

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Lakcím: 7562

másrészről

Adóazonosító jel: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar

mint eladó (a továbbiakban: **Eladó2**, Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban: **Eladók**)
harmadrészről

Aurum Estates Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1091 Budapest, Egyetértés utca 1. 2. lház. 3. em. 3. ajtó

Cégjegyzékszám: [REDACTED]

Nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

Adószám: [REDACTED]

Statisztikai számjel: [REDACTED]

képviseli meghatalmazással:

(Eladók és [REDACTED])

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett (a továbbiakban: **Szerződés**).

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Eladók kijelentik, hogy a 1/6-1/6-od arányú, tulajdonukat képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által a **Budapest belterület [REDACTED] helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben az **1225 Budapest, Nagytétényi út [REDACTED] 1. emelet 5. ajtó** alatt található, 55 m² alapterületű, két egész szobás, lakás megjelölésű társasházi ingatlan, az alapító

okiratban meghatározott mellékhelyiségekkel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 53/10000 eszmei tulajdoni hányaddal együtt (a továbbiakban: **Ingatlan**).

- 1.2. Eladók a tulajdonjogát az okiratszerkesztő ügyvéd saját eszközén keresztül – a jelen Szerződés aláírásának napján - igényelt, hiteles tulajdoni lappal igazolja Vevő részére.
- 1.3. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapja az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:
 - a) II./3. szám alatt: Eladó2 1/6 arányú tulajdonjoga került bejegyzésre öröklés jogcímén 42055/1985/IX.24./ számú bejegyző határozattal,
 - b) II./4. szám alatt: Eladó1 1/6 arányú tulajdonjoga került bejegyzésre öröklés jogcímén 42055/1985/IX.24./ számú bejegyző határozattal,
 - c) II./7. szám alatt: Juhász Nóra [REDACTED] 3/6 arányú tulajdonjoga került bejegyzésre ajándékozás jogcímén 153483/1/2014/14.09.18 számú bejegyző határozattal,
 - d) II./8. szám alatt: Körmendi Gábor [REDACTED] 1/6 arányú tulajdonjoga került bejegyzésre árverési vétel jogcímén 151161/4/2023/23.09.05 számú bejegyző határozattal,
 - e) III./15. szám alatt: [REDACTED] holtig tartó haszonélvezeti joga került bejegyzésre a 153483/1/2014/14.09.18 számú bejegyző határozattal, Juhász Nóra [REDACTED] tulajdoni hányadára utalással.

Felek rögzítik továbbá, hogy a tulajdoni lapon található bejegyzésekre való kioktatást megértették és azokra tekintettel kötik meg a jelen Szerződést.

Az Ingatlan tulajdoni lapja a jelen Szerződést befolyásoló feljegyzést, bejegyzést, illetve széljegyet nem tartalmaz.

- 1.4. Az Eladók nyilatkoznak és szavatolják, hogy Ingatlan **per-, teher-, igény- és szolgalmmentes**, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem látható. Eladók kötelesek az Ingatlan ezen állapotát Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig meg is őrizni.
- 1.5. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás esetén – a Korm. rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – az átruházandó épület, lakás energetikai teljesítőképességet igazoló energetikai tanúsítványt kell készíteni, melynek elkészítéséről a tulajdonos gondoskodik, és azt az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig be kell mutatni Vevőnek, és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át is kell adni. Eladók a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átadják Vevőnek az Ingatlan HET-1039-8671 számú energetikai tanúsítványát. Vevő jelen Szerződés aláírásával az energetikai tanúsítvány átvételét elismeri és nyugtázza. Vevő az energetikai tanúsítvány tartalmát megismerte, annak tartalmát az Ingatlan megtekintett állapotával összevetette.
- 1.6. Eladók eladják 1/6-1/6-od, összesen 2/6-od arányú tulajdoni hányadukat képező Ingatlant, Vevő pedig – a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott vételárért – a megismert és megtekintett, tehermentes állapotban megvásárolja 2/6 arányban.

2. VÉTELÁR

- 2.1. A Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát
12.000.000,- Ft, azaz tizenkétfmilió forint
összegben határozzák meg (a továbbiakban: **Vételár**).

Felek rögzítik, hogy a Vételár 10%-át, azaz 1.200.000,- Ft, azaz egymillió-kétszázezer forint összeget a Szerződést biztosító foglalónak minősítik. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak: Ha a Szerződést a Felek teljesítik, a foglalót a Vételárba be kell számítani. Ha a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaló a Vevőnek visszajár. Amennyiben a teljesítés megghiúsulásáért a Vevő felelős, a foglalót elveszti, amennyiben a teljesítés megghiúsulásáért az Eladók felelősek, a kapott foglalót kétszeresen kötelesek a Vevőnek visszatéríteni.

0000

A Felek a Vételárat kölcsönösen értékarányosnak és méltányosnak tekintik és erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják a feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadás jogát, amennyiben ezt a Ptk. nem zárja ki.

2.2. A Vevő az alábbi feltételekkel és ütemezéssel köteles a Vételárat az Eladóknak megfizetni:

Fizetési ütem	Vételárrészlet összege	Vételárrészlet megfizetésének határideje
I. Vételárrészlet (foglaló)	1.200.000,- Ft, azaz egymillió-kétszáz ezer forint	██████████ napján
II. Vételárrészlet (önerő)	4.800.000,- Ft, azaz négy millió-nyolcszáz ezer forint	A jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg
III. Vételárrészlet (önerő)	3.000.000,- Ft, azaz három millió forint	A jelen Szerződés aláírását követő 30 napon belül, azaz ██████████ napjáig
IV. Vételárrészlet (önerő)	3.000.000,- Ft, azaz három millió forint	A jelen Szerződés aláírását követő 60 napon belül, azaz ██████████ napjáig

2.3. A Vevő a Szerződés 2.2. pontjában meghatározott vételárrészleteket az alábbi módon és kitételekkel köteles az Eladóknak megfizetni:

I. Vételárrészlet

Vevő a jelen Szerződés aláírását megelőzően, ██████████ napján – foglaló jogcímén - megfizetett Eladók részére 1.200.000,- Ft, azaz egymillió-kétszáz ezer forint összeget az Eladó2 MBH Bank Nyrt-nél vezetett ██████████ számú bankszámlájára történő átutalás útján önerőből.

II. Vételárrészlet

Vevő a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Eladók részére 4.800.000,- Ft, azaz négy millió-nyolcszáz ezer forint összeget- vételárelőleg jogcímén – az Eladó2 MBH Bank Nyrt-nél vezetett ██████████ számú bankszámlájára történő átutalás útján önerőből.

III. Vételárrészlet

Vevő a jelen Szerződés aláírását követő 30 napon belül, azaz ██████████ napjáig megfizet Eladók részére 3.000.000,- Ft, azaz három millió forint összeget- vételárelőleg jogcímén – az Eladó2 MBH Bank Nyrt-nél vezetett ██████████ számú bankszámlájára történő átutalás útján önerőből.

IV. Vételárrészlet

Vevő köteles a fennmaradó IV. Vételárrészletet, azaz 3.000.000,- Ft, azaz három millió forint összeget a jelen Szerződés aláírását követő 60 napon belül, azaz ██████████ napjáig megfizetni Eladók részére az Eladó2 MBH Bank Nyrt-nél vezetett ██████████ számú bankszámlájára történő átutalás útján önerőből.

2.4. Eladó1 kijelenti, hogy a megadott Eladó2 bankszámlájára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos, szerződésszerű teljesítésnek ismeri el. Eladókat a Vételár tulajdoni hányadaik arányában, azaz fele-fele arányban illeti meg. Kötelesek egymással elszámolni, így Eladó2 köteles Eladó1 részére megfizetni 6.000.000,- Ft-ot, azaz Hatmillió forintot a Felek által meghatározott módon.

2.5. Felek megállapítják, hogy a Vételár tekintetében a teljesítés időpontjának azt az időpontot tekintik, amikor a Vételár teljes összege a megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül.

2.6. Felek megállapodnak, hogy a Vevő előteljesítésre jogosult.

- 2.7. Eladók kijelentik, hogy a jelen fejezetben foglalt bankszámlaszámot a Szerződés megkötését megelőzően ellenőrizték, annak téves feltüntetéséből eredő károkat Eladók kötelesek viselni és azzal kapcsolatban ellenjegyző ügyvéd és Vevő felé semmilyen jogcímen nem támaszthatnak igényt.

3. A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 3.1. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdéseire figyelemmel a Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes Vételár megfizetéséig fenntartják.
- 3.2. Az Eladók tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják.
- 3.3. A jelen fejezetben írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: **Inytv.**) 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján a jelen Szerződés aláírásával a Felek közösen kérik és az Eladók **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan 2/6 tulajdoni hányadára a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Inytv. vhr.**) 20. § 18. pontja alapján - adásvétel jogcímen - **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásban **6 (hat) hónap határozott ideig** bejegyzésre kerüljön.
- 3.4. Felek tudomásul veszik, hogy az Inytv. 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha 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**.
- 3.5. Felek tudomásul veszik, hogy az Inytv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a Felek megállapodásában határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. Felek erre tekintettel megállapodnak, hogy a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog hat hónapos határozott időre ismételt bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba.
- 3.6. Az Eladók a Szerződés aláírásával egyidejűleg az Inytv. 32. §-a szerinti feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat tartalmazó nyilatkozatukat (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**) 6 (hat) eredeti példányban az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letéti szerződéssel letétbe helyezik, amelyben **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában 2/6 arányban - **adásvétel jogcímen** - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladó1 és Eladó2 1/6-1/6 arányú tulajdonjoga törlése mellett. A letéti szerződés szerint a letéteményes ügyvéd akkor jogosult és köteles a Bejegyzési Engedélyből
- egy eredeti példányt az Eladóknak,
 - egy eredeti példányt a Vevőnek kiadni, továbbá
 - három eredeti példányt a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, valamint
 - egy eredeti példányt irattárába lefűzni,

AMENNYIBEN

a Vevő a teljes Vételár megfizetését az Eladók teljes bizonyító erejű magánokiratba (ügyvéd által ellenjegyzett vagy két tanúval ellátott) foglalt nyilatkozatával egy eredeti példányának átadásával VAGY a teljesítés (azaz a teljes Vételár megfizetésének) tényét és értéknapiját is tartalmazó eredeti banki igazolással igazolja az ellenjegyző (letéteményes) ügyvédnek. Ebben az esetben ellenjegyző (letéteményes) ügyvéd az átadást követően haladéktalanul köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani a Bejegyzési Engedély 3 (három) eredeti példányát a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében.

Felek rögzítik, hogy a teljes Vételár Eladók részére történő rendelkezésre bocsátásáról az Eladók, illetve a Vevő kötelesek tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet.

- 3.7. A jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a letétet elfogadja, annak átvételét a jelen Szerződés ellenjegyzésével elismeri és a letét tényét a Szerződés ellenjegyzésével igazolja. Eladók a

Bejegyzési Engedélyt azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a Bejegyzési Engedélyeket a teljes vételár megfizetését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő Fél részéről a teljes Vételár Vevő általi – jelen Szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer. A letéteményes a letét őrzéséért külön díjat nem számít fel. A letétről a Felek és a letéteményes ügyvéd külön íven szövegezett letéti szerződést kötnek.

- 3.8. Felek akként rendelkeznek, hogy a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Szerződést, valamint a hozzátartozó iratokat a megfelelő példányszámban nyújtja be az illetékes földhivatalba. Vevő köteles az tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját az illetékes földhivatalnak átutalással megfizetni, és az átutalásról szóló bizonylatot a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek haladéktalanul megküldeni.

4. A BIRTOKBAADÁS

- 4.1. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan birtokában van már Vevő Körmendi Gábor Attilával együtt, tekintettel arra, hogy 2026. március 6. napján Juhász Nóra Jankával és [REDACTED] Csillával adásvételi szerződést kötöttek, így külön birtokátruházásra már nem lesz szükség, továbbá Eladók nincsenek az Ingatlan birtokában.
- 4.2. Eladók ezúton kijelentik, amennyiben releváns, hogy mindennemű közüzemi szerződés fogyasztói névátíratásához hozzájárulnak.
- 4.3. A birtokátruházást követően az Ingatlan hasznai és terhei Vevőt illeti, illetve terheli, továbbá viseli azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni (kárveszély).
- 4.4. A birtokbaadás napjáig terjedő fogyasztási időszakra Eladók kötelesek rendezni az Ingatlanhoz kapcsolódó közüzemi és egyéb díjakat.

5. SZAVATOSSÁG, FELELŐSSÉG

- 5.1. Az Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlan per-, teher-, szolgálat- és igénymentes, harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő korlátozástól mentes megszerzését akadályozná, vagy kizárná.
- 5.2. Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak arra, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van. Eladók kijelentik továbbá, hogy az Ingatlanban fennálló, Vevő tulajdonszerzését, az Ingatlan rendeltetésszerű használatát korlátozó, vagy akadályozó rejtett hibákról nincs tudomásuk. Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlan a birtokbaadáskor nem rendelkezik olyan látható vagy rejtett hibával, amely rendeltetésszerű használat esetén az Ingatlan állagának gyors romlásához, az Ingatlan jelentős értékcsökkenéséhez, vagy az Ingatlan használó személyek egészségkárosodásához, illetve a testi épségük sérüléséhez vezetne. Eladók szavatosságot vállalnak továbbá azért, hogy az Ingatlan mérőóráit nem módosították, nem kíséreltek meg a mérésbe beavatkozni. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan minden lényeges tulajdonságáról kellő tájékoztatást adtak.
- 5.3. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Eladók kijelentik, hogy a társasházi törzslapon, valamint a társasházi alapító okiratban nem került kikötésre elővásárlási jogosultság. **Felek rögzítik, hogy ezen ügylet hatályát az Ingatlan vonatkozásában érinti elővásárlási jogi jogosultság. Felek kötelezettséget vállalnak az elővásárlásra jogosultak szabályszerű kiértesítése vonatkozásában. Az elővásárlási jogosultak kiértesítésére vonatkozó tértivevényeket átadják ellenjegyző ügyvéd részére, amint rendelkezésre állnak.** Eladók kijelentik, hogy elővásárlási jogukat nem kívánják gyakorolni, amennyiben Vevő az Ingatlan tulajdonostársaival adásvételi szerződést köt. Eladók jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy tehermentes ingatlan tulajdonjogát ruházzák át a Vevőre, ennek megfelelően vállalják, hogy az Ingatlan harmadik személy részére a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog hatályossága alatt nem idegenítik el, azt nem terhelik meg és tartózkodnak minden olyan magatartástól, amely Vevő érdekeit sértheti.

- 5.4. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan feletti rendelkezési joguk korlátozás alatt nem áll. Eladók szavatolják továbbá, hogy az Ingatlanon harmadik személynek – az elővásárlási jogon kívül – nem áll fenn olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését, akadályozná, valamint megnehezítené. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan nem áll bírói zár alatt, és nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát. Eladók kijelentik továbbá, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek, vállalkozásnak, gazdasági társaságnak nem része, nem fedezete, továbbá, hogy a birtokátruházáskor gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek nem lesz székhelye, fióktelepe, illetve telephelye. Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak arra, hogy az Ingatlan saját kizárólagos használatukban van, a használatot harmadik félnek nem engedték át. Eladók szavatosságot vállalnak továbbá arra is, hogy az Ingatlanba a birtokbaadáskor senki nem lesz bejelentve. Eladók vállalják, hogy az Ingatlanból – amennyiben releváns – a nem tulajdonos magánszemélyt kijelentetik, továbbá kijelentik, hogy az Ingatlanban bejelentett személy, vagy gazdasági társaság, egyéb jogi személy nem maradt. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan nem képezi házastársi, élettársi vagyonközösség részét. Eladók nyilatkoznak, hogy a Ptk. 4:48.§, a 4:77.§ és a 4:94.§ szerinti hozzájáruló nyilatkozatra a jelen Szerződés megkötéséhez nincs szükség.
- 5.5. Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy az Ingatlan osztatlan közös tulajdon, minden tulajdonos által aláírt használati megosztási megállapodás nem készült az Ingatlan vonatkozásában. Az Ingatlan birtokában jelenleg Vevő és Körmenyi Gábor van.
- 5.6. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy nincs folyamatban és Eladóknak nincs tudomása arról, hogy előkészületben lenne, az Ingatlannal kapcsolatban az Eladók által vagy ellenük kezdeményezett, illetve kezdeményezendő peres vagy peren kívül eljárás, egyéb vizsgálat, valamint nincs tudomásuk ilyen cselekmény kezdeményezéséről sem.
- 5.7. Eladók tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:159. § (1) bekezdése szerint olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik.

6. SZERZŐDÉSSZEGÉS, A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

- 6.1. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladók a jelen Szerződésben előírt kötelezettségük teljesítésével késedelembe esnének, úgy a késedelem minden napjára 20.000,- Ft, azaz húszezer forint összegű késedelmi kötbér megfizetésére vállalnak kötelezettséget a Vevő részére. Eladók a jelen Szerződésben előírt kötelezettségüknek az ott megadott határidőt követő 30 (harminc) napon belül maradéktalanul nem tesznek eleget, úgy Vevő jogosult választása szerint követelni a teljesítést vagy pedig 15 (tizenöt) napos határidőt biztosító felszólítás eredménytelen leteltét követően elállni a jelen Szerződéstől, és így ebben az esetben Eladók az elállás közlésével egyidejűleg kötelesek a már megfizetett vételárat a Vevő részére visszafizetni. Felek a foggalóval a Ptk. szabályainak megfelelően számolnak el egymással.
- 6.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a jelen Szerződésben előírt kötelezettsége teljesítésével késedelembe esne, úgy a késedelem minden napjára 20.000,- Ft, azaz húszezer forint összegű késedelmi kötbér megfizetésére vállal kötelezettséget az Eladók részére. Vevő a jelen Szerződésben előírt kötelezettségének az ott megadott határidőt követő 30 (harminc) napon belül maradéktalanul nem tesz eleget, úgy Eladók jogosultak választásuk szerint követelni a teljesítést vagy pedig 15 (tizenöt) napos határidőt biztosító felszólítás eredménytelen leteltét követően elállni a jelen Szerződéstől, és így ebben az esetben Eladók az elállás közlésével egyidejűleg kötelesek a már megfizetett vételárat a Vevő részére visszafizetni. Felek a foggalóval a Ptk. szabályainak megfelelően számolnak el egymással.
- 6.3. Az elállási jog a másik fél jelen Szerződésben megjelölt címére, tértivevényes küldeményként postára adott egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolható. A szerződés szerű elállás bekövetkezése esetén a Felek kötelesek egymással teljeskörűen pénzügyileg elszámolni, ezzel egyidejűleg pedig kölcsönös nyilatkozatot kiadni, melyben kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságtól az adásvételt megelőző eredeti állapot helyreállítását. Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamelyik Fél az eredeti állapot helyreállításához szükséges nyilatkozata kiadásával felszólítás ellenére is indokolatlanul késedelembe esik, úgy ez esetben a felszólítás kézhezvételét követő tizedik (10) munkanaptól naponta 20.000,- Ft, azaz húszezer forint összegű kötbér megfizetésére köteles a másik Fél részére.

7. KÉZBESÍTÉSI SZABÁLYOK

- 7.1. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen Szerződés alapján megteendő vagy megtehető, azt elektronikus levél (e-mail) vagy írásban kell megtenni. Felek rögzítik, hogy az elállásra vonatkozó felszólítást kizárólag ajánlott-tértívevényes postai úton tehető meg. Az e-mail az elküldést követő napon kézbesítettnek minősül.
- 7.2. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. (ötödik) napon akkor is kézbesítettnek és joghatályosnak minősül, ha az nem a feladó hibájából hiúsul meg és a térívevény különösen, de nem kizárólagosan „nem kereste”, „elköltözött”, „cím elégtelen”, „címezett ismeretlen”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy minden a jelen Szerződésből fakadó értesítést, tájékoztatást, közlést és minden egyéb jelen Szerződéssel összefüggő jognyilatkozatot Felek jelen Szerződésben fent meghatározott címekre intézve jogosultak és egyben kötelesek megtenni, amely adatok megváltozásáról Felek a változás bekövetkeztét követő 8 (nyolc) munkanapon belül egymást írásban értesíteni kötelesek.
- Ahol jelen Szerződés külön határidőt az értesítésre, tájékoztatásra, közlésre vagy egyéb jognyilatkozat megtételére nem említ, ott az arra okot adó körülmény bekövetkeztét követő 15 (tizenöt) napon belül kell ezt Feleknek megtenni.

8. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon cégnyilvántartásba bejegyzett gazdálkodó szervezet, szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik. Vevő képviselője kijelenti, hogy jelen Szerződés aláírására önállóan jogosult, és rendelkezik a legfőbb szervi felhatalmazással, továbbá szerződéskötésre vonatkozó ügyletkötési és aláírási jogosultsága a létesítő okiratban nem korlátozott. Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 62. § (5) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inytv. vhr.) a 118. § (3) bekezdéseiben foglaltakra hivatkozással kéri a Tisztelt Ingatlanügyi hatóságot, hogy Vevőt, mint jogi személyt és törvényes képviselőjét a cégnév és a cégjegyzékszám alapján azonosítani szíveskedjék. Vevő kijelenti, hogy nem áll jogerősen elrendelt csőd- vagy felszámolási eljárás alatt. Eladók kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok. Az Eladók elidegenítési, Vevő megszerzési joga nem áll semmiféle korlátozás alatt, nyilatkozataikhoz hatósági engedély, illetve harmadik személy hozzájárulása nem szükséges. Felek rögzítik, hogy Vevő képviseletében eljáró személy cselekvőképes magyar állampolgár.
- 8.2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket a Ptk. 6:13. §-ában foglalt rendelkezésre, miszerint:
Ptk. 6:13. § [Érdekellentét]
(1) Ha a képviselő és a képviselt között érdekellentét van, a képviselő által tett jognyilatkozatot a képviselt megtámadhatja.
(2) Vélelmezett az érdekellentét, ha a képviselő az ellenérdekű fél vagy annak képviselője.
(3) A képviselt nem támadhatja meg a jognyilatkozatot, ha a képviseleti jog alapításakor az érdekellentétről tudott.
Felek tudomásul veszik jelen pontban foglalt jogszabályi rendelkezésekről szóló tájékoztatást és eljáró ügyvéd ezzel kapcsolatos esetlegesen fennálló felelősségét kizárják.
- 8.3. Felek rögzítik, hogy az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszerre történő átállásra tekintettel 2025. január 15. napjától hatályba lépett az Inytv., valamint az Inytv. vhr. azonban a hozzá kapcsolódó elektronikus nyilvántartási rendszer jelenleg nem elérhető és nem használható. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy az alkalmazandó jogszabályok értelmezése és alkalmazása tekintetében jogbizonytalanság áll fenn, tekintettel arra, hogy a vonatkozó joggyakorlat még nem alakult ki. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az illetékes ingatlanügyi hatóság a jelen Szerződés alapján indított földhivatali eljárást az Inytv. vagy az Inytv. vhr. rendelkezéseire hivatkozva elutasítja vagy visszautasítja, úgy jóhiszeműen együttműködnek annak érdekében, hogy a jelen Szerződésben rögzített szándékaik az ingatlan-nyilvántartásban érvényre jussanak és bejegyzésre kerüljenek.
- 8.4. Felek megegyeznek, hogy jelen Szerződés módosítása csak írásban – kizárólag a jelen Szerződéssel azonos formai szabályok betartásával – érvényes, továbbá, hogy ha a jelen Szerződésben foglalt valamely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna, vagy azzá válna, az a jelen Szerződés egészére nem

hat ki. A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződés hatályon kívüli vagy érvénytelenné vált rendelkezéseit a gazdaságilag elérni kívánt célhoz legközelebb álló szabállyal pótolják.

- 8.5. A jelen Szerződés alkalmazásában minden értesítés, jognyilatkozat kizárólag írásban teendő meg.
- 8.6. A Felek jelen Szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.
- 8.7. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a 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. számú mellékletének 1.13.2. f) pontja alapján a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadásakor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre, úgy a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről az üzemeltető gondoskodik.
- 8.8. A Szerződő felek a Szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák **dr. Wagner Annamária ügyvédet** (székhely: 1134 Budapest, Dózsa György út 150., kamarai azonosító szám: 36071536), hogy jelen okiratot megszerkessze, ellenjegyezze, az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa, és a Feleket a tulajdonjog bejegyzése iránti földhivatali eljárással (eljárásokkal), a Vevő tulajdonjogának, valamint a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, valamint az Eladók tulajdonjogának törlése kapcsolatban az ingatlanügyi hatóság és más hatóságok, valamint harmadik személyek előtt teljes jogkörrel képviselje. **A meghatalmazás kiterjed a Szerződéssel összefüggésben a Szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával egyidejűleg az állami adóhatóság (NAV) felé megtenni szükséges bejelentésre is (B400E nyomtatvány).** Az ügyvéd a megbízás ellátásához helyettes ügyvéd közreműködését is igénybe veheti. Dr. Wagner Annamária ügyvéd a jelen pontban foglalt meghatalmazást kifejezetten elfogadja.
- 8.9. Felek kijelentik, hogy a személyes adataikat közokirattal (személyi igazolvány, lakcímkártya) dr. Wagner Annamária ügyvédnek igazolták, amely alapján az ügyvéd a felek azonosítását a JÜB rendszeren keresztül, elektronikusan is elvégzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél azonosítás keretében az eljáró ügyvéd részére az általuk bemutatott okiratról másolatot készítsen és adataikat az ügyvédi megbízás teljesítése keretében kezelje.
- 8.10. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján akként történik, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd az okirat lapjait úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.
- 8.11. Vevő tudomásul veszi, hogy az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. Vevő kijelenti és vállalja, hogy az Itv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a megszerzett ingatlant az illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított 2 éven belül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint kapcsolat vállalkozásának nem minősülő személy részére továbbértékesíti, továbbá azt is vállalja, hogy az ingatlan továbbértékesítését megvalósító szerződés – a vevő tulajdonszerzésével teljesebbé megy. Vállalja továbbá, hogy az adóévi nettó árbevétele legalább 50%-a ingatlanforgalmazásból fog származni. Az okiratszerkesztő ügyvéd az Ingatlan tulajdonjog átruházásával kapcsolatos adó és illeték kötelezettségekről részletes tájékoztatást adott, Felek ennek megtörténtét jelen Szerződés aláírásával nyugtázzák. Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Nemzeti Adó és Vámhivatal az Ingatlan visszterhes vagyonátruházási illeték alapján szolgáló forgalmi értékét jogosult a jelen adásvételi Szerződéstől eltérően meghatározni. Eladók kijelentik, hogy a forgalmi érték esetleges eltérő meghatározása esetén semminemű követelést nem támasztanak Vevővel szemben.
- 8.12. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd a Szerződés készítésével és ellenjegyzésével kapcsolatban kizárólag az Ingatlan tulajdoni lapját vizsgálta, a jelen Szerződés szerkesztésével kapcsolatban kizárólag ezen tulajdoni lap tartalmára támaszkodott. Erre tekintettel a

Felek kifejezetten mentesítik az ellenjegyző ügyvédet minden olyan az Ingatlanra vonatkozó lényeges körülmény feltárásának elmaradásából eredő felelősség alól, amely lényeges körülményekre vonatkozóan az ellenjegyző ügyvéd iratokat és információkat nem kapott.

8.13. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt tényeket és adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat – annak megfelelően – a jelen Szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek és nem adnak. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, ezért azt egyben ügyvédi TÉNYVÁZLAT KIEGÉSZÍTÉSÉNEK is tekintik.

8.14. Felek megállapodnak, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Felek kijelentik, hogy a fenti nyilatkozatukat a jelen Szerződésben foglaltak alapján tették, és azokat a megegyező

–, min

A Szer

eredet

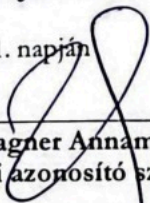
Budap

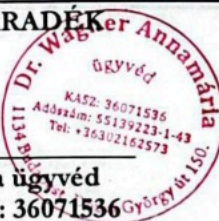
k

Aurum Estates Kft.
képviseletében  Ábel meghatalmazott
Vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. március 11. napján


Dr. Wagner Annamária ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36071536



Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. §- alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el. (Az ellenjegyző ügyvéd által korábban már azonosított fél az okirat aláírása, illetve az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételével is eljárhat. A rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg.)