

BUDAPEST FOVÁROS IV.KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT
1041 Budapest IV ker., István út 14.

Tisztelt Címzett!

T. Ügyfelem, [helyreírás] megbízásából és képviseletében eljárva a következőkkel keresem meg Önöket.

T. Ügyfelem, mint eladó és [helyreírás] [személyi adatokat lásd a csatolt adásvételi szerződés szerint], mint vevő 2026/08/24 -én ingatlan adásvételi szerződést kötöttek egymással a BUDAPEST IV. KER. Belterület 70248/0/A/2 helyrajzi szám helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1041 BUDAPEST IV. KER. Károlyi István utca 22. ajtó: 2. szám alatti, „lakás” megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni részaránya tekintetében. Az ingatlan adásvételi szerződést, az ingatlan tulajdoni lapját és a társasházi törzslapot a jelen beadvány mellékleteként csatolom.

A társasházi törzslapon az INYER/2026/815916/4 2026.06.25. határozatszámú bejegyzése szerint BUDAPEST FOVÁROS IV.KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATÁT elővásárlási jog illeti meg.

A 2013. évi V. törvény [Ptk.] 6:222. § (1) bekezdése alapján ezúton felhívom a t. Címzettet arra, hogy a jelen levelem közlését [postai kézbesítését vagy átvételét] követő 8, azaz nyolc naptári napon belül nyilatkozzon arról, hogy az ingatlan adásvételi szerződés szerint egyező tartalommal élni kíván -e az elővásárlási joggal.

Amennyiben a t. Címzett a fent megadott határidőn belül olyan nyilatkozatot tesz, amely szerint az elővásárlási jogot gyakorolja, abban az esetben – az adásvételi szerződésben rögzített feltételek szerint – az adásvételi szerződés az Eladó és a t. Címzett között jön létre [Ptk. 6:222. § (4) bekezdés].

Amennyiben a t. Címzett a fent megadott határidőn belül olyan nyilatkozatot tesz, amely szerint az elővásárlási jogot nem gyakorolja [azaz annak gyakorlásáról kifejezetten lemond], vagy adott határidőn belül nyilatkozatot nem tesz, abban az esetben t. Ügyfelem a Ptk. 6:222. § (3) bekezdése értelmében az Ingatlant az adásvételi szerződésben rögzített feltételek szerint a Vevőnek eladhatja, így az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben is hatályossá válik.

Az ügyvédi meghatalmazást a csatolt adásvételi szerződés 1.1 pontja tartalmazza.

Kérem, hogy esetleges válaszukat a Eladó – azaz [helyreírás] – következő postacímére közvetlenül szíveskedjenek megküldeni: [helyreírás] a válaszevél másodpéldányát pedig az Ügyvédi Iroda #19432294 cégkapu címére elektronikusan szíveskedjenek továbbítani.

Válaszukat várva maradok tisztelettel:

Kelt: Budapest, 2026. augusztus 25.

Mellékletek: 1 pld adásvételi szerződés, 1 pld tulajdoni lap, 1 pld társasházi törzslap



Budapest IV. ker.
Belterület, 70248/0/A/2 helyrajzi szám

Oldal 1/1

társasház különlap

I. RÉSZ

- AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	32	1	0	7/100

- Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

- Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1

Utalás a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra: III / 2

A bejegyzés ranghelye: 2025.09.04.

Jogállás: Tulajdonos

Jogváltozás jogcíme: adásvétel

Utalás a törölt bejegyzésre: II / 5, II / 6.

Név:

Jogosult címre: Magyarország

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260824/21745
2026.08.24

Oldal 1/2

Budapest IV ker.
Belterület, 70248 helyrajzi szám

1041 BUDAPEST IV KER., KÁROLYI ISTVÁN UTCA 22.
Budapest IV ker., Belterület, 70248

társasház törzslap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
322365/1/2025/25.02.28

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
-	Kivett / lakóház, udvar, egyéb épület	0	1001	0

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
199928/2/1993/1993.09.28

Jogi jelleg: Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

7. Bejegyző határozat, érkezési idő:
322365/1/2025/25.02.28

Tulajdonjog (társasháztulajdon)

Jogállás: TÁRSASHÁZTULAJDON

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: társasház alapítás, 199928/2/1993/1993.09.28

A tulajdonjogokat a 70248/0/A/1-13 hrsz-ú társasházi különlapok tartalmazzák.

Utalás: II/6

Név: BUDAPEST IV. KER. KÁROLYI ISTVÁN U. 22. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ

Jogosult címe: 1047 BUDAPEST IV. KER., Károlyi István utca 22.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
63974/1/2000/99.07.01

-

a IX.sorszám alatti mosókonyha megnevezésű 8 m2 területű helyiség megszűnik, a közös tulajdonból kikerül és az 5. sorszámú fsz/5.sz. alatti lakáshoz hozzájön.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
52922/1/2010/10.05.17

Vezetékjog

3 nm területre

Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
322365/1/2025/25.02.28

A társasházakról szóló törvény alapján közös képviselői tisztség keletkezése

Budapest IV. ker. Károlyi István u. 22. szám alatti Társasház ügyintézését ellátó közös képviselő: ENTER 3000 Kft. [székhelye: 1141 Budapest, Szugló u. 83.; cégjegyzékszáma: 01-09-704519] A közös képviselői tisztség keletkezésének időpontja: 2004.08.01. Határozatlan időtartamra. Elektronikus levélcíme: enter@enter3000.hu
Telefon: 06-30/996-9836

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INYER/2026/815916/4 2026.06.25. 00:00:00

Elővásárlási jog

Név: BUDAPEST FŐVÁROS IV.KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: Magyarország 1041 Budapest IV ker., István út 14.

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260824/21745
2026.08.24

Oldal 2/2

Budapest IV ker.
Belterület, 70248 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

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Születési név: _____
Anyja neve: _____
Születési hely és idő: _____
Lakcím: _____
Személyi azonosító jel: _____
adóazonosító jel: _____
szem.ig.szám: _____
lakcímk. szám: _____
állampolgársága: magyar
, mint vevő (továbbiakban: „Vevő”)

másrészről

Születési név: _____
Anyja neve: _____
Születési hely és idő: _____
Lakcím: _____
Személyi azonosító jel: _____
adóazonosító jel: _____
szem.ig.szám: _____
lakcímk. szám: _____
állampolgársága: magyar
, mint eladó (továbbiakban: „Eladó”)

[Eladó és Vevő együttesen: Felek] között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányban tulajdonosa a BUDAPEST IV. KER. Belterület 70248/0/A/2 helyrajzi szám helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1041 BUDAPEST IV. KER. Károlyi István utca 22. ajtó: 2. szám alatt, „lakás” megjelölésű Ingatlannak [a továbbiakban: „Ingatlan”]. Az Ingatlan Jogi Jellege „Társasház”, az Ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból 7/100 eszmei hányad társul, az Ingatlanhoz az Alapító Okiratban meghatározott helyiségek tartoznak.

		dr. Gáspár Attila Tibor
vevő	eladó	ellenjegyző ügyvéd
		KASZ: 36060539

- 1.1. Felek rögzítik, hogy a társasház törzslapon az INYER/2026/815916/4 2026.06.25. határozatszámú bejegyzése szerint BUDAPEST FOVÁROS IV.KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATÁT elővásárlási jog illeti meg.

Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 3, azaz három napon belül, 8, azaz nyolc nap nyilatkozattételi határidő mellett felhívja az elővásárlásra jogosultat az elővásárlási jog gyakorlására. Eladó a jelen szerződés aláírásával felhatalmazza a Dr. Gáspár Attila Tibor Ügyvédi Irodát [1112 Budapest, Vásárfia utca 4. 1. emelet 3., adószám: 19432294-1-43, eljár: Dr. Gáspár Attila Tibor ügyvéd, KASZ: 36060539], hogy az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás körében eljárjon, az Eladót az eljárásban teljes jogkörrel képviselje.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult adott határidőn belül olyan nyilatkozatot tesz, amely szerint az elővásárlási jogot gyakorolja, abban az esetben – a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint – az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult adott határidőn belül olyan nyilatkozatot tesz, amely szerint az elővásárlási jogot nem gyakorolja [azaz annak gyakorlásáról kifejezetten lemond], vagy adott határidőn belül nyilatkozatot nem tesz, abban az esetben a jelen szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben is hatályossá válik [relatív hatályba lépési feltétel].

2. A Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, míg Vevő megvásárolja az 1. pontban részletezett Ingatlan, azaz a BUDAPEST IV. KER. Belterület 70248/0/A/2 helyrajzi szám helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1041 BUDAPEST IV. KER. Károlyi István utca 22. ajtó: 2. szám alatti, „lakás” megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni részarányát az általa ismert és megtekintett állapotban az előre kölcsönösen kialakított mindösszesen 42 500 000,-, azaz negyvenkétmillió-ötszázezer forint vételárért [továbbiakban: „Vételár”], amelyből a Felek – arra az esetre, amennyiben a jelen szerződés valamely fél elállása folytán, és nem a teljesítéssel szűnik meg – 4 250 000,- Ft, azaz négy millió – kettőszázötvenezer forint összeget foglalónak tekintenek.

Felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:98. § [2] bekezdése alapján biztosított lehetőség szerint jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak a fenti vételár tekintetében a szerződés feltűnő értékaránytalansága miattl megtámadási jogukról [Ptk. 6:98. § [1] bekezdés].

VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

3. A Vételár kifizetése az alábbiak szerint történik.

- 3.1. Vevő 2026/08/10 -én vételi ajánlatot tett a tárgyi Ingatlan vonatkozásában, amellyel egyidejűleg készpénzben megfizetett az Eladó által megbízott . képviselőjében eljáró kezeihez ajánlati biztosíték jogcímen 1 000 000,-Ft, azaz egymillió forint összeget. Felek – tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés a Felek között a jelen okirat szerint létrejött – az ajánlati biztosíték összegét foglalónak tekintik.

vevő	eladó	dr. Gáspár Attila Tibor ellenjegyző ügyvéd KASZ: 36060539

Eladó a fentiek szerint történt teljesítést a saját kezelhez történt teljesítésnek tekinti, az általa megbízott -
-el az általuk megkötött ingatlan közvetítési szerződés alapján számol, el, erre
figyelemmel az Eladó a fenti összeg – azaz 1 000 000,-Ft, azaz egymillió forint összeg – „foglaló” jogcímen
történt teljesítését a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, azzal, hogy ezen összeg az 1.1 pont
szerinti relatív hatályba lépési feltétel bekövetkezése esetén kerül az Eladó részére kifizetésre, erre a Vevő már
a jelen szerződés aláírásával kifejezett utasítást ad a
ft. felé.

Igy – és a Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezett írásbeli utasítása szerint – az ajánlati biztosíték összegét a
in az esetben és feltétellel, és az azt követő 2, azaz kettő banki munkanapon
belül köteles az ajánlati biztosíték / foglaló összegét kifizetni az Eladó részére, amennyiben az 1.1 pont
szerinti relatív hatályba lépési feltétel bekövetkezik, azaz az elővásárlásra jogosult adott határidőn belül olyan
nyilatkozatot tesz, amely szerint az elővásárlási jogot nem gyakorolja [azaz annak gyakorlásáról kifejezetten
lemond], vagy adott határidőn belül nyilatkozatot nem tesz.

Abban az esetben, amennyiben az 1.1 pont szerinti elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogot gyakorolja, az
ajánlati biztosíték [foglaló] az Eladó utasítása szerint a jelen szerződés szerint definiált Vevő részére kerül
visszafizetésre.

- 3.2. Vevő köteles az 1.1 pont szerinti relatív hatályba lépési feltétel bekövetkeztét követő 2, azaz kettő banki
munkanapon belül a Vételár fennmaradó összegét, azaz 41 500 000,- Ft, azaz negyvenegymillió-ötszázezer
forint összeget a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalni Eladó által az alábbiak szerint megjelölt
alábbi bankszámlaszámára.

Bankszámla száma:

Bankszámla tulajdonos:

Felek a fentiek szerint teljesítésre kerülő összegből – a jelen szerződés esetleges meghiúsulásának esetére –
3 250 000,-Ft, azaz hárommillió – kettőszázötvenezer forint összeget „foglaló” -nak, a fennmaradó
38 250 000,-Ft, azaz harmincnyolcmillió – kettőszázötvenezer forint összeget „Utolsó vételár rész” -nek
tekintenek.

Eladó kijelenti, hogy a fentiek szerint megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő
teljesítésként fogadja el. Vevő a Vételár átutalását igazoló „NETBANK” igazolást Eladó részére a banki átutalási
megbízás megadásától számított 2 banki munkanapon belül megküldi.

- 3.3. Felek a 2013. évi V. törvény [Ptk.] 6:42. § (2) bekezdése alapján rögzítik, hogy a Vételár azon a napon és
feltétellel tekintendő teljesítettnek, amely napon annak teljes összege az Eladó 3.1. pontban megjelölt
pénzforgalmi bankszámláján maradéktalanul jóváírásra kerül, vagy azt a számlavezető pénzügyintézetnek a
hatályos pénzforgalmi szabályzata szerint jóvá kellene írnia.

A jelen szerződés aláírásával Eladó, mint a 3.2. pontban megjelölt bankszámla tulajdonosa felhatalmazza
Vevőt arra, hogy a 3.2. pontban megjelölt számlavezető hitelintézettől adatot / információt / írásbeli
tájékoztatást kérjen arról, hogy

		dr. Gáspár Attila Tibor
vevő	eladó	ellenjegyző ügyvéd
		KASZ: 36060539

- i) a Jelen szerződés 3.2. pontjában meghatározott bankszámlára érkezett –e a Jelen szerződésben megjelölt vételár részekkel kapcsolatban átutalás a Vevő számlavezető bankjától a Jelen szerződés aláírásától az adatszolgáltatási kérelem benyújtásáig terjedő időszakban, és megtörtént –e annak / azoknak a Jelen szerződés 3.2. pontjában rögzített bankszámlán történő jóváírása;
- ii) mi volt az átutalás [jóváírás] összege és pénzneme;
- iii) mi volt a jóváírás értéknapja.

A fenti, banktitoknak minősülő adatok, információk körében, de ezt meg nem haladó körben Eladó, mint banki ügyfél részéről a 2013. évi CCXXXVII. törvény [Hpt.] 160. § [1] a., pontja szerinti, a banktitok kiadásához történő hozzájárulás a jelen szerződés aláírásával megadottnak kell tekinteni.

3.4. Amennyiben a Vevő a Jelen szerződésben rögzített fizetési kötelezettségének teljesítését vagy részben, vagy egészben elmulasztja, abban az esetben Vevő köteles 20 000 Ft / naptári nap összegű késedelmi kötbért fizetni Eladó részére.

Eladó jogosult a késedelem 15. napjától egyoldalú írásbeli nyilatkozattal, külön felszólítás vagy póthatáridő tűzése nélkül Jelen szerződéstől elállni. Ebben az esetben az Eladó a foglaló összegének teljesítésére vonatkozó igényét érvényesítheti a Vevővel szemben, igényt tarthat továbbá a késedelmi kötbér összegére, ezen túlmenően azonban igényt a Felek semmilyen jogcímen nem jogosultak érvényesíteni egymással szemben. Amennyiben a Vevő a Vételár fizetési kötelezettségét részben teljesíti, abban az esetben Eladó a jelen pontban rögzített elállási jogát kizárólag abban az esetben gyakorolhatja, ha a foglaló és a késedelmi kötbér összegén felül esetlegesen teljesített vételár rész tekintetében visszafizetési kötelezettségének az elállási jognyilatkozat megtételével egyidejűleg maradéktalanul eleget tesz, ennek hiányában az Eladó elállási nyilatkozata hatálytalan.

4. Eladó a tulajdonjogot a Vételár teljes megfizetéséig fenntartja, és kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg külön nyilatkozatban [továbbiakban: „*Bejegyzési engedély*”] adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az illetékes ingatlan nyilvántartási hatóság a BUDAPEST IV. KER. Belterület 70248/0/A/2 helyrajzi szám helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1041 BUDAPEST IV. KER. Károlyi István utca 22. ajtó: 2. szám alatti, „lakás” megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni részaránya vonatkozásában a tulajdonjogot az illetékes Ingatlanügyi hatóság „adósvétel” jogcímen Vevő javára az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

Eladó az Ingatlan vonatkozásban Vevő kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogának „adósvétel” jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát [továbbiakban: „*Bejegyzési engedély*”] külön íven, 6 (hat) eredeti példányban jelen adósvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi.

Letéteményes ügyvéd a nyilatkozatot attól a naptól számított 5 (öt) munkanapon belül jogosult és egyben köteles az illetékes Kormányhivatal részére benyújtani Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, amennyiben:

- i) Eladó részére az Ingatlan vételára a jelen szerződésben rögzítettek szerint megfizetésre (jóváírásra) kerül, és ennek tényét az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt jognyilatkozatával megerősíti, vagy eladói nyilatkozat hiányában 3 (három) munkanap eltelte után

		dr. Gáspár Attila Tibor
vevő	eladó	ellenjegyző ügyvéd
		KASZ: 36060539

- ii) a Vevő hitelt érdemlő módon (banki átutalási bizonylat eredeti példányának átadásával, amely ez esetben a jóváírási igazolást pótolja) a letéteményes ügyvéd felé igazolja, hogy a jelen szerződés 1. pontjában körülírt Ingatlan 2. pont szerinti Vételárát maradéktalanul teljesítette az Eladó.

5. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban és közösen kérik annak bejegyzését, hogy az Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb a jelen adásvételi szerződésnek az illetékes Ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásától számított 2 hónap határozott időtartamig fenntartja. Az Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a Felek közösen kérik és az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a BUDAPEST IV. KER. Belterület 70248/0/A/2 helyrajzi szám helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1041 BUDAPEST IV. KER. Károlyi István utca 22. ajtó: 2. szám alatti, „lakás” megjelölésű Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában adásvétel jogcímen a tulajdonjog-fenntartás az ahhoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát a jelen adásvételi szerződésnek az illetékes Ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásától számított 2 hónap határozott időtartamig az Ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvt. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

6. Felek a jelen okirat aláírásával vállalják, hogy a jelen szerződésben foglalt jogaik gyakorlása és kötelezettségeik teljesítése során egymással fokozottan együttműködnek.
7. Eladó jog – és kellékszavatosság terhe mellett kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan – az 1.1 pontban rögzített elővásárlási jogtól eltekintve – per-, igény- és tehermentes, forgalomképes, tartozásmentes, annak elidegenítésében öt harmadik személy joga, vagy egyéb körülmény nem akadályozza, és azt a hatályos magyar jogszabályok értelmében jogosult értékesíteni. Eladó kijelenti, hogy nincsen az Ingatlannak általa ismert, rejtett hibája.
8. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy:
- i) az adott Ingatlan jogszerű és kizárólagos tulajdonát képezik, és minden olyan jogszabály által megkívánt és egyébként általában elvárható intézkedést megfelelően megtett és a továbbiakban megtesz, amely a Vevő jelen jogügylet tárgyát képező adott Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának az Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges;
- ii) birtokba adásig nincs, és azt követően nem merül fel olyan kiegyenlítettlen vagy el nem intézett egyéb követelés, adósság, amivel az Eladó tartozna;

		dr. Gáspár Attila Tibor
vevő	eladó	ellenjegyző ügyvéd
		KASZ: 36060539

iii) jelen szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az Eladó vagyontárgyára vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaznak, valamint nem sért semmilyen jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra vonatkozik;

iv) az általa átruházott Ingatlanon – az 1.1 pontban rögzített elővásárlási jogtól eltekintve – senkinek sincs bármilyen olyan jellegű joga [pl.: visszavásárlási és vételi jog, elővásárlási jog, bérleti jog], amely a tulajdonjog megszerzését, illetve a használatot akadályozza vagy korlátozza, ilyen rendelkezést a társasház alapszabálya nem tartalmaz, az általa átruházott Ingatlant sem kifejezetten, sem hallgatólagosan nem terhelte meg, nem adta kölcsön vagy hitel fedezetéül;

v) nincs olyan, az Eladóval szembeni követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választott bírósági eljárás, nyomozás, meghallgatás vagy más eljárás, ami folyamatban vagy függőben lenne, és/vagy aminek a bekövetkezése fenyegetne [bármely bírói, államigazgatási fórum előtt] és ami a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy amely bármilyen módon befolyásolná az Ingatlant és/vagy annak a jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét;

vi) mindazon díjat, térítést, kiadást, illetéket, adót, bármely egyéb, az Eladó által jogszabály alapján a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdonlásával, birtoklásával, használatával kapcsolatban fizetendő költséget az adásvételi szerződés aláírásáig teljes egészében megfizetett, illetve az itt felsorolt költségeket, amely a Vevő birtokba lépéséig esedékes vagy azt megelőzően keletkeztek, az Eladó megfizeti;

vii) az Ingatlanba sem Ő, sem harmadik személy igazgatásrendészetileg bejelentve nincs fész, harmadik jogi személy, szervezet tekintetében az ingatlan székhelyként, telephelyként, illetve fióktelepként a vonatkozó nyilvántartásokba nincs bejelentve.

9. Az Eladó szavatol azért, hogy az adott Ingatlannak semmilyen olyan általa ismert rejtett hibája nincs, amely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy gátolná. Az Eladó kijelenti, hogy nem hallgatott el semmilyen olyan tényt vagy körülményt a Vevő elől, amely a tulajdonjog átruházási szándékra vagy a jelen szerződésben rögzített forgalmi érték nagyságára kihatással lehet.

10. Felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján 2012.01.01. napjától ellenérték fejében történő tulajdonjog-átruházás esetén a tulajdonos köteles az ingatlan energia tanúsítványát elkészíttetni, azt a szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő részére bemutatni, és a birtokátruházással egyidejűleg azt a Vevőnek átadni.

Felek rögzítik, hogy Eladó a mai napon Vevő részére az energetikai tanúsítványt átadta, Vevő a tanúsítvány eredeti példányának átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri.

BIRTOKÁTRUHÁZÁS

11. Felek megállapodnak abban, hogy a Vételár teljes összegének teljesítésétől számított 3, azaz három naptári napon belül, a Felek által előzetesen egyeztetett időpontban, a Vételár teljes összegének teljesítésének az előfeltételével kerül sor az Ingatlan birtokának átruházására.

		dr. Gáspár Attila Tibor
vevő	eladó	ellenjegyző ügyvéd
		KASZ: 36060539

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokának átruházására az alábbi tartozékokkal együtt kerül sor:

- 1 db konyhabútor [beépített]
- 1 db hűtő-fűtő klíma
- 1 db fűtőpanel [előtérben]
- 1 db fűtőpanel [fürdőszobában]
- zuhanykabin
- felszerelt csillárok, függönykarnisok [2026/08/10 -i megtekintéskori állapot szerint]

12. Felek a birtokba vétellel egyidejűleg Jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az Ingatlan közműóráinak számát és óraállásait. A birtokátruházás során az Eladó átadja az Ingatlan kulcsait a Vevő részére.
13. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó a birtok átruházására vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, abban az esetben Vevő – választása szerint – jogosult a jelen szerződéstől az érdekmúlás külön igazolása nélkül elállni, vagy a tárgyi Ingatlan zárait felnyitni és lecserélni, így azt önhatalmúlag birtokba venni. Amennyiben a Vevő az önhatalmú birtokbevitel jogát gyakorolja, abban az esetben az Eladó a birtokvédelemhez fűződő jogáról kifejezetten lemond, birtokvédelmi eljárást nem kezdeményez, kártérítési, kártalanítási vagy egyéb megtérítési igényt nem érvényesít a Vevővel szemben. Amennyiben Vevő a szerződéstől eláll, úgy Eladó a foglaló kétszeres összegét köteles foglaló térítése jogcímén, továbbá a foglalón felül kifizetett vételár részeket és kötbér összegét köteles az elállási jognyilatkozat közlésétől számított 3 banki munkanapon belül átutalással megfizetni a Vevő részére. Ebben az esetben Vevő egyéb igényt semmilyen jogcímen nem jogosult érvényesíteni Eladóval szemben.
14. Eladó a birtokátruházáskor átadja Vevő részére a közműszolgáltatók és a társasház / szövetkezeti ház kezelője által kladott nemleges [„0” –ás] igazolásokat – vagy közműszolgáltatók esetében az utolsó tárgyhavi számlalevelet és az azon kimutatott, lejárt esedékességű számlatartozás befizetését igazoló csekkszelvényt vagy banki átutalási bizonylatot – annak igazolása céljából, hogy a tárgyi Ingatlant érintően az Eladónak a közműszolgáltatók és a társasház / lakásszövetkezet felé tartozása nincs. Ennek hiányában Vevő jogosult az Ingatlan birtokbavételét megtagadni és a vételár hátralék megfizetését ezen jogcselekmények teljesítéséig visszatartani.
15. Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlannal kapcsolatos közüzemi költség a birtokátruházás napjától kezdődően terheli a Vevőt, ugyanezen időponttól kezdve Vevő viseli az Ingatlan terheit, szedi annak hasznait, és viseli a Vevő a kárveszélyt.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

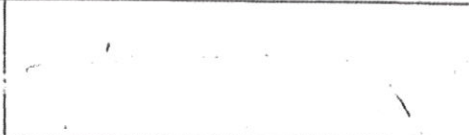
16. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos, és a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó, és illetékjogi jogszabályokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették és tudomásul veszik. Ebben a tekintetben Felek különösen, de nem kizárólagosan tudomásul veszik, hogy a Vevőt terheli a vagyonszerzési illeték.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése szerint a visszerhes vagyonátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%, Ingatlan, illetve belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint.

		dr. Gáspár Attila Tibor
vevő	eladó	ellenjegyző ügyvéd
		KASZ: 36060539

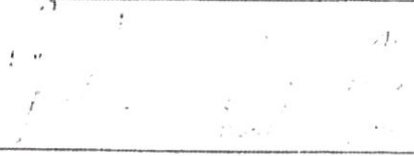
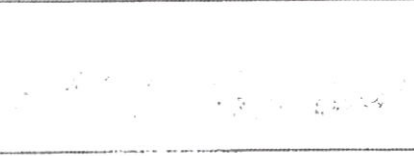
Ingatlan résztulajdonának szerzése esetén az 1 milliárd forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére kell alkalmazni a 4%-os illetéket, illetve az ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintot a tulajdoni hányad arányában kell figyelembe venni. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a Vevőt arról, hogy az illetékfizetési kötelezettség kapcsán az ingatlan tulajdonjogának megszerzését az ONYA alkalmazáson keresztül, a B400e adatlap kitöltésével tudja az illetékes adóhatóság felé bejelenteni, a tulajdonszerzést követő 30 naptári napon belül.

17. Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a **40/2017. (XII. 4.) NGM** rendelet rendelkezése alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor/bérbeadáskor, kivételt képez ez alól, 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. Felek kijelentik, hogy a fentieket tudomásul vették.
18. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződésben mindazokat a személyes adataikat feltüntessék, amelyek Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükségesek.
19. Felek tudomásul veszik azon ügyvédi figyelmeztetést, mely szerint a megváltozott adataikat a változástól számított 30 [harminc] napon belül kötelesek az illetékes Kormányhivatalnak bejelenteni.
20. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés és kapcsolódó dokumentumok elkészítésével, ellenjegyzésével és az illetékes Kormányhivatal előtt történő eljárással összefüggő ügyvédi munkadíj és költség Vevőt terheli.
21. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárságú természetes személyek, ügyletkötési képességüket jogszabály nem korlátozza, Eladó az Ingatlan elidegenítésére, Vevő az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosult.
22. Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá az illetékes Kormányhivatal előtt történő eljárással a **Dr. Gáspár Attila Tibor Ügyvédi Irodát** [eljáró ügyvéd: **Dr. Gáspár Attila Tibor**, székhely: 1112 Budapest, Vásárfia utca 4. 1. emelet 3.] közösen hatalmazzák meg.
23. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben Felek előadják, hogy az ügylet során mind Eladó, mind Vevő a saját nevében és saját javukra járnak el.
24. Vevő kijelenti, hogy fenti vételár fizetési kötelezettsége teljesítése során a büntető törvénykönyv egyetlen tényállását sem merítette ki, különös tekintettel a pénzmosás tekintetében megfogalmazott törvényi tényállásokra.
25. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a Feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.
26. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, így elsősorban a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

		
vevő	eladó	dr. Gáspár Attila Tibor
		ellenjegyző ügyvéd
		KASZ: 36060539

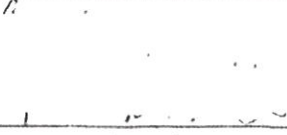
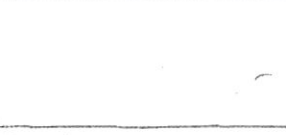
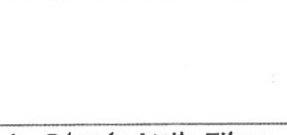
27. Felek jelen szerződés aláírása előtt a jelen szerződésben foglalt tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jelen szerződésben szereplő, illetve a jelen Szerződés teljesítésével kapcsolatos jogi fogalmakkal, illetve a vonatkozó összes hatályos jogszabállyal [különösképpen Ptk., Illetéktörvény, Ingatlanok-nyilvántartásról szóló tv., Díjtörvény, Szja tv.] kapcsolatos felvilágosítást megértették.
28. Felek mind ezek ismeretében kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják azzal, hogy a jelen szerződés a Felek teljes és egyértelmű megállapodását tartalmazza az érintett tárgy tekintetében és hatálytalanít minden, a Felek között korábban létrejött megállapodást, egyeztetést és tervezetet.
29. Jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.
30. Felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől a jelen szerződés eredeti példányát átvették.

Kelt: Fót, 2026. augusztus 24.

	
vevő	eladó

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Alulírott dr. Gáspár Attila Tibor ügyvéd [KASZ: 36060539, Dr. Gáspár Attila Tibor Ügyvédi Iroda, 1112 Budapest, Vásárfia utca 4. I. emelet 3. e-mail: dr.gaspar.legal@gmail.com, tel.: +36703115646, adószám: 19432294-1-43] kijelentem, hogy az 1.1. és a 22. pontokban rögzített meghatalmazásokat elfogadom, és az okiratot Fóton, 2026. augusztus 24.napján ellenjegyzem:

		
vevő	eladó	dr. Gáspár Attila Tibor ellenjegyző ügyvéd KASZ: 36060539

