BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

ALPOLGÁRMESTER
1033 Budapest, Fő tér 3.

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdés alapján **nyilvános ülésen** történik.
A döntés hozatal módja: **egyszerű többség.**

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. évi soron következő ülésére

Tárgy: Döntés a Budapest III. kerület belterület 18075/4/D/108 helyrajzi számú, természetben a 1035 Budapest, Szentendrei út 16. 9/49. szám alatt nyilvántartott 48 m^2 területű lakás megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról
Előterjesztő: Őri László alpolgármester
Előterjesztést készítette: dr. Molnár Virginia jogász – Jogi Iroda
Előterjesztés szakmai előkészítéséért felelős: Dr. Dallos Andrea mb. Irodavezető – Jogi Iroda

Tisztelt Bizottság!

A **Budapest III. kerület belterület 18075/4/D/108 helyrajzi számú, természetben a 1035 Budapest, Szentendrei út 16. 9/49. szám** alatt nyilvántartott 48 m^2 területű lakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Solti Hanna (a továbbiakban Eladó) 1/1 arányú tulajdoni hányadát képezi.

Az Ingatlan tulajdonosa, mint Eladó 2026. szeptember 23. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött a vevővel (a továbbiakban: Vevő) az Ingatlan tulajdonjoga átruházására. Az Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen: Felek.

Az Ingatlan vételára 62.000.000,- Ft, azaz hatvankettőmillió forint. Vevő az Eladó részére az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 6.200.000 Ft-ot foglalóként átutalt, mely összeg egyben a vételár első részét is képezi.

A Vevő 11.041.454,- Ft-ot, a bankkölcsönre vonatkozó pozitív banki hitelbírálatról történő tudomásszerzését követő három munkanapon belül átutalással fizet meg az Eladó részére, mely összeg egyben a vételár második részét képezi.

A Vevő 3.369.335,- Ft-ot, a bankkölcsönre vonatkozó pozitív banki hitelbírálatról történő tudomásszerzését követő három munkanapon belül átutalással fizet meg az Eladó részére, mely összeg egyben a vételár harmadik részét képezi.

A Vevő 3.379.273,- Ft-ot, a bankkölcsönre vonatkozó pozitív banki hitelbírálatról történő tudomásszerzését követő három munkanapon belül átutalással fizet meg, mely összeg egyben a vételár negyedik részét képezi.

A Vevő 38.000.000,- Ft-ot, az ingatlan-adásvételi szerződésben meghatározottak szerinti feltételek és határidő mellett átutalással fizet meg, mely összeg az OTP Bank Nyrt-től igényelt

Otthon Start Kölcsön igénybevételével kerül megfizetésre, s egyben a vételár negyedik részét képezi.

A társasház alapító okirata IV. fejezet 1./e./ pontja értelmében a külön tulajdonú ingatlan elidegenítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:221. § (1) bekezdése szerint:

„6:221. § [Elővásárlási jog]

(1) Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére."

A Ptk. 6:222. § szerint:

„6:222. § [A vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosulttal]

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

(2) Az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.

(3) Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

(4) Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre."

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) Önk. rendelet 16. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a bruttó 150 millió forintot el nem elérő jogügylet esetén a Bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Figyelemmel arra, hogy a nyilatkozattételre nyitva álló határidőben értékbecslés készítésére nincs lehetőség, valamint arra, az Önkormányzat 2026. évi összevont költségvetéséről szóló 22/2025. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében sincs e célra elkülönített megfelelő összeg, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslat elfogadásával döntsön arról, hogy Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat a fenti ingatlan tekintetében elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni, egyben elővásárlási jogáról a vevő javára lemond.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest III. kerület belterület 18075/4/D/108 helyrajzi számú, természetben a 1035 Budapest, Szentendrei út 16. 9/49. szám alatt található lakás megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:221. § (1) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jogával nem él, elővásárlási jogáról a Vevő javára lemond, egyben felhatalmazza Őri László alpolgármestert a döntésnek megfelelő nyilatkozat aláírására.

Felelős: Dr. Kiss László polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2026. november „06."

Őri László
alpolgármester

Melléklet:
1. adásvételi szerződés
2. alapító okirat (kivonat)
3. tulajdoni lap

Fejér V.
TKBO dh. 2026. 11. 06.
10:59

Dr. Dallos Andrea
2026 11 05

1. melléklet

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
Solti Hanna (születési név: születési hely, idő: Budapest, anyja neve: lakcíme: , személyi igazolványának száma: , lakcímkártya száma: személyi azonosítója: adóazonosító jele: , magyar állampolgár), mint eladó – a továbbiakban: **eladó** –

másrészről
Páll Márton Tamás (születési név: születési hely, idő: anyja neve: , lakcíme: , személyi igazolványának száma: , lakcímkártya száma: , személyi azonosítója: adóazonosító jele: magyar állampolgár), mint **vevő** – a továbbiakban: **vevő** – között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Eladó eladja, vevő pedig 1/1 tulajdoni hányadban megvásárolja a **Budapest III. kerület belterület, 18075/4/D/108.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, közigazgatásilag a **1035 Budapest, Szentendrei út 16. 9. emelet 49.** szám alatt található, **lakás** megnevezésű ingatlant, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 48/23905 tulajdoni hányaddal és a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel, valamint annak egyéb természetes és jogi tartozékait (a továbbiakban: **ingatlan**).

   A 2026.09.23. napján az Ügyfélkapu Földhivatal Online ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási program keretein belül INYER/TULLAP/20260923/3460 megrendelési szám alatt a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által beszerzett e-hiteles tulajdoni lap (**továbbiakban: tulajdoni lap**) adatai alapján az ingatlan tulajdonjoga II/4. sorszám alatt 1/1 tulajdoni hányadban Solti Hanna eladó javára van bejegyezve.

   Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy az ingatlan tulajdoni lapon megjelölt alapterülete **48 m²**. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan térmértéke a tulajdoni lapon feltüntetett mérettől a valóságban eltérhet, mely esetleges alapterület eltérés a vételár összegét nem befolyásolja.

   Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

   1.1. **III/2. sorszám alatt: jelzálogjog 6.000.000 Ft,** azaz Hatmillió forint és járulékai erejéig az Erste Lakástakarék Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) jogosult javára (**a továbbiakban: jelzálogjog 1.**).

   1.2. **III/3. sorszám alatt: elidegenítési és terhelési tilalom** a III/2. sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására az Erste Lakástakarék Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) jogosult javára (**a továbbiakban: elidegenítési és terhelési tilalom 1.**)

   1.3. **III/4. sorszám alatt: jelzálogjog 6.000.000 Ft,** azaz Hatmillió forint és járulékai erejéig második zálogjogi ranghelyen az Erste Lakástakarék Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) jogosult javára (**a továbbiakban: jelzálogjog 2.**).

   1.4. **III/5. sorszám alatt: elidegenítési és terhelési tilalom** a III/4. sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására az Erste Lakástakarék Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) jogosult javára (**a továbbiakban: elidegenítési és terhelési tilalom 2.**).

Solti Hanna
eladó

Páll Márton Tamás
vevő

Dr. Krizsa Lajos

Dr. Krizsa Lajos ügyvéd
KRIZSA ÜGYVÉDI IRODA
1194 Budapest, Udvarhely u. 10.
KASZ: 39004127

A tulajdoni lapot a felek megtekintették, és annak tartalmát az okiratot szerkesztő ügyvéd közreműködésével közösen értelmezték. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd által beszerzett tulajdoni lapot a szerződéskötés alapjául minden tekintetben elfogadják és kifejezetten ezen tulajdoni lap alapján kérik a jelen szerződést megszerkeszteni.

2. Eladó a jelen szerződés aláírása előtt átadta vevő részére az Erste Lakástakarék Zrt. azon 2026.07.28. napján kelt, **AA1027635801** hitelazonosító számú kölcsönhöz **(a továbbiakban: Kölcsön 1.)** tartozó igazolását, mely szerint:
   2.1. A Kölcsön 1-ből 2026.07.28. napján fennálló tartozás összege: **3.369.653 Ft** tőketartozás és **9.620 Ft** kamattartozás.
   2.2. A Kölcsön 1. végtörlesztésére kijelölt bankszámla száma: . . , a „közlemény" rovatban feltüntetendő hivatkozás: *„Hitelazonosító: AA1027635801"*.
   2.3. A végtörlesztési díj megfizetésére kijelölt bankszámla száma: a „közlemény" rovatban feltüntetendő hivatkozás: *„Hitelazonosító: AA1027635801"*.

3. Eladó a jelen szerződés aláírása előtt átadta vevő részére az Erste Lakástakarék Zrt. azon 2026.07.28. napján kelt, **AA1027636501** hitelazonosító számú kölcsönhöz **(a továbbiakban: Kölcsön 2.)** tartozó igazolását, mely szerint:
   3.1. A Kölcsön 2-ből 2026.07.28. napján fennálló tartozás összege: **3.369.653 Ft** tőketartozás és **9.620 Ft** kamattartozás.
   3.2. A Kölcsön 2. végtörlesztésére kijelölt bankszámla száma: a „közlemény" rovatban feltüntetendő hivatkozás: *„Hitelazonosító: AA1027636501"*.
   3.3. A végtörlesztési díj megfizetésére kijelölt bankszámla száma: a „közlemény" rovatban feltüntetendő hivatkozás: *„Hitelazonosító: AA1027636501"*.

4. Eladó és vevő az 1. pontban körülírt, vevő által ismert és megtekintett ingatlan vételárát – úgy ahogyan az a mai napon áll – **62.000.000,-Ft-ban, azaz Hatvankétmillió forintban** állapítják meg. Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a vételárat az ajándékozás szándéka nélkül kölcsönös egyetértéssel állapították meg továbbá kijelentik, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között feltűnő értékaránytalanság a jelen szerződés aláírásának napján nem áll fenn, ill. annak kockázatát vállalják a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése szerint. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárának az ingatlan alapterületére vetített **négyzetméterára 1.291.667 Ft.**

5. A vételár kifizetése az alábbi ütemezés szerint történik:

   5.1. A vételár első részét képező **6.200.000,-Ft-ot, azaz Hatmilliókettőszázezer forintot** vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg indított átutalás útján fizeti meg az eladó Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett számú bankszámlájára történő átutalás útján.

   Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pont szerint átutalásra kerülő **6.200.000 Ft-ot, azaz Hatmillió kétszázezer forintot foglalónak** tekintik. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi sorsáról kioktatást kapták, és azt magukra nézve kötelezőnek ismerik el. Tudomással bírnak arról is, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni.

   5.2. A vételár második részét képező **11.041.454,-Ft-ot, azaz Tizenegymilliónegyvenegyezer-négyszázötvennégy forintot** vevő a jelen szerződés 5.6. pontjában meghatározott bankkölcsönre vonatkozó pozitív hitelbírálatról történő tudomásszerzését követő 3 munkanapon belül köteles megfizetni az eladó jelen szerződés 5.1. pontjában meghatározott bankszámlájára történő átutalás útján.

Solti Hanna
eladó

Páll Márton Tamás
vevő

Dr. Krizsa Lajos

Dr. Krizsa Lajos ügyvéd
KRIZSA ÜGYVÉDI IRODA
1104 Budapest, Udvarhely u. 16.
KASZ: 36064127

5.3. A vételár harmadik részét képező mindösszesen **3.379.273,-Ft-ot, azaz Hárommillióháromszázhetvenkilenccezer-kétszázhetvenhárom forintot** vevő a jelen szerződés 5.6. pontjában meghatározott bankkölcsönre vonatkozó pozitív hitelbírálatról történő tudomásszerzését követő 3 munkanapon belül indított átutalások útján fizeti meg az eladó részére oly módon, hogy:

5.3.1. vevő az eladó Kölcsön 1-ből fennálló tőketartozása maradéktalan rendezéséhez szükséges **3.369.653,-Ft, azaz Hárommillióháromszázhatvankilenccezer-hatszázötvenhárom forint** összeget átutalja az Erste Lakástakarék Zrt. számú bankszámlájára, és az átutalás közlemény rovatában az alábbi hivatkozást tünteti fel: *„Hitelazonosító: AA1027635801"*.

5.3.2. vevő az eladó Kölcsön 1-ből fennálló teljes tartozása végtörlesztésének díját képező **9.620,-Ft, azaz Kilenccezerhatszázhúsz forint** összeget átutalja az Erste Lakástakarék Zrt. számú bankszámlájára, és az átutalás közlemény rovatában az alábbi hivatkozást tünteti fel: *„Hitelazonosító: AA1027635801"*.

5.4. A vételár negyedik részét képező mindösszesen **3.379.273,-Ft-ot, azaz Hárommillióháromszázhetvenkilenccezer-kétszázhetvenhárom forintot** vevő a jelen szerződés 5.6. pontjában meghatározott bankkölcsönre vonatkozó pozitív hitelbírálatról történő tudomásszerzését követő 3 munkanapon belül indított átutalások útján fizeti meg az eladó részére oly módon, hogy:

5.4.1. vevő az eladó Kölcsön 2-ből fennálló tőketartozása maradéktalan rendezéséhez szükséges **3.369.653,-Ft, azaz Hárommillióháromszázhatvankilenccezer-hatszázötvenhárom forint** összeget átutalja az Erste Lakástakarék Zrt. számú bankszámlájára, és az átutalás közlemény rovatában az alábbi hivatkozást tünteti fel: *„Hitelazonosító: AA1027636501"*.

5.4.2. vevő az eladó Kölcsön 2-ből fennálló teljes tartozása végtörlesztésének díját képező **9.620,-Ft, azaz Kilenccezerhatszázhúsz forint** összeget átutalja az Erste Lakástakarék Zrt. számú bankszámlájára, és az átutalás közlemény rovatában az alábbi hivatkozást tünteti fel: *„Hitelazonosító: AA1027636501"*.

5.5. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy abban az esetben, ha a jelen szerződés 5.3. és 5.4. pontjai alapján az Erste Lakástakarék Zrt. részére átutalásra kerülő harmadik és negyedik vételárrészek nem elegendőek az eladó Kölcsön 1-ből és Kölcsön 2-ből fennálló hátralékainak és az ugyanezen kölcsönök végtörlesztési díjainak maradéktalan rendezéséhez, úgy a jelen szerződés 1.1-1.4. pontjaiban meghatározott terhek ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez szükséges további összegeket megfizeti az Erste Lakástakarék Zrt. részére a jelen szerződés 2. és 3. pontjában megjelölt bankszámlára történő átutalások útján, a jelen szerződés 2. és 3. pontjában meghatározottak szerinti módon. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen fizetési kötelezettségel teljesítésével egyidejűleg, a jelen pont szerinti fizetési kötelezettsége hiányában pedig legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő 5 napon belül írásban kéri az Erste Lakástakarék Zrt. jogosulttól, hogy adja ki a részére a jelen szerződés 1.1-1.4. pontjaiban meghatározott terhek ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez szükséges és arra alkalmas írásbeli nyilatkozatokat (a továbbiakban együttesen: **törlési engedély**). Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a törlési engedélyt és az ahhoz kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelmet a törlési engedély átvételétől számított 3 munkanapon belül benyújtja Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.), és kéri a jelen szerződés 1.1-1.4. pontjaiban meghatározott terhek soron kívüli eljárásban történő törlését, mely eljárások valamennyi költségét (beleértve a földhivatali szolgáltatási díjat is) eladó köteles viselni. Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy legkésőbb az utolsó vételárrész folyósításáig igazolni kell az OTP Bank Nyrt. felé a jelen szerződés 1.1-1.4. pontjaiban meghatározott terhek alapjául szolgáló jogügyletekből eredő tartozások megfizetését, valamint az ugyanezen terhek törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelem földhivatalhoz történő benyújtását. Erre tekintettel eladó kötelezettséget vállal arra, hogy:

Solti Hanna
eladó

Páll Márton Tamás
vevő

Dr. Krizsa Lajos

Dr. Krizsa Lajos ügyvéd
KRIZSA ÜGYVÉDI IRODA
1104 Budapest, Ulvertaly u. 16.
KASZ: 30064127

5.5.1. a törlési engedély és az ahhoz kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelem földhivatalnál érkeztetett eredeti példányát – átvételi elismervény ellenében – átadja a vevő részére az OTP Bank Nyrt. részére történő továbbítás céljából,

5.5.2. a számlavezető hitelintézetnél a kölcsönszámlák lezárása iránt intézkedik, és ezen nyilatkozata hitelező által átvett másolatát – átvételi elismervény ellenében – átadja a vevő részére az OTP Bank Nyrt. részére történő továbbítás céljából,

5.5.3. a vevő pallmartont@gmail.com e-mail címére és ezzel egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvéd krizsa@krizsa.hu e-mail címére megküldi azt a hiteles tulajdoni lapot, mely igazolja, hogy a jelen szerződés 1.1-1.4. pontjaiban meghatározott terhek törlésre kerültek az ingatlan-nyilvántartásból (a továbbiakban: **Tehermentesített tulajdoni lap**),

5.5.4. a Tehermentesített tulajdoni lap e-mail útján történő megküldéséről az e-mail megküldésének napján a 036703468472 számú telefonra küldött SMS üzenet útján is értesíti a vevőt.

5.6. A vételár ötödik és egyben utolsó részét képező **38.000.000,-Ft-ot, azaz Harmincnyolcmillió forintot** vevő a jelen szerződés 5.5.4. pontjában meghatározott SMS üzenet megküldésének a napját követő tíz napon belül köteles megfizetni. Vevő az eladó felé akként nyilatkozik, hogy a jelen pontban meghatározott vételárrészt az OTP Bank Nyrt-től igényelt **Otthon Start Kölcsön** (a továbbiakban: **bankkölcsön**) igénybevételével fizeti meg az eladó részére. A bankkölcsön sikeres igénybevételének esetére a szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ötödik és egyben utolsó vételárrész teljesítésének módja átutalás, melyet az eladó jelen szerződés 5.1. pontjában megjelölt bankszámlájára közvetlenül a hitelező OTP Bank Nyrt. fog a vevő nevében teljesíteni. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés 5.1. pontjában megjelölt bankszámlájára és a jelen szerződés 5.3.1., 5.3.2, 5.4.1. és 5.4.2. pontjaiban megjelölt bankszámlákra történő valamennyi átutalást a saját kezeihez történő teljesítésnek ismer el. Felek rögzítik, hogy a banki átutalásokkal teljesített vételárrészek teljesítésének napja minden esetben az átutalás jóváírásának a napja.

A bankkölcsön folyósításának feltétele a bankkölcsön összegén felüli vételárrészek maradéktalan megfizetése és annak OTP Bank Nyrt. részére történő igazolása. Erre tekintettel eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes önerő vevő általi megfizetését követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja az OTP Bank Nyrt. felé, hogy a vevő a kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a bankkölcsön igénybevételére irányuló hitelkérelmét legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül benyújtja az OTP Bank Nyrt. részére.

Felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben, ha az OTP Bank Nyrt. a vevő bankkölcsön igénybe vételére irányuló hitelkérelmét elutasítja, és ezt a vevő az eladó felé az OTP Bank Nyrt. által bankszerűen aláírt okirattal igazolja, akkor a felek jelen szerződés 5.1. pontjában meghatározott 6.200.000,-Ft, azaz Hatmilliókettőszázezer forint összegű foglalót előlegnek tekintik, mely összeget az eladó a hitelkérelem elutasításáról történő tudomásszerzését követő 8 napon belül köteles visszautalni a vevő részére arra a bankszámlára, mely bankszámláról a foglaló összege a jelen szerződés aláírásának napján a vevő által megfizetésre került átutalás útján.

6. Felek megállapodnak abban, amennyiben a kölcsönt folyósító OTP Bank Nyrt. a jelen szerződés aláírását és a fedezetül szolgáló ingatlan(ok) értékének felértékelését követően, a jelen szerződés 5.6. pontjától eltérően, alacsonyabb összegben határozná meg az általa folyósítható kölcsön összegét, úgy a felek az erről a tényről való tudomásszerzésüktől számított 15 napon belül kötelesek a jelen szerződésben megállapított fizetési feltételeket – a 4. pontban meghatározott

Solti Hanna
eladó

Páll Márton Tamás
vevő

Dr. Krizsa Lajos

Dr. Krizsa Lajos ügyvéd
KRIZSA ÜGYVÉDI IRODA
1194 Budapest, Udvarhely u. 16.

vételár érintetlenül hagyása mellett – az eljáró ügyvéd közreműködésével módosítani. Ebben az esetben vevő kifejezetten vállalja, hogy a bankkölcsönnel nem fedezett vételárrészlete(ke)t az eredeti fizetési ütemezés (határidők) szerint, más forrásból teljesíti.

7. Felek megállapodnak abban, hogy a kölcsönszerződés aláírását, valamint az 5.6. pontban meghatározott vételárrész megfizetését követően egyik fél sem jogosult a jelen szerződéstől elállni, vagy a jelen szerződést bármilyen módon megszüntetni, azt felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók érvényesen, ha ehhez az OTP Bank Nyrt. írásban hozzájárul. Felek rögzítik továbbá, hogy abban az esetben, ha az adásvételi szerződés megszüntetésére a kölcsön folyósítását követően kerülne sor, a kölcsönből folyósított vételárrészletet eladó az OTP Bank Nyrt. részére köteles visszautalni arra a bankszámlaszámra, ahonnan a kölcsön folyósítása megtörtént, vagy amelyet a megszüntetéshez történő hozzájárulásában az OTP Bank Nyrt. kifejezetten erre a célra megjelöl.

8. Vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsönigényléshez szükséges lépéseket haladéktalanul megkezdi, az ügyintézés folyamatáról tájékoztatja az eladót, valamint arra, hogy amint tudomást szerez olyan körülményről, amely miatt az OTP Bank Nyrt. nem finanszírozza meg a jelen szerződés szerinti lakásvásárlást, úgy ezt haladéktalanul jelzi az eladó felé.

Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződést a vevő által rendelkezésére bocsátott, az OTP Bank Nyrt. *„Tájékoztató Ingatlan vásárlásához lakáscélú kölcsön vagy lakáscélú állami támogatás/kedvezmény igénylése esetén, az OTP Bank Nyrt.-hez/OTP Jelzálogbank Zrt-hez/OTP Lakástakarék Zrt-hez benyújtandó adásvételi szerződés tartalmi és formai követelményeiről (hatályos 2026.06.01-től)"* elnevezésű írásbeli tájékoztatójában foglaltak alapján készítette el. Felek tudomással rendelkeznek ezen tájékoztató tartalmáról, ennek körében pedig arról, hogy a bank írásbeli tájékoztatójába foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, továbbá az egyedi esetek sajátosságára tekintettel, az OTP Bank Nyrt. a tájékoztatóban felsorolt feltételektől eltérő, vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírhatja az adásvételi szerződésben.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az OTP Bank Nyrt. a jelen bekezdés szerinti írásbeli tájékoztatójában felsorolt feltételektől eltérő, vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírja az adásvételi szerződésben a jelen szerződés aláírását követően, úgy a felek az erről a tényről történő tudomásszerzésüktől számított 15 napon belül kötelesek a jelen szerződést az eljáró ügyvéd közreműködésével módosítani az OTP Bank Nyrt. előírásainak megfelelően.

9. A vevő már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az OTP Bank Nyrt. javára – a jelen szerződés 5.6. pontjában meghatározott bankkölcsön folyósítása esetén – a bankkölcsön biztosítására 38.000.000,-Ft, azaz Harmincnyolcmillió forint erejéig, vagy – ha ettől eltér – a hitelbiztosítéki szerződésben megjelölt összeg erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba első ranghelyen.

A vevő a jelen pont szerinti jelzálogjog biztosítására a jelen szerződési kikötéssel az OTP Bank Nyrt. javára elidegenítési és terhelési tilalmat alapít, amelynek bejegyzését majd az OTP Bank Nyrt. fogja kérni a Földhivataltól.

10. A vevő már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – a jelen szerződés 5.6. pontjában meghatározott bankkölcsön folyósítása esetén – a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra a kölcsön igénybevételéről szóló szerződés megkötését követően 5 évre a Magyar Állam javára jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba – a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 százalékának erejéig – a kölcsön és a kamattámogatás jogszerűtlen igénybevételéből eredő követelések biztosítására.

Soltí Hanna
eladó

Páll Márton Tamás
vevő

Dr. Krizsa Lajos
Dr. Krizsa Lajos ügyvéd
KRIZSA ÜGYVÉDI IRODA
1104 Budapest, Udvarhely u. 16.
KASZ: 26064127

Vevő jelen szerződés aláírásával is kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt saját gazdasági tevékenysége céljára **nem kívánja** hasznosítani.

11. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg jelen adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél Hét eredeti példányban letétbe helyezi azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy eladó ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, továbbá amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonjoga pedig 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (továbbiakban: **tulajdonjog bejegyzési engedély**).

Felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ügyvéd akkor jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vevőnek kiadni és az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtani a vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából, amennyiben:

11.1. az OTP Bank Nyrt. jelen szerződés 5.6. pontjában meghatározott utolsó vételár rész eladó részére történő közvetlen átutalására vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettségvállalását tartalmazó hitelígérvényének bankszerűen aláírt eredeti példányát (a továbbiakban: hitelígérvény) megkapja, vagy

11.2. az eladó erre külön teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozattal felhívja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb az OTP Bank Nyrt. hitelígérvényének általa történő átvételét, vagy – ha hitelígérvény kiállítására nem kerül sor – a jelen szerződés 5.6. pontja alapján őt illető utolsó vételárrésznek az 5.1. pontban megjelölt bankszámláján történő jóváírását követő 3 napon belül átadja a letéteményes ügyvéd részére a jelen bekezdés szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozatát eredetiben, vagy

11.3. kizárólag abban az esetben, ha az eladó a 11.2. pontban írt kötelezettségének az ott írt határidőn belül nem tesz eleget, a vevő az OTP Bank Nyrt. bankszerűen aláírt nyilatkozatával vagy bankszámlakivonatával igazolja, hogy a jelen szerződés 5.6. pontjában meghatározott utolsó vételárrész átutalásra került az 5.1. pontban megjelölt bankszámlára, vagy

11.4. kizárólag abban az esetben, ha az eladó a 11.2. pontban írt kötelezettségének az ott írt határidőn belül nem tesz eleget, az OTP Bank Nyrt. bankszerűen aláírt tájékoztatásának eredeti példányát megkapja a jelen szerződés 5.6. pontjában meghatározott utolsó vételárrész eladó részére történő megfizetéséről. Eladó és vevő közösen felhatalmazzák az OTP Bank Nyrt-t arra, hogy tájékoztassa a letéteményes ügyvédet a jelen szerződés 5.6. pontjában meghatározott utolsó vételárrész eladó részére történő megfizetéséről.

Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolja a hitelnyújtó felé az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

Az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy az OTP Bank Nyrt. által elvárt – adásvételi szerződéssel megegyező – tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette, és ezzel a jelen adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül.

Solti Hanna
eladó

Páll Márton Tamás
vevő

Dr. Krizsa Lajos

Dr. Krizsa Lajos ügyvéd
KRIZSA ÜGYVÉDI IRODA
1194 Budapest, Udvarhely u. 16.
KASZ: 38064127

12. Felek megállapodnak abban, hogy az eladó a Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdése alapján az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja, mely időtartam alatt eladó a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Felek megállapodnak és a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban Inytv.) 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, és közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Inytv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. Rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 45. § (1) bekezdése alapján az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára Páll Márton Tamás vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) számított 6 hónapos határozott időre bejegyezzésre kerüljön.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. 45. § (3) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni.

13. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az eladó tulajdonjogbejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatának az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy haladéktalanul **ismételt kérelmet terjesztenek elő** - és ezt az OTP Bank számára igazolják - a vevő javára szóló a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak az ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada vonatkozásában a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

14. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az OTP Bank Nyrt. az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy eredeti példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a vevő kölcsönigénylésével, a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

15. A vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába a 4. pontban meghatározott vételár legutolsó részletének eladó bankszámláján történő jóváírásának a napját követő három napon belül – birtokbaadási jegyzőkönyv aláírása mellett – lép azzal, hogy a vevő ezen átutalásról az átutalás napján hitelt érdemlően (pl. SMS üzenet) köteles értesíteni az eladót. Az eladó legkésőbb eddig az időpontig köteles az ingatlanból kiköltözködni, továbbá a birtokba lépés napját követő nyolc napon belül köteles az ingatlanból kijelentkezni. Vevő a birtokba lépés időpontjától húzza az ingatlan hasznait, és viseli terhelt, továbbá a birtokba lépés napján száll át a kárveszélyek viselése az eladóról a vevőre.

Az eladó legkésőbb a birtokbaadás időpontjáig köteles az ingatlant a vevő birtokába adni. Az eladó az ingatlant kiürített állapotban köteles birtokba adni a vevő részére, ennek érdekében legkésőbb a birtokbaadás időpontjáig köteles gondoskodni arról is, hogy az ingatlant bármilyen jogcímen használó (vagy ténylegesen nem használó) gazdasági társaság, társadalmi szervezet az ingatlanból a székhelyét, telephelyét, ill. fióktelepét kijelentse. Eladó köteles továbbá gondoskodni arról, hogy az ingatlanból minden oda bejelentett magánszemély ugyanezen határidőn belül kijelentkezzen.

16. Az eladó az 1. pontban megjelölt és a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és idegen igénytől mentességét szavatolja. Az eladó továbbá kötelezettséget vállal arra is, hogy a közüzemi számlák alapján – a birtokbavétel napjáig esedékes mérőóra-állások szerint – az esedékességtől

Solti Hanna
eladó

Páll Márton Tamás
vevő

Dr. Krizsa Lajos
Dr. Krizsa Lajos ügyvéd
KRIZSA ÜGYVÉDI IRODA
1196 Budapest, Üdvarhely u. 16.
KASZ: 36084127

számított nyolc napon belül elszámol a vevővel az utólag jelentkező közüzemi költségekkel és díjakkal.

Az eladó szavatolja továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra – a jelen szerződés 23. pontjában írt kivétellel – elővásárlási joga senkinek nincs, valamint senkinek nincs olyan joga, amely vevő tulajdonszerzését akadályozná, szintén szavatolja, hogy az ingatlan kizárólagos és korlátozásmentes birtokátruházásának törvényes akadálya nincs, az ingatlan használata semmilyen módon nem korlátozott, továbbá az ingatlanon semmilyen köztartozás sincs. Eladó továbbá kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően a vétel tárgyát képező ingatlanra semmilyen kötelezettséget nem vállalt, nem kötött sem előszerződést, sem szerződést az ingatlan eladására, használatára, hasznosítására vagy megterhelésére vonatkozóan. A jelen pontban foglalt nyilatkozatait az eladó teljes polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában teszi meg.

17. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó valamennyi olyan iratot, dokumentációt, melynek hitelkérelemhez történő csatolását a bankkölcsönt folyósító bank előírja, az erre vonatkozó, vevő által írásban jelzett igényről történő tudomásszerzését követő 8 napon belül átadja a vevőnek átvételi elismervény ellenében.

18. Eladó kijelenti, hogy nincs az ingatlannak olyan általa ismert hibája vagy hiányossága, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozza, valamint az eladó rejtett hibáról nem tud. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan valamennyi szükséges hatósági engedéllyel rendelkezik, az ingatlanban engedély nélkül nem végeztek építési engedélyhez kötött, vagy jogszabályba ütköző munkálatokat.

19. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja a vevő részére az épületek energetikai tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti, Mihályi Gyula (cím: 7632 Pécs, Maléter Pál út 22. 1/6.) által 2026.09.17. napján készített HET-1049-8286 azonosító kódú energetikai tanúsítvány (a továbbiakban: **energetikai tanúsítvány**) 1 eredeti példányát. Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy az energetikai tanúsítványt az eladótól a mai napon átvette.

20. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja a vevő részére az 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozó legutolsó áram, víz és gáz befizetést igazoló csekkeket, igazolandó, hogy az ingatlanon közműtartozás nem áll fenn, valamint az ingatlannal érintett társasház közös képviselőjének 2026.09.17. napján kiállított igazolását igazolandó, hogy az ingatlanhoz kapcsolódóan közös költség tartozás 2026.09.17. napjáig bezáróan nem állt fenn (a jelen pontban írtak szerint vevőnek átadott iratok a továbbiakban együttesen: **nullás igazolás**). Vevő a nullás igazolás átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

21. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket arról is, hogy a 40/2017.(XII.4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben levő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltozáskor.

Az okiratszerkesztő ügyvéd külön is tájékoztatja a feleket a 40/2017.(XII.4.) NGM rendelet alábbi rendelkezéseiről:

1.6. A villamos berendezésnek az e rendeletben meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapotát ellenőrizni kell.

e) bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor az 1. pont 1.13.2. alpont f) alpontjában meghatározott esetekben.

1.13.2. A használatbavételt követően a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről az üzemeltető a következők szerint gondoskodik:

f) a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor,

Solti Illánna
eladó

Páll Márton Tamás
vevő

Dr. Krizsa Lajos

Dr. Krizsa Lajos ügyvéd
KRIZSA ÜGYVÉDI IRODA
1194 Budapest, Udvarhely u. 16.
KASZ: 36864127

amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre;

1.13.3. Lakóépületekben lévő, bérlőnek nem minősülő lakások villamos berendezésén az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, 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 érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

Felek jelen szerződés aláírásával is elismerik, hogy a 40/2017.(XII.4.) NGM rendelet szerinti felülvizsgálati előírásokra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették, tudomásul vették és elfogadták.

Eladó jelen szerződés aláírása előtt megküldte vevő részére az 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan Karas David (címe: 2071 Páty, Burgondia u. 8., vizsgabizonyítványának száma: ADU/VBF/2024/5-3) által készített, 2026.07.18. napján kelt, 2026/058 munkaszámú villamosbiztonsági felülvizsgálatról készített jegyzőkönyvet, mely szerint az ingatlan a minősítésnek ***nem felelt meg***.

22. Felek a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: **Hövtv.**) összefüggésben rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település (fővárosi kerület) esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, Hövtv. szerinti elővásárlási jog nem vonatkozik az adásvétel tárgyát képező ingatlanra.

23. Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy az ingatlan fekvésével érintett Önkormányzatot az ingatlannal érintett társasház alapító okiratának IV. 1/e. pontja szerint elővásárlási jog illeti meg.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírását követő 2 napon belül benyújtja az elővásárlási jog jogosultja részére a jelen szerződés másolatát, és felhívja a jogosultat arra, hogy nyilatkozzon arra vonatkozóan, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával, vagy sem. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az elővásárlási jogával élni kíván, úgy a felek a jelen szerződés 5.1. pontja alapján átadott 6.200.000 Ft-ot, azaz Hatmillió kétszázezer forintot nem foglalónak, hanem előlegnek tekintik, mely összeget az eladó legkésőbb az elővásárlási jog jogosultjának elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának megismerését követő 3 napon belül köteles visszautalni a vevő részére. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az arra nyitva álló határidőn belül úgy nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni, úgy eladó az elővásárlási jog jogosultja ezen nyilatkozatának eredeti példányát a nyilatkozat átvételét követő 3 napon belül köteles átadni a vevő részére átvételi elismervény ellenében. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az arra nyitva álló határidőn belül az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban semmilyen írásbeli nyilatkozatot nem tesz, úgy eladó a jogosulti nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő lejáratát követő 3 napon belül köteles átadni a vevő részére átvételi elismervény ellenében az alábbi iratokat: eladói felhívást az Önkormányzat felé az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan és az ezen felhívás címzetti átvételét igazoló tértivevényt vagy átvételi elismervényt.

24. A jelen szerződés megkötésével járó költségeket és kiadásokat a vevő viseli. Ugyancsak a vevő kötelessége a jelen szerződésnek bejegyzés végett a Földhivatalhoz történő benyújtása.

25. A szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy deviza belföldinek tekintendő magyar állampolgárok, akiknek ügyletkötési képessége korlátozva nincsen.

26. A jelen szerződés elkészítésével és az azzal kapcsolatos eljárások vitelével – az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésig bezáróan – a szerződő felek a Krizsa Ügyvédi Irodát (1194 Budapest, Udvarhely u. 16., levelezési cím: 1675 Budapest, Pf. 47.) bízzák és hatalmazzák meg, ügyintéző: Dr. Krizsa Lajos ügyvéd. Felek megállapodnak abban, hogy az ügyvédi megbízás az Inytv. vhr. 127. § (1) bekezdése alapján kiterjed arra is, hogy a jogi képviselő az érdemi döntés

Solti Hanna
eladó

Páll Márton Tamás
vevő

Dr. Krizsa Lajos
Dr. Krizsa Lajos ügyvéd
KRIZSA ÜGYVÉDI IRODA
1194 Budapest, Udvarhely u. 16.
KASZ: 38004127

27. meghozataláig a javítással érintett szövegrésznél a jogügylettel érintettek és az ügyvéd kézjegyével, valamint keltezéssel ellátott javított okiratot csatolhat be, ha az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, és a javítás az érintettek által a jogi képviselőnek adott felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik. Dr. Krizsa Lajos ügyvéd a felek megbízását, ill. meghatalmazását a jelen szerződés aláírásával is elfogadja.

28. A felek kifejezetten kérik az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzésről szóló határozatot a feleknek közvetlenül is küldje meg.

29. A jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a magánszemélyek jövedelemadójáról és az illetékekről szóló törvények vonatkozó rendelkezéseiről. A tájékoztatást a felek tudomásul vették.

30. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

31. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy annak rendelkezései minden tekintetben a szerződéses akaratukat és a valóságot hiánytalanul tartalmazzák, korábbi egymással kötött megállapodásaik hatályukat veszítik. Felek jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, egyéb tény, adat rögzítését jelen szerződésben nem kérték, és a jelen szerződésben szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték. Felek szintén kijelentik, hogy a jelen szerződés átolvasása és aláírása során nem állnak kényszer, fenyegetés, megtévesztés, továbbá alkohol, kábítószer, vagy bármilyen tudatmódosító szer hatása alatt. Felek az adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

A jelen szerződés Tíz oldalból áll, Hét egymással szó szerint megegyező példányban készült, melyből 1 példány az eladót, 5 példány a vevőt, 1 példány pedig az okiratszerkesztő ügyvédet illet meg. A felek az őket megillető szerződéspéldányokat az aláírással egyidejűleg átvették.

Budapest, 2026.09.23.

Solti Hanna
eladó

Páll Márton Tamás
vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026.09.23. napján

Dr. Krizsa Lajos
ügyvéd, kamarai azonosító száma: 36054127

Dr. Krizsa Lajos ügyvéd
KRIZSA ÜGYVÉDI IRODA
1194 Budapest, Udvardy u. 18.
KASZ: 36054127

E94588

A Budapest III. Kerület

Szentendrei u. 2/b-16. szám alatti

ingatlanon lévő lakóház

társasházi

ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan fekvése: Budapest III. kerület
Az ingatlan helyrajzi száma: 18075/4/A-B-C-D
Az ingatlan tulajdoni lapszáma: 12325
Az ingatlan kezelőjének neve: Fővárosi III. kerületi
Ingatlankezelő Vállalat
címe: Budapest, III. Corvin Ottó tér 7.
Törzskönyvi száma: 1-011040

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya:

1./ A külön tulajdonu ingatlanrészekkel kapcsolatban:

a./ A külön tulajdonu ingatlanrészeket annak tulajdonosa rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja, és annak használatát akár bérlet utján, akár más módon másnak is átengedheti. A rendeltetésszerü használattól csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad eltérni.

b./ A külön tulajdonu ingatlanrészek jó karbantartása a tulajdonos kötelességét képezi. Ennek köréből, azon meghibásodások megszüntetéséről, amelyek a közös tulajdonu ingatlanrészekben, vagy más külön tulajdonu ingatlanrészekben károsodást vonhatnak meguk után, a tulajdonos köteles haladéktalanul gondoskodni. Ilyen meghibásodások esetén - azzal összefüggésben - a másutt keletkezett károk megszüntetése, illetőleg az azokkel kapcsolatos költségek viselése is tulajdonost terheli. Ha az ilyen jellegü meghibásodások megszüntetéséről a tulajdonos nem gondoskodik - felszólitást követően - jogosult a közös képviselő, vagy az érdekelt tulajdonostárs azt a tulajdonos költségére elvégezni.

c./ A külön tulajdonu ingatlanrészeken olyan változtatást elvégezni tilos, amely a közös tulajdonu ingatlanrészek, vagy más külön tulajdonu ingatlan állagát sértené.

d./ A külön tulajdonu ingatlanrészekben a Tvr. 8.§. (1) rendelkezése szerint a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül elvégezhető épitési munkák esetében is a tulajdonostársak kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tervezett változtatásról a közös képviselőt előzetesen értesitik. Ha az értesités átvételét követő 8 napon belül a közös képviselő a tulajdonosnál kifogást adna elő, akkor a tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezett változtatást a közgyülés hozzájárulást megadó határozatáig nem foganatositja.

e./ A külön tulajdonu ingatlan elidegenitése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Ha két van több tulajdonostárs kiván élni elővásárlási jogával, akkor a közggyülés által meghatározott sorrendben élhetnek a tulajdonostársak elővásárlási jogukkal. Ilyen esetben a tulajdonos eladási ajánlatát a közös képviselőnek köteles megküldeni az elővásárlási jog érvényesitése céljából. Ez esetben a sorrendiséget a kedvezőbb ajánlat alapján kell eldönteni.

Az elővásárlás során a tulajdonostársnak vállalnia kell ugyanazon feltételeket, amelyet az eladást kezdeményező tulajdonostárs 3. személy esetén elérhetne.

Elektronikusan hitelesítve 2026.10.21. 15:45:49
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261021/21477
2026.10.21

Budapest III ker.
Belterület, 18075/4/D/108 helyrajzi szám

1035 BUDAPEST III KER., SZENTENDREI ÚT 16. 9 EM. 49. AJTÓ
Budapest III ker., Belterület, 18075/4/D/108

társasház különlap

SZÉLJEGYZÉK

Széljegy: INYER/2026/1147282

Széljegy: INYER/2026/1147282 - 2026.09.23. 00:00:00
A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján:
Név: PÁLL MÁRTON TAMÁS, Születési év: 1997, 2112 Veresegyház, Szent Margit utca 6 , Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
999998/1999/

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	48	2	0	48/23905

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
94588/1989/1989.10.03

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
52381/1990/1990.03.14

⊗ **Törlő határozat**
84682/1/2018/17.12.22

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel, 52381/1990/1990.03.14
Név: Hammermann László, Születési év: 1949
Jogosult címe: 1035 BUDAPEST III.KER., Szentendrei utca 16 9. emelet 49

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
84682/1/2018/17.12.22

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: vétel
Utalás: II/3
Név: Solti Hanna, Születési név: Solti Hanna, Születési év: 1996, Anyja neve: Perlusz Andrea
Jogosult címe: 1039 BUDAPEST III.KER, Bajáki Elemér utca 10

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
52381/1990/1990.03.14

⊗ **Törlő határozat**
84682/1/2018/17.12.22

Holtig tartó haszonélvezeti jog

Név: Hammermann Gézáné, Születési név: Lőwinger Márta, Születési év: 1929
Jogosult címe: 1035 BUDAPEST III.KER., Szentendrei utca 16 9. emelet 49

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
55146/2/2018/18.02.09

Jelzálogjog

6 000 000 FT, azaz hatmillió forint
és járulékai erejéig
első zálogjogi ranghelyen
Név: ERSTE LAKÁSTAKARÉK ZRT.
Jogosult címe: 1138 BUDAPEST XIII.KER., Népfürdő utca 24-26.

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
55146/2/2018/18.02.09

Elidegenítési és terhelési tilalom

a jelzálogjog biztosítására
Utalás: III/2
Név: ERSTE LAKÁSTAKARÉK ZRT.
Jogosult címe: 1138 BUDAPEST XIII.KER., Népfürdő utca 24-26.

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
55146/2/2018/18.02.09

Jelzálogjog

6 000 000 FT, azaz hatmillió forint
és járulékai erejéig
második zálogjogi ranghelyen
Név: ERSTE LAKÁSTAKARÉK ZRT.
Jogosult címe: 1138 BUDAPEST XIII.KER., Népfürdő utca 24-26.

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
55146/2/2018/18.02.09

Elidegenítési és terhelési tilalom

a jelzálogjog biztosítására
Utalás: III/4
Név: ERSTE LAKÁSTAKARÉK ZRT.
Jogosult címe: 1138 BUDAPEST XIII.KER., Népfürdő utca 24-26.

6. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
147189/2/2022/22.08.29

⊗ **Törlő határozat**
161834/2/2022/22.09.29

Végrehajtási jog

32 500 FT, azaz harminckettőezer-ötszáz forint
főkövetelés és járulékai erejéig
0540.V.0683/2022/37, Dr. Urbán Gergely, díj és pótdíj jogcímen
Név: BKK BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZRT.
Jogosult címe: 1075 BUDAPEST VII.KER., Rumbach Sebestyén utca 19-21.

7. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
125927/2/2023/23.07.07

⊗ **Törlő határozat**
INYER/2026/898836/4 2026.07.16. 00:00:00

Végrehajtási jog

32 500 FT, azaz harminckettőezer-ötszáz forint
és járulékai erejéig
0540.v.0667/2023/30 Dr.Urbán Gergely Végrehajtói Irodája díj és pótdíj
Név: BKK BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZRT.
Jogosult címe: 1075 BUDAPEST VII.KER., Rumbach Sebestyén utca 19-21.

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

8.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **153536/2/2023/23.09.07**	⊗ **Törlő határozat** **79433/1/2025/25.04.08**
	Ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése Dr. Urbán Gergely 0540.V.0667/2023/43. számú, végrehajtási jog törlésére irányuló megkeresése alapján indult eljárás Utalás: III/7	

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