.13.2. f) ponttal összefüggésben a bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő. Az 1. melléklet 1.13.3. pontja szerint a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén a villamos biztonsági felülvizsgálat akkor hagyható el, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. A villamos biztonsági felülvizsgálatról szóló jegyzőkönyvet Eladó elkészítteti és a birtokbaadásig Vevő részére átadja.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletben megjelölt energetikai tanúsítvánnyal rendelkezik, a HET-1046-8480 sorszámú energetikai tanúsítvány eredeti példányát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő részére átadja, aki a tanúsítvány átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

6. Felek rögzítik, hogy amennyiben Eladó az Ingatlan birtokbaadására vonatkozó kötelezettségének a teljes Vételár kiegyenlítése ellenére a 4. pontban foglaltak szerint nem tesz eleget, úgy Vevő a késedelembe esés időpontjától kezdődően jogosult a késedelemmel érintett minden megkezdett nap után napi 10.000,-Ft összegű késedelmi kötbérre, 30 nap póthatáridő eredménytelen eltelte után pedig Vevő jogosult a szerződéstől elállni, és ezen ok a szerződés megkötésének tekintetében Eladó érdekkörében felmerült oknak minősül, aki a foglalt kétszeres összegét köteles Vevő részére visszafizetni.

Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő a vételárfizetési kötelezettségének az adásvételi szerződés 3.2. pontjában megjelölt határidőig nem tesz eleget, úgy Vevő köteles ezen határidőt követő naptól kezdődően napi 10.000,-Ft késedelmi kötbért fizetni Eladónak

azzal, hogy a késedelembe esés időpontjától számított 30. napot követően Eladó jogosult az adásvételi szerződéstől elállni, és ezen ok a szerződés meghíúsulása tekintetében Vevő érdekkörében felmerülő oknak és Vevő hibájának minősül, aki a foglalót elveszíti.

Bármelyik fél fentiek szerinti jogszerű elállása esetén Eladó köteles az addig megfizetett vételárreszletek összegét – szerződésszegés esetén a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő 8 napon belül minden külön írásbeli felszólítás vagy szóbeli értesítés nélkül Vevő részére egy összegben visszafizetni. Felek rögzítik, hogy amennyiben Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik, illetve felbontják, az addig megfizetésre került vételárreszletek tekintetében – szerződésszegés esetén a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – kötelesek egymással 8 napon belül teljes körűen és véglegesen elszámolni, és az Ingatlan tekintetében az eredeti állapotot helyreállítani. Felek az elszámolás megtörténtéről írásos jegyzőkönyvet vesznek fel. Bármelyik fél elállása esetén Felek bármelyike jogosult és köteles igazolni az okiratszerkesztő ügyvéd részére az elállás tényét és a szerződés szerinti vételárreszletek vonatkozásában az elszámolás megtörténtét, ezen két feltétel hitelt érdemlő igazolását követően letéteményes ügyvéd a 3.4. pont szerinti okiratokat Eladó részére 3 napon belül visszaadja. Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy elállás esetén és az elszámolás megtörténtének igazolását követően Eladó a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelmet terjesszen elő az illetékes földhivatal felé az okiratszerkesztő ügyvéd útján.

Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a 3.2. pontban rögzített, utolsó vételárreszlet finanszírozására szolgáló, a Bank által nyújtott bankkölcsönre vonatkozó kölcsönszerződés megkötését követően sem Eladó, sem Vevő nem jogosultak az adásvételi szerződéstől való elállásra vagy az adásvételi szerződés bármely módon történő megszüntetésére, illetve felbontására, ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha a Bank ehhez előzetesen írásbeli hozzájárulását adja. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Felek rögzítik továbbá, hogy a birtokbaadást követően az elállási jog gyakorlásának nincs helye. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy bármely fél elállása vagy a szerződés megszüntetése esetén a Vevő által bankkölcsönből kiegyenlített, 3.2. pontban megjelölt vételárreszt kizárólag a Bank részére fizeti vissza, a Bank által megadott bankszámlaszámra, a szerződés felbontását követően haladéktalanul. Ez esetben Felek intézkednek az eredeti állapot helyreállítása iránt, oly módon, hogy közösen kérik Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályától a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra bejegyzett tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését.

7. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Eladó és Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, egyúttal közösen kérik Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy a Budapest IV. ker. belterület 70207/0/A/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónap határozott időtartamra a 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet (Inytv.vhr.) 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Felek tudomásul veszik, hogy közös kérelmük alapján a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a

tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapig az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az Inyvt. 48. § (1) bek a.) pontjában rögzítettek szerint fel kell függeszteni (tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem).

Eladó a teljes vételár kiegyenlítése esetére jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírt és az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnél a 3.4. pontban rögzítettek szerint letétbe helyezett, ügyvéd által ellenjegyzett írásbeli hozzájáruló nyilatkozat (tulajdonjog bejegyzési engedély) formájában feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt Budapest IV. ker. belterület 70207/0/A/3 helyrajzi számú helyrajzi számú ingatlan tekintetében a tulajdonjog bejegyzése Vevő részére 1/1 tulajdoni hányad szerint adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által, Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg (tulajdonjog bejegyzési engedély).

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó által megtett, tulajdonjog-bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatnak az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, a Felek haladéktalanul ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak az ingatlan szerződés tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

8. Felek a bankkölcsön folyósítása érdekében Vevő tulajdonszerzése esetére jelen adásvételi szerződés aláírásával visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárulnak ahhoz, hogy az OTP Bank Nyrt. / OTP Jelzálogbank Zrt. által folyósított, 3.2. pontban megjelölt 32.800.000,-Ft, azaz Harminckettőmillió-nyolcszázezer forint kölcsönösszeg és járulékaik erejéig a Budapest IV. ker. belterület 70207/0/A/3 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az OTP Bank Nyrt. / OTP Jelzálogbank Zrt., mint zálogjogosult jelzálogjogot jegyeztessen be az ingatlan-nyilvántartásba Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által.

Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő tulajdonszerzése esetén Vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő rangsorban a 3.2. pontban megjelölt 32.800.000,-Ft, azaz Harminckettőmillió-nyolcszázezer forint kölcsönösszeg és járulékaik erejéig a Budapest IV. ker. belterület 70207/0/A/3 helyrajzi számú ingatlanra bejegyzésre kerülő jelzálogjog biztosítására az OTP Bank Nyrt. / OTP Jelzálogbank Zrt. javára elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által.

Felek hozzájárulnak, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a Magyar Állam javára a nyújtott lakáscélú állami támogatás - Otthon Start hitel - esetén a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20%-a erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre 5 évre az ingatlan-nyilvántartásba.

9. Eladó és Vevő magyar állampolgárok, teljes cselekvő-, illetve szerzőképességgel rendelkeznek.

Jelen szerződés kizárólag felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatával, írásban módosítható.

Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmaz semmilyen felfüggesztő vagy bontó feltételt a szerződés érvényességét vagy hatályát illetően, továbbá az adásvételi szerződés érvényessége nem függ harmadik személy jóváhagyásától.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a társasház törzslapjának (70207 hrsz) széljegyzékén INYER/2026/815916 széljegyszámon szerepel Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata (1041 Budapest, István út 14.9) elővásárlási jog bejegyzési kérelme, amely kérelem érdemi elbírálására jelen szerződés megkötéséig nem került sor. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul megkeresi a leendő elővásárlásra jogosultat az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában történő írásbeli nyilatkozattétel iránt, amelynek eredményéről tájékoztatja a Vevőt, ezen nyilatkozattételig Felek a jelen szerződés szerinti jognyilatkozataikhoz kötve vannak. Amennyiben az elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, ez esetben a Felek jelen adásvételi szerződést közös megegyezéssel megszüntetik oly módon, hogy az Eladó részére a megszüntető megállapodás aláírása előtt megfizetett vételárreszletek Vevő részére a megállapodás aláírásának napján levonásoktól mentesen visszajárnak, azaz a Felek a foglalt jogkövetkezményeit nem alkalmazzák.

Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen vagy jogi úton nem érvényesíthető, vagy valamely illetékes hatóság megállapítja annak érvénytelenségét vagy jogi úton való érvényesíthetőségének hiányát, az nem érinti a jelen szerződés többi rendelkezésének érvényességét és kikényszeríthetőségét.

Felek tudomásul veszik a Vevőt finanszírozó Bank arra vonatkozó tájékoztatását, hogy a Bank az adásvételi szerződést (és annak esetleges módosításait/megszüntetését/felbontását) megismeri és arról egy másolati példánnyal kell rendelkeznie, továbbá a benne található adatokat és információkat kezeli, a Vevő kölcsönigénylésével, a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából a Bank jogos érdeke alapján. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy az adatkezeléssel kapcsolatos részletes tájékoztatást és információt a Bank honlapján található adatkezelési tájékoztató tartalmazza.

Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolításával, illetve a B400e adatlap aláírásával és a NAV részére történő benyújtásával dr. Csanádi Márk ügyvédet (Dr. Csanádi Márk Ügyvédi Iroda; 1027 Budapest, Margit krt. 56. 4/4., kamarai azonosító száma: 36058283) bízják és hatalmazzák meg, aki a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek jelen adásvételi szerződést tényvázlatként is elfogadják és kijelentik, hogy a vonatkozó adó, illeték, és egyéb jogszabályi rendelkezésekről tájékoztatást kaptak.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatosan a vagyónátruházási illetéket, továbbá a tulajdonjog átírásával kapcsolatos minden egyéb költséget, illetve a közreműködő

ügyvéd munkadíját Vevő viseli. Vevő a visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetésére az Itv. 26. § (15) bekezdése alapján részletfizetési kedvezmény biztosítását kéri az illetékes adóhatóságtól.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. § (1) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Eladó és a Vevő személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Jelen szerződés 7, azaz Hét eredeti példányban készült és 10, azaz Tíz sorszámozott oldalból áll.

Jelen adásvételi szerződést alulírott Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt kölcsönös elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. augusztus 6.

Eladó

Vevő

Fenti adásvételi szerződést alulírott dr. Csanádi Márk ügyvéd (Dr. Csanádi Márk Ügyvédi Iroda; 1027 Budapest, Margit krt. 56. 4/4., kamarai azonosító száma: 36058283) az aláírással egyidejűleg ellenjegyzem Budapesten, 2026. augusztus 6-án:

DR. CSANÁDI MÁRK
ÜGYVÉDI IRODA
DR. CSANÁDI MÁRK
ügyvéd
1027 Budapest Margit krt. 56. 4/4. ügyvéd
KASZ.: 36058283