

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

[REDACTED] Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 6758 [REDACTED]
Cégjegyzékszám: [REDACTED]
Nyilvántartó hatóság: Szegedi Törvényszék Cégbírósága
Adószám: [REDACTED]
Statisztikai számjel: 14329427-6310-113-06
képviseli: [REDACTED] ügyvezető
Születési név: [REDACTED]
Születési hely, idő: [REDACTED]
Anyja neve: [REDACTED]
Személyi azonosító jel: 1-780211-0286
Lakóhely: 1086 Budapest, [REDACTED]
Adóazonosító jel: [REDACTED]
Állampolgárság: magyar
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Aurum Estates Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 1091 Budapest, Egyetértés utca 1. 2. lház. 3. em. 3. ajtó
Cégjegyzékszám: 01-09-195978
Nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Adószám: 25035580-1-43
Statisztikai számjel: 25035580-6811-113-01.
mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)
képviseli meghatalmazással:
Silhavy Ábel
Születési név: Silhavy Ábel
Születési hely, idő: Budapest, 1991.10.15.
Anyja neve: Palkovics Margit Karolin
Személyi azonosító jel: 1-911015-2599
Lakóhely: 1106 Budapest, Rákász utca 16.
Adóazonosító jel: 8455770228
Állampolgárság: magyar
mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**, külön-külön: **Fél**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett (a továbbiakban: **Szerződés**).

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Eladó kijelenti, hogy a 1/1 arányú, tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által a **Budapest VIII. KER. belterület [REDACTED] A/13 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben a **1086 Budapest, Csobánc [REDACTED] ajtó** alatt található, 103 m² alapterületű, három egész szobás, lakás megjelölésű társasházi ingatlan, az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 1047/10000 eszmei tulajdoni hányaddal együtt (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- 1.2. Eladó 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./5. szám alatt: Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga került bejegyzésre adásvétel jogcímén 50936/1/2014/14.02.04 számú bejegyző határozattal.

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 Eladó nyilatkozik és szavatolja, hogy Ingatlan **per-, teher-, igény- és szolgálatmentes**, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem látható. Eladó köteles 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. Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevőnek az Ingatlan HET-1045-9326 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. **Eladó eladja 1/1 arányú tulajdoni hányadát képező Ingatlant, Vevő pedig – a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott vételárért – a megismert és megtekintett, tehermentes állapotban megvásárolja 1/1 arányban.**

2. VÉTELÁR

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

Eladó tájékoztatja Vevőt arról a körülményről, hogy az ingatlan értékesítése az általános forgalmi adó alól – az Áfa tv. 86.§ (1) bekezdésének j) pontjában foglaltakra tekintettel – mentes, így a vételárról kiállított számla áfa összeget nem tartalmaz. Eladó nem élt az Áfa tv. 88. § (1) bekezdésében a) pontjában foglalt adókötelesség tétele lehetőségével. A jelen jogügylet ÁFA mentes eladói tájékoztatás alapján, amelyért Eladó felelősséget vállal és eljáró ügyvéd felelősségét e-körben a Felek kizárják. Eladó köteles átadni Vevő számára a jelen Szerződés szerinti gazdasági esemény számviteli elszámolását (nyilvántartását) alátámasztó, megfelelő formában kiállított számviteli bizonylatot.

Felek rögzítik, hogy a Vételár 10%-át, azaz 6.600.000,- Ft, azaz hatmillió-hatszázezer forint összeget a Szerződést biztosító foglalonak minősítik. Felek a foglalt jogi természetével tisztában vannak: Ha a Szerződést a Felek teljesítik, a foglaltat a Vételárba be kell számítani. Ha a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaltat a Vevőnek visszajár. Amennyiben a teljesítés megkezdéséért a Vevő felelős, a foglaltat elveszti, amennyiben a teljesítés megkezdéséért az Eladó felelős, a kapott foglaltat kétszeresen köteles a Vevőnek visszatéríteni.

Felek a Vételárat kölcsönösen értékarányosnak és méltányosnak tekintik A Vételár nem megfelelő meghatározásából adódó esetleges károkért való felelősséget ellenjegyző ügyvéd kizárja, hiszen az a Felek szabad akaratából került meghatározásra.

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 Eladónak megfizetni:

Fizetési ütem	Vételárrészlet összege	Vételárrészlet megfizetésének határideje
I. Vételárrészlet (foglalt)	1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint	2026.06.17. napján
II. Vételárrészlet (önerő)	5.600.000,- Ft, azaz ötmillió-hatszázezer forint	A jelen Szerződés aláírását követő egy (1) banki napon belül, azaz legkésőbb 2026. június 30. napjáig
III. Vételárrészlet (önerő)	14.400.000,- Ft, azaz tizennégy millió-négy száz ezer forint	A jelen Szerződés aláírását követő egy (1) banki napon belül, azaz legkésőbb 2026. június 30. napjáig

IV. Vételárreszlet (önerő)	45.000.000,- Ft, azaz negyvenötmillió forint	A jelen Szerződés aláírását követő 60 (hatvan) napon belül, azaz legkésőbb 2026. augusztus 28. napjáig
---------------------------------------	--	---

- 2.3. A Vevő a Szerződés 2.2. pontjában meghatározott vételárreszleteket az alábbi módon és kitételekkel köteles az Eladónak megfizetni:

I. Vételárreszlet

Vevő a jelen Szerződés aláírását megelőzően, 2026.06.17. napján – foglalórészlet jogcímén - megfizetett Eladó részére 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint összeget készpénzben. Eladó ezen összeg átvételét a jelen Szerződés aláírásával elismeri.

II. Vételárreszlet

Vevő köteles a II. Vételárreszletet, azaz **5.600.000,- Ft**, azaz ötmillió-hatszázezer forint összeget legkésőbb a jelen Szerződés aláírását követő egy (1) banki napon belül, **azaz legkésőbb 2026. június 30. napjáig** Eladó részére megfizetni foglaló jogcímén az Eladó által az **MBH Bank Nyrt-nél vezetett 10300002-10418587-49020016 számú bankszámlájára** történő átutalás útján önerőből.

III. Vételárreszlet

Vevő köteles a III. Vételárreszletet, azaz **14.400.000,- Ft**, azaz tizennégy millió-négyszázezer forint összeget legkésőbb a jelen Szerződés aláírását követő egy (1) banki napon belül, **azaz legkésőbb 2026. június 30. napjáig** Eladó részére megfizetni vételárelőleg jogcímén az Eladó által az **MBH Bank Nyrt-nél vezetett 10300002-10418587-49020016 számú bankszámlájára** történő átutalás útján önerőből.

IV. Vételárreszlet

Vevő köteles a IV. Vételárreszletet, azaz **45.000.000,- Ft**, azaz negyvenötmillió forint összeget legkésőbb a jelen Szerződés aláírását követő hatvan (60) napon belül, **azaz legkésőbb 2026. augusztus 28. napjáig** Eladó részére megfizetni vételárreszlet jogcímén az Eladó által az **MBH Bank Nyrt-nél vezetett 10300002-10418587-49020016 számú bankszámlájára** történő átutalás útján önerőből.

- 2.4. **Eladó kijelenti, hogy a megadott bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos, szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.**
- 2.5. Felek megállapítják, hogy a Vételár tekintetében a teljesítés időpontjának azt az időpontot tekintik, amikor a készpénzen kívüli Vételár teljes összege a megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül.
- 2.6. Eladó kijelenti, hogy a jelen fejezetben foglalt bankszámlaszámot a Szerződés megkötését megelőzően ellenőrizte, annak téves feltüntetéséből eredő károkat Eladó köteles viselni és azzal kapcsolatban ellenjegyző ügyvéd, Vevő felé semmilyen jogcímen nem támaszthat 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 Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes Vételár megfizetéséig fenntartja.
- 3.2. Az Eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
- 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 kéri és az Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 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 jogcímén – **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

jegyezték 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 6 (hat) hónap határozott kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. Felek kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy amennyiben ezen határidő eredménytelenül telik el (a Vevő tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatát nem nyújtották be), akkor a földhivatali kérelmet ismételt előterjesztik. A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog időtartama az ismételt kérelem benyújtása esetén sem haladhatja meg a 6 hónapot.
- 3.6. Az Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg az Inytv. 32. §-a szerinti feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**) 6 (hat) eredeti példányban az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letéti szerződéssel letétbe helyezi, amelyben **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban - **adásvétel jogcímén** - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladó azonos arányú tulajdonjoga törlése mellett. A letéti szerződés szerint a letéteményes ügyvéd akkor jogosult és köteles a Bejegyzési Engedélyből
- egy eredeti példányt az Eladónak,
 - 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 Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba (ügyvéd által ellenjegyzett vagy két tanúval ellátott) foglalt nyilatkozatával egy eredeti példányának átadásával VAGY a teljesítés (azaz a készpénzen kívüli 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 Eladó részére történő rendelkezésre bocsátásáról az Eladó, 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. Eladó a Bejegyzési Engedélyt azzal a letéti utasítással helyezi 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. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a teljes Vételár megfizetésével egyidejűleg a Vevő birtokába adja.
- 4.2. Felek a birtokátruházás napján jegyzőkönyvet kötelesek felvenni, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák gyári számát és aktuális állását. Vevő a birtokbaadás keretében, de legkésőbb a birtokbaadást követő tizenöt (15) napon belül a közüzemi szolgáltatóknál eljár a szolgáltatási jogviszonyok rendezése – Eladó szolgáltatási jogviszonya megszüntetése és a Vevő szolgáltatási jogviszonya létrehozása –

érdekében. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy ügyfélkapun keresztül is be tudják jelenteni a közüzemi szolgáltatóknak (víz, gáz, villany) az előfizető változását a <https://e-bejelento.gov.hu/> elérhetőségen. **Eladó ezúton kijelenti, hogy mindennemű közüzemi szerződés fogyasztói névátíratásához hozzájárul.**

- 4.3. Eladó köteles a birtokbaadásig az Ingatlan jelen Szerződés megkötésekor fennálló állagát megőrizni. A birtokbaadás napján Eladó átadja Vevő részére az Ingatlan valamennyi kulcsát. Eladó egyúttal tudomásul veszi és kötelezettséget vállal azért, hogy harmadik személy részére nem idegenítheti el az Ingatlant és azt nem terhelheti meg.
- 4.4. A birtokátruházást követően az Ingatlan hasznai és terhei Vevőt illeti, illetve terheli, továbbá viseli azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni (kárveszély).
- 4.5. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokának átruházása a birtokbaadás teljesítésével valósul meg.
- 4.6. A birtokbaadás napjáig terjedő fogyasztási időszakra Eladó köteles rendezni az Ingatlanhoz kapcsolódó közüzemi és egyéb díjakat. Az Eladó az Ingatlannal kapcsolatos közüzemi és egyéb díjtartozások megfizetését a Vevő felé – Vevő kérése esetén - a díjakra vonatkozó, a szolgáltató által 7 (hét) napnál nem régebben kiadott tartozásilag nemleges igazolások („nullás igazolás”) eredeti példányának átadásával igazolja.
- 4.7. Eladó köteles az Ingatlant a Vevő által megtekintett, a megegyezés szerint az Ingatlanban maradó ingóságokkal együtt a Vevő részére birtokba adni, egyebekben az Ingatlant köteles kiüríteni.

5. SZAVATOSSÁG, FELELŐSSÉG

- 5.1. Az Eladó szavatolnak azért, hogy az Ingatlan per-, teher-, szolgalm- és igénymentes, harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő korlátozástól mentes megszerzését akadályozná, vagy kizárná. Továbbá kijelenti, hogy a birtokbaadáskor az Ingatlant semminemű tartozás (sem közüzemi, sem egyéb) nem fogja terhelni.
- 5.2. Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanban fennálló, Vevő tulajdonszerzését, az Ingatlan rendeltetésszerű használatát korlátozó, vagy akadályozó rejtett hibákról nincs tudomása. Eladó szavatol 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 Ingatlant használó személyek egészségkárosodásához, illetve a testi épségük sérüléséhez vezetne. Eladó szavatosságot vállal, továbbá azért, hogy az Ingatlan mérőóráit nem módosították, nem kíséreltek meg a mérésbe beavatkozni, és minden szolgáltató által felhelyezett plomba sértetlen. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan minden lényeges tulajdonságáról kellő tájékoztatást adott.
- 5.3. Eladó kijelenti, 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. **Eladó kijelenti, hogy a társasházi törzslapon, valamint a társasházi alapító okiratban nem került kikötésre elővásárlási jogosultság.** Eladó jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy tehermentes ingatlan tulajdonjogát ruházza át a Vevőre, ennek megfelelően vállalja, hogy az Ingatlant harmadik személy részére a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog hatályossága alatt nem idegeníti el, azt nem terheli meg és tartózkodik minden olyan magatartástól, amely Vevő érdekeit sértheti.
- 5.4. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan feletti rendelkezési joguk korlátozás alatt nem áll. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését, akadályozná, valamint megnehezítené. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nem áll bírói zár alatt, és nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát. Eladó kijelenti 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. Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan saját kizárólagos használatukban van, a használatot harmadik félnek nem engedték át. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra is, hogy az Ingatlanba a birtokbaadásakor senki nem lesz bejelentve. Eladó vállalja, 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.

- 5.5. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy nincs folyamatban és Eladónak nincs tudomása arról, hogy előkészületben lenne, az Ingattal kapcsolatban az Eladó által vagy ellene kezdeményezett, illetve kezdeményezendő peres vagy peren kívül eljárás, egyéb vizsgálat, valamint nincs tudomásuk ilyen cselekmény kezdeményezéséről sem.
- 5.6. Eladó tudomásul veszi, hogy a Ptk. 6:159. § (1) bekezdése szerint olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik.
- 5.7. Eladó kijelenti, hogy Ingatlan maradéktalanul megfelel a vonatkozó építésügyi jogszabályoknak, beleértve különösen, de nem kizárólag, hogy az Ingatlan rendelkezik megfelelő csatorna-, víz-, gáz és villanyellátással. Eladó kijelenti, hogy társasházi hozzájárulás és/vagy építési engedély nélkül az Ingatlanhoz nem került hozzácsatlásra társasházi közös tulajdon részét képező épületrész, illetve társasházi hozzájárulás és/vagy építési engedély nélkül az Ingatlan valamely tartozéka, alkotórésze nem került társasházi közös tulajdon részét képező épületrészen elhelyezésre.
- 5.8. Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint a jelen Szerződés megkötésének napjáig a Társasház közgyűlése nem hozott olyan határozatot, amely alapján a tulajdonostársak terhére a közös költségen és esetlegesen a felújítási alapon kívül egyéb, a külön tulajdonra vonatkozó és az Eladó által még nem teljesített fizetési kötelezettséget állapítottak volna meg. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása arról, hogy a Társasháznak harmadik személlyel szemben a Társasház szokásos ügymenetén kívüli, lejárt tartozása lenne.
- 5.9. Az Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti és szavatolja továbbá, hogy
 - (a) az Ingatlan nem áll végrehajtási eljárás alatt, sem az Eladó, sem pedig az Eladó érdekében más személy nem kezdeményezett az Ingattal érintő eljárást, és az Ingatlan tekintetében végrehajtási eljárások veszélye az Eladó legjobb tudomása szerint nem is fenyeget;
 - (b) Az Ingatlan tekintetében nem áll fenn hátralékos lejárt adótartozás, köztartozás, közüzemi vagy más hasonló díjtartozás, továbbá az Eladónak nem áll fenn lejárt tartozása harmadik féllel szemben az Ingattal kapcsolatban.
 - (c) az Eladó az Ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba érvényes jogcím alapján jogerősen bejegyzett kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonosa, és semmilyen olyan eljárás nincsen folyamatban, amely az Eladónak az Ingatlan feletti tulajdonjoga törlésével, vagy korlátozásával járhatna;
 - (d) az Ingatlan – jelen szerződéstől eltekintve - semmilyen adásvételre/biztosítéknyújtásra vonatkozó írásbeli, vagy más kötelezettségnek nem tárgya;
 - (e) az Ingatlan nem tárgya semmilyen folyamatban lévő bírósági, választottbírói, közvetítői vagy közjegyzői bírósági eljárásnak, vagy bármilyen más jogvitának.

6. SZERZŐDÉSSZEGÉS, A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

- 6.1. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a jelen Szerződésben előírt kötelezettsége teljesítésével késedelembe esne, úgy a késedelem minden napjára 20.000,- Ft, azaz húszezer forint összegű késedelmi kötbér megfizetésére vállalkoznak kötelezettséget a Vevő részére. Eladó a jelen Szerződésben előírt kötelezettségüknek az ott megadott határidőt követő 30 (harminc) napon belül maradéktalanul nem tesz 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 Eladó az elállás közlésével egyidejűleg köteles a már megfizetett vételárat a Vevő részére visszafizetni. Felek a foglalommal 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 vállalkoznak kötelezettséget az Eladó részére. Vevő a jelen Szerződésben előírt kötelezettségének az ott megadott határidőt követő 30 (harminc) napon belül maradéktalanul nem tesz eleget, úgy Eladó jogosult 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 Eladó az elállás közlésével egyidejűleg köteles a már megfizetett vételárat a Vevő részére visszafizetni. Felek a foglalommal 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 szerződésszerű 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 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-tértivevényes 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 tértivevény különösen, de nem kizárólagosan „nem kereste”, „elköltözött”, „cím elégtelen”, „címzett 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 adó körülmény bekövetkeztét követő 15 (tizenöt) napon belül kell ezt Feleknek megtenni.

8. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Felek kijelentik, hogy Magyarországon cégnyilvántartásba bejegyzett gazdálkodó szervezetek, szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik. Felek képviselői kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírására önállóan jogosultak, és rendelkeznek a legfőbb szervi felhatalmazással, továbbá szerződéskötésre vonatkozó ügyletkötési és aláírási jogosultságuk 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 Feleket, mint jogi személyeket és törvényes képviselőjüket a cégnév és a cégjegyzékszám alapján azonosítani szíveskedjék.** Felek kijelentik, hogy nem állnak jogerősen elrendelt csőd- vagy felszámolási eljárás alatt. Az Eladó elidegenítési, Vevő jogszerzési joga nem áll semmiféle korlátozás alatt, nyilatkozataihoz hatósági engedély, illetve harmadik személy hozzájárulása nem szükséges. Felek rögzítik, hogy Felek képviseletében eljáró személyek cselekvőképes magyar állampolgárok.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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.

- 8.4. A jelen Szerződés alkalmazásában minden értesítés, jognyilatkozat kizárólag írásban teendő meg.
- 8.5. 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.
- 8.6. 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 bérbeadáskor 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.
- 8.7. 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 Eladó 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).** Vevő a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza továbbá az eljáró ügyvédet, hogy a NAV részére küldendő ún. B400E adatlapot a NAV onya.nav.gov.hu felületén használható Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás segítségével a NAV részére megküldje és ebben a körben őt a NAV előtt teljeskörűen képviselje. Az ügyvéd a megbízás ellátásához helyettes ügyvéd közreműködését is igénybe veheti. Dr. Wagner Annamária ügyvéd a jelen pontban foglalt meghatalmazást kifejezetten elfogadja.
- 8.8. 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. A jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatás az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján. Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32 §-ban foglalt felhatalmazás alapján, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara okiratszerkesztéséről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI. 20.) számú szabályzatának rendelkezései szerint megkeresse az Energiaügyi Minisztérium nyilvántartását az okirati ellenjegyzéshez szükséges adatazonosítás és okmány ellenőrzés végett. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az adatazonosítás és okmány ellenőrzés 2017. évi LXXVIII. törvény 32 §-ban foglalt adataikra terjed ki.
- 8.9. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. 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. Felek és az eljáró ügyvéd rögzítik, hogy a jelen Szerződést a Feleknek nem kell minden oldalon kézjegyükkel ellátni, ugyanis a jelen okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd akként fűzi össze (ringlizi), hogy azok az okirat sérelme nélkül nem megbonthatóak. A fenti jogszabályi rendelkezés alapján a jelen Szerződés akként kerül aláírásra, hogy azt a Felek és az eljáró ügyvéd a szerződés utolsó oldalán írják alá.
- 8.10. Eladó a Szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az eljáró ügyvédtől az adásvételhez kapcsolódó adófizetési kötelezettségekről tájékoztatást nem kért, e körben saját adószakértő bevonásával tájékozódott. 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 terhekkkel 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 teljesedésbe megy. Vállalja továbbá, hogy az adóévi nettó árbevétele legalább 50%-a ingatlanforgalmazásból fog származni. Az okíratszerkesztő 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 ingatlanok visszterhes vagyónátruházási illeték alapjául szolgáló forgalmi értékét jogosult a jelen adásvételi Szerződéstől eltérően meghatározni. Eladó kijelenti, hogy a forgalmi érték esetleges eltérő meghatározása esetén semminemű követelést nem támasztanak Vevővel szemben.

- 8.11. 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.
- 8.12. 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.
- 8.13. Felek megállapodnak, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Felek a Szerződést – elolvasás és értelmezés, valamint az ellenjegyző ügyvéd általi részletes ismertetés után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

A Szerződés 9 (kilenc) számozott, gépelt oldalból áll és 8 (nyolc) darab egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült.

Budapest, 2026. június 29.

képviselettel: _____
Eladó

Felelősségű Társaság

Aurum Estates Korlátolt Felelősségű Társaság

képviselettel: **Silhavy Ábel** meghatalmazott
Vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. június 29. napján

Dr. Wagner Annamária ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36071536
1134 Budapest, Dózsa György út 150.

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 képviselők 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 aláírást sajátjaként való elismerése során elektromos 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.).
