



INGATLAN ADÁSVÉTELÉI SZERZŐDÉS

PROPERTY SALE AND PURCHASE
AGREEMENT

amely létrejött egy részről

concluded by and between on the one hand

[REDACTED] Táncsicsné dr. Solymos Judit Veronika (születési név: [REDACTED] Solymos Judit Veronika), lakcím: [REDACTED], Budapest, [REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED], leánykorai neve: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], személyi azonosító jel: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], magyar állampolgár) mint eladó (továbbiakban: „Eladó”),

[REDACTED] Táncsicsné dr. Solymos Judit Veronika (birth name: [REDACTED] Solymos Judit Veronika address: [REDACTED], Budapest, [REDACTED] mother's maiden name: [REDACTED], place and date of birth: [REDACTED], personal ID number: [REDACTED]; tax number: [REDACTED], Hungarian citizen) as seller (hereinafter: "Seller"),

műszerőről

on the other hand

[REDACTED] Deniz Dilan (születési nev: [REDACTED] Deniz Dilan), lakcím: [REDACTED], 1056 Budapest, Városligeti fasor 23/A, eml. 8, útlevélszáma: [REDACTED], leánykorai neve: [REDACTED], Hünkar, születési hely, idő: [REDACTED], tartózkodási engedély száma: [REDACTED], személyi azonosító jellel nem rendelkezik; adóazonosító jellel nem rendelkezik; török állampolgár) mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

[REDACTED] (birth name: Deniz Dilan) address: [REDACTED], Budapest, [REDACTED] mother's maiden name: [REDACTED]; place and date of birth: [REDACTED], Turkey, 5 July 1972, residency card number: [REDACTED] has no Hungarian personal ID number; has no Hungarian tax number; Turkish citizen) as buyer (hereinafter: "Buyer")

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „Felek”, külön-külön: „Fél”) között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

(Seller and Buyer referred jointly to as "Parties", individually: "Party") on the date and place below with the following terms and conditions:

I. Az ingatlan

I. The Property

1.1 A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által a Budapest IX. kerület (belterület) 37008/2/ [REDACTED] szám alatt felvett, természetben a Budapest [REDACTED] szám alatt található, 132 m² alapterületű, „lakás” megtérülésű ingatlannak és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 556/10 000 tulajdonai hártyának (a továbbiakban: „Ingatlan”) az Eladó 1/1 arányban tulajdonosa. Az Ingatlanhoz tartoznak a társasházi alípitő okiratban meghatározott helyiségek.

1.1 The Seller owns the property in 1/1 share registered by the Land Office Department of Budapest Capital Government Office under topographical lot No. Budapest IX district (inner belt area) 37008/2/A [REDACTED] located at [REDACTED] Budapest, [REDACTED] door registered as an apartment, being 132 sqm, together with the 556/10,000 condominium common property proportion belonging thereto (hereinafter: "Property"). The premises defined in the deed of foundation of the condominium belong to the Property.

Kelt: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023

[REDACTED]
Seller / Eladó[REDACTED]
Buyer / Vevő[REDACTED]
Előfizető / Carter signed.
Budapest, 2023. március 23.

- | | | | |
|-----|--|-----|---|
| 1.2 | Az Eladó tulajdonjogát a Takarnet rendszerből a mai napon kiérte nem hiteles tulajdoni-lap minősítéssel igazolja. | 1.2 | The Seller certifies its title to the Property with an unofficial extract of title issued by the Takarnet system dated as of today. |
| 1.3 | Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nincs megterhelve. | 1.3 | The Seller states that the Property is not encumbered. |
| 1.4 | Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan tulajdoni lap I. részének 4. pontja alapján az Ingatlan nyilvántartott műemleki értéknek minősül. | 1.4 | The Seller informs the Buyer that based on Point 4 of Section I of the title deed of the Property, the Property is classified as a registered historical value. |
| 1.5 | A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan „nyilvántartott műemléki érték” minősítésére tekintettel a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXII. törvény 86. §-a alapján a Magyar Államot és az illetékes önkormányzatot az Ingatlan tekintetében – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg. | 1.5 | The Parties state that in view of the Property's classification as a „registered historical value” on the basis of <i>Law LXII of 2001 on the protection of cultural heritage</i> , the Hungarian State and the competent municipality have the right of pre-emption with respect to the Property which is not registered in the land register. |
| 1.6 | A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy idén Szerződés aláírását követően 8 napon belül, írásban, ajánlott tértívevényes levélben jelent Szerződés és a szükséges felirásnak tüldéssel hamarabb (30) napos határidő türelmével felülvizsgálja az elővásárlási jogosultakat, hogy nyilatkozzanak az Ingatlan tekintetében őket megillető elővásárlási jog gyakorlásáról arra, hogy amennyiben határidőben nem nyilatkoznak, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánnak elni az elővásárlási jogukkal. | 1.6 | The Buyer undertakes to, within 8 days after the signing of this Agreement, by sending this Agreement and the necessary notice in writing, by registered letter with return receipt, and setting a deadline of thirty (30) days, call up the pre-emption right holders or declare the exercise of their right of pre-emption with respect to the Property by stating that if they do not declare within the deadline, it should be considered that they do not wish to exercise their right of pre-emption. |

II. Adásvétel és birtokbavétel

- 2.1 Az Eladó 1/1 arányban eladja, a Vevő 1/1 arányban megvásárolja az Ingatlanat az ahhoz kapcsolódó minden jogjal és kötelezettséggel, mindenkorral, amelyeket az Eladó, mint tulajdonos élvezett, illetve gyakorolt.
- 2.2 Az Eladó – külön, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatban – hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő az Ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba vétele

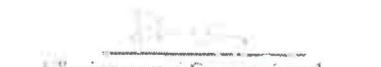
II. Sale and purchase and handover

- 2.1 The Seller sells the Property in the proportion of 1/1 and Buyer purchases the Property in the proportion of 1/1 with all the related rights and obligations, which the Seller as its owner has enjoyed and exercised.
- 2.2 The Seller – in its unconditional and irrevocable separate declaration – shall give its consent to the registration of Buyer's title relating to the Property at the Land Registry in proportion of

Kelt: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023


Seller / Eladó


Buyer/Vevő


Ellenjegyzem / Counter signed.
Budapest, 2023. március 23.


Ügyvéd / Attorney at Law

jogcímén bejegyzesse, amint az Ingatlan teljes vételára a lenti III. pontban foglaltaknak megfelelően megfizetésre került. A Vevő jogosult a jelen szerződést az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani és a tulajdonjog függő hatállyú bejegyzését kérni azzal, hogy a Felek kérik a t. ingatlanügyi hatóságot, hogy a beadvány elintézését az *ingatlannylántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. §-ának (1) bekezdésének b) pontja* értelmében a tulajdonjog bejegyzési engedély („Bejegyzési Engedély”) benyújtáig, de legfeljebb jelen szerződés benyújtáától számított 6 (hat) honapig függőben tartani szíveskedjék.

2.3 A Felek a Bejegyzési Engedélyt az ellenjegyző [REDACTED] Dr. [REDACTED] János [REDACTED] egyéni ügyvédnél [REDACTED]

Budapest, Kiscelli útca 20/a, 1055 KASZ: 6001/2002, a továbbiakban: „Letéteményes”) letéthe helyezik, és közösen kérik, és egyben meghatalmazzák a Letéteményest, hogy amennyiben bármely fél a 3.8 pont szerint felmutatja annak igazolását, hogy az Ingatlan teljes, lenti 3.1 pontban meghatározott vételára megfizetésre került, akkor a Letéteményes az illetékes ingatlanügyi hatóságnál az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzése iránt eljárjon. A Letéteményes egyéb esetekben nem jogosult a Bejegyzési Engedélyt a Vevőnek vagy bármely más személynek kiadni.

2.4 Az ingatlan birtoklásának átvállása, a birtokbaadás, illetve birtokbavételről az Ingatlan teljes vételára az Eladó részéről való megfizetésről követően hasidékhában, de legkésőbb 7 (hét) munkaszpontról kerül sor, amely időpontig az Eladó az Ingatlan és a közös területeket a Vevő részére birtokba adni köteles („Birtokbaadás Határideje”). A birtokbaadásra az Ingatlan birtoklásának átvételről a mérőrák állásának, valamint az Ingatlan állapotának a felvételkelvel kerül sor, a

1/1 as soon as the entire purchase price of the Property is paid according to section III. Purchase Price below. The Buyer is entitled to submit this agreement to the competent Land Registry Office and request the registration of its title with suspended effect; however, the Parties hereby request the Land Registry Office to suspend the arrangement of the submission according to Point b) Subsection (1) of Section 47/A of *Act No. CXLI of 1997 on Land Registry* until the submission of the approval on registration of title (*Approval on Registration of Title*), but no longer than 6 (six) months after the date of submission of this agreement.

2.3 The Parties deliver the Approval on Registration of Title to the countersigning dr.

[REDACTED] Dr. [REDACTED] János [REDACTED] attorney-at-law to escrow [REDACTED] Budapest, Kiscelli útca 20/a, 1055 KASZ: [REDACTED] (hereinafter: “Escrow Agent”); and mutually request and authorize the Escrow Agent to act on their behalf before the competent Land Registry Office in connection with the registration of the title to the Property, if either Party – as per section 3.8 evidences the payment of the entire purchase price of the Property set out in section 3.1 herein. The Escrow Agent is not entitled to release the Approval on Registration of Title to Buyer or to any other person in any other cases.

The handover of the Property shall occur principally, but at the latest within 7 (seven) working days after the crediting of the Seller's bank account with the total purchase price in favour of the Seller (“Handover Deadline”), by which the Seller must hand over the Property and the common areas to the Buyer. The handover shall take place by handing over the keys of the Property and recording the current status of the meters and the condition of the Property (the *de facto* date of handover shall be the “Handover Date”).

Kelt: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023

Seller / Eladó

Buyer/Vevő

Ellenjegyző / Counter signed:
Budapest, 2023. március 23.

Ügyvéd / Attorney-at-Law:

birtokbaadás tényleges időpontja a „Birtokbaadás Napja”).

- 2.5 A Vevő a Birtokbaadás Napjától jogosult az Ingatlant használni és köteles a terheket viselni. A kárvezető a Birtokbaadás Napján száll át a Vevőre.

- 2.6 Fentiek értelmében a Vevő a Birtokbaadás Napjától kezdődően köteles viselni a külön mérőórával mért közüzemi szolgáltatások díját (hidegvíz, melegvíz, elektromos áram), emek keretében a Birtokbaadás Napját követő 10 (tíz) munkanapon belül köteles az Ingatlanhöz tartozó mérőrákat a nevére íratni. Köteles továbbá a Birtokbaadás Napjától kezdődően viselni a kárvesszőt, továbbá a Társasház Alapító Okiránytartó Ülésre Szervizelő és Működési Szabályzatban meghatározott költségeket pl. tisztálkodási kölcsön kölcsög aljában.

III. Vételár

- 3.1 Az Ingatlani vételár 160 500,- EUR, azaz ketteszszázötvenötöndötven euró („Vételár”).

- 3.2 A Felek e helyen is fogadják, hogy az Ingatlani vételárát közösen, alkú során állapították meg, azt kölcsönösen kifejezetten értékarányonak és megfelelőnek tartják.

- 3.3 A Vevő jelen szerződés megkötését követő 1 munkanapon belül 26 000,- EUR, azaz huszonháromezer euró összeget foglaló jogcímén („Foglaló”) címcí megtérít az Eladó részére a Letéteményes [REDACTED] Nyrt.-nél vezetett (IBAN: HU29 [REDACTED] SWIFT: OIPVHUHB) számú ügyvédi letéti számlájára (a továbbiakban: „Letéti Számla”) történő befizetéssel, amely összeget a Letéteményes utalja ki az Eladó részéről a külön letéti

- 2.5. The Buyer is entitled to use the Property and shall bear the costs in connection with the Property from the Handover Date. The risk of damages shall pass to the Buyer on the Handover Date.

- 2.6. As per the above, the Buyer shall bear the costs of the public utility services measured by separate meters (cold water, hot water, heat, electricity) as of the Handover Date, and shall – within 10 (ten) working days after the Handover Date – register himself as the owner of the meters. As of the Handover Date the risk of damage(s) shall be borne by the Buyer as well as costs set forth in the Deed of Foundation of the Condominium and the Operational Rules (e.g., the common costs).

III. Purchase Price

- 3.1 The purchase price of the Property is EUR 160,500,- that is two hundred sixty thousand and five hundred Euro ("Purchase Price").

- 3.2. The Parties state that the Purchase Price of the Property has been determined as a result of negotiations and bargaining, and therefore it is acceptable and proportionate.

- 3.3 Within one working day after signing of this agreement the Buyer pays EUR 26,000,- that is twenty six thousand Euro to the Seller as a deposit ("foglaló") ("Deposit") by paying the Deposit onto the escrow account of the Escrow Agent kept by [REDACTED] Nyrt. (IBAN: HU29: account No: 11703006-25973109; SWIFT: OIPVHUHB). The amount of the Deposit shall be transferred to the bank account No: [REDACTED] of

Kel: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023

Seller / Eladó

Buyer/Vevő

Budapest, 2023. március 23.
Dr. Dénes Dávid
Sugár/Attorney-at-Law
1032 Budapest, Kiscelli utca 20. 2/7.
KASZ: 36072062

szerződésben foglaltak alapján az Eladó a [REDACTED] Banknál vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára („Eladó Bankszámlája”) a külön okirathban rögzített letéti szerződésben foglaltak szerint, amennyiben időközben nem került sor a jelen szerződés megszüntetésére. Az Eladó a Foglaló fentiek szerinti módon történő teljesítését elfogadja. A Vevő a Foglalót jelen szerződésben foglalt kötelezettségvállalásának megterűítéseként adja.

- 3.4 A Felcik a foglaló természetét ismerik, azaz, ha a szerződést teljesítik, a tartozás a Foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindenki Fél felelős, a Foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásárt felelős Fél az adott Foglalót elveszti, a kapott Foglalót kicsizesen köteles visszatéríteni. A Foglaló elvesztése vagy kicsizes visszatérítése a szerződéses jogi következményei alkot bennemtessít.
- 3.5 A Felcik kifejezetten rögzítik, hogy nem tekintik a Vevőnek felróható eseménynek, ha a Vevő uplyn a különböző működési erőfeszítésekkel hasznosításával földönk nem minősül ingatlanokat érintő teljesítésével (Government Decree 251/2014 (X.2.) Kormányrendeletben („Kormányrendelet”) írt, a külölföldi magánszemély általi ingatlanszerzéshez szükséges engedély iránti kérelmet és valamennyi a Kormányrendelet által kifejezetten előírt szükséges mellékletet megfelelően benyújtja a Budapesti Hivatalos Kormányhivatalához („Kormányhivatal”), továbbá az Itt. XX. melléklete szerinti illetéket leröja, de a Kormányhivatal az engedélyt („Kormányhivatal Engedélye” vagy „Kormányhivatali Engedély”) nem adja meg.

the Seller kept by [REDACTED] („Seller's Account”) as per the stipulations of the escrow agreement drafted as a separate document in case this agreement is not terminated in the meantime. The Seller expressly recognizes the provision of the Deposit („foglaló”) as set forth above. The Buyer provides the Deposit as a confirmation of its obligations set forth herein.

3.4 The Parties know the nature of the deposit („foglaló”). If the contract is performed the deposit („foglaló”) shall be credited to the amount payable. If the contract falls through for reasons attributable to neither or both of the Parties, the deposit („foglaló”) shall be returned. The person responsible for the failure of performance shall forfeit the deposit („foglaló”) that he has given, or he shall refund twice the amount of the deposit („foglaló”) he has received. Forfeiture of the deposit („foglaló”) or the double repayment shall not constitute an exemption from the consequences of non-performance.

- 3.5 The Parties expressly agree, that they do not regard that the Buyer responsible for the failure of performance, if the Buyer duly submits the request for permit and every necessary annex thereto prescribed by the Government Decree necessary for the acquisition of the properties by a foreigner (Government Permit) as per Government Decree 251 of 2014 on the acquisition of the agricultural properties by foreigners (Government Decree) to the Government Administrative Body of Budapest (Government Administrative Body) and pays the procedural duty set forth in Annex XX. of Act on Duties but the Government Administrative Body fails to issue the permit.

Kelt: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023

Seller / Eladó

Buyer/Vevő

Előírás / Counter-signed.
Budapest, 2023. március 23.

- 3.6 A Felek kifejezetten rögzítik, hogy nem tekintik a Vevőnek férőható eseménynek, ha a jogszabályokban meghatározott elővásárlási joggal rendelkező jogosultak élnek elővásárlási jogukkal, amely esetben a Foglaló a Vevő számára maradéktalanul és kamatmentesen visszajár.
- 3.7 A Vevő az Ingatlán Vételárának fennmaradó részét, azaz 234 500,- EUR, azaz kettőszázharmincnégyezerötösztőrt („Fennmaradó Vételár”) az Eladó részére az Eladó Bankszámlájára történő átutalással az követő 10 (tíz) napon belül köteles megfizetni, hogy a jogerős Kormányhivatali Engedély eredeti példányát a Vevő vagy a Letéreményes kézhez veszi. A jogerős Kormányhivatali Engedély kézhezvételének megtörténtét a Vevő vagy a Letéreményes haladéktalanul és hitel érdemléken igazolni köteles az Eladó felé.
- 3.8 Az Eladó köteles a Vételár a Vevő általi megfizetését – a megtörtént követő 5 munkanapon belül – külön, teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozattal igazolni. Ez az Eladó jelen szerződésben megjelölt bankszámlát vezető pénzintézetétől származó, cégszertein aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatával is történhet. Az Eladó jelen szerződés aláírással meghatalmazást ad a Vevő részére arra vonatkozóan, hogy a teljes Vételár megfizetését követő 5 (öt) munkanap elteltevel – szükség esetén, azaz amennyiben az Eladó a Vételár megfizetését igazoló nyilatkozat határidőben történő kiadását elmulasztja – az Eladó számlavezető pénzintézetétől a Vételár megfizetését igazoló nyilatkozatot maga szerezze be.
- 3.6 The Parties expressly agree, that they do not regard that the Buyer responsible for the failure of performance, if the pre-emption right holders specified in the regulation exercise their rights, in which case the full amount of the Deposit with any interest shall be transferred back to the Buyer.
- 3.7 The Buyer shall pay the remaining balance of the Purchase Price of the Property that is 234,500,- HUF (two hundred thirty four thousand and five hundred Euro; the “Remaining Purchase Price”), to the Seller by bank wire transfer onto the Seller’s Account not later than 10 days after the receipt of the original Government Permit by the Buyer or by the Escrow Agent. The Buyer or the Escrow Agent shall immediately confirm the receipt of the final and binding Government Permit to the Seller.
- 3.8 The Seller shall acknowledge and confirm the payment of the Purchase Price effected by the Buyer by means of issuing a statement thereof in the form of a public document or a private document with full probative force within 5 banking days from each payment. The aforementioned acknowledgement may be performed by a declaration in the form of a public document or a private document with full probative force signed as a company made by the financial institution keeping the Seller’s Account set forth in this contract. The Seller hereby authorizes the Buyer to obtain a confirmation of the full payment of the Purchase Price after 5 (five) working days upon such payment from the Seller’s Account keeping bank if necessary, i.e. if the Seller fails to issue its declaration on the payment of the Purchase Price in due time.

IV. Szavatosság

IV. Warranties

Kelt: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023

Seller / Eladó

Buyer/Vevő

Említésem / Declaration
Budapest, 2023. március 23.

Elismert / Acknowledged
Budapest, 2023. március 23.

4.1 A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan megtekintése és jelen szerződést az Ingatlan általa megtekintett állapotának ismertetésén köti meg. Az Eladó részletesen tájékoztatta a Vevőt az Ingatlan tulajdonsgáiról, a tartozékokról, és kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semmilyen körfilmény nincs, amely szomszédjogokat séthet, a felépítmény állagát vagy épiséget veszélyeztet, vagy a használatát akadályozza akár jogi, akár mászaki szempontból, az Ingatlan a Birtokbaadás Napján rendeltetésszerű használatra alkalmas, és a Vevő által megtekintett állappottól nincs rosszabb állapotban. Az Ingatlan és az azt tartalmazó épület – a jelen szerződés 1.4 pontjában meghatározottak szerint – a műemlékvédelemmel kapcsolatos jogszabályok hatálya alá tartozik.

4.2 Az Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, – így különösen arra, hogy az Ingatlan ingatlannyilvántartásban kivül sem terhelő vételi-, elővásárlási (kiveve a szerződés 1.5 pontjában meghatarozott), berleti, használati vagy harmincadik személy javára szóló bármely jog – és azt adók, vagy adók módjára behajtandó tartozások nem terhelik, valamint, hogy a Vevőre az Ingatlan tulajdonjoga jelen szerződés teljesítését, azaz a telje Vételár hiánytalan megfizetését követően 1/1 arányban átruházásra kerül, és kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben ehhez a jelen szerződésten felül még bármely jog illetékeltsége szükségesse válna, azt haladéktalanul, de legkésőbb a Vevő kérésének kézhezvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül az Eladó megteszi, aláírja, és a Vevőhöz eljuttatja.

4.1 The Buyer declares that he has inspected the Property and he enters into this agreement by being aware of the conditions as inspected. The Seller has fully informed Buyer about the features, components and accessories of the Property, and according to the Seller represents and warrants that there are no such circumstances related to the Property which would harm any rights of the neighbours, jeopardize the consistency or safety of the superstructure, or hinder the use of the Property either from a legal or technological aspect, the Property is fit for proper use on the Handover Date and is not in a worse condition than at that time when the Buyer inspected it. The Property and the building containing the Property – according to Section 1.4 of this agreement – are subject to regulations on cultural heritage protection.

The Seller warrants that the Property is free from claims, encumbrances and third parties' rights – including but not limited to that the Property is not encumbered with any option right, pre-emption right (except as specified in Section 1.5 of the agreement), lease, use right or any right of a third party which is not registered in the Land Registry, the Property is not encumbered with any claim which can be collected in any form of taxes, and that the title of the Property will be transferred in the proportion of 1/1 to Buyer after the performance of this agreement, that is the full payment of the Purchase Price. The Seller undertakes that if the Buyer needs any other declaration beyond this agreement for the registration of its title or for the release of the Property from the Encumbrance, then the Seller will make, execute and provide the Buyer with such declaration without delay but within 5 (five) business days at the latest of the request from the Buyer.

Ismét: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023

Seller / Eladó

Buyer/Vevő

Ellenjegyzés / Counter-signature
Budapest, 2023. március 23.

Előkötő / Attorney-at-Law

Budapest, 2023. március 23.

- 4.3 Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlansz kapcsolában harmadik személyvel szemben nincs folyamatban jogi, pénzügyi vagy technikai vita vagy eljárás, és ilyen nem is felvégét.
- 4.4 Az Eladó szavatolja, hogy a Birtokbaaadás Napján a társasházzal szemben tartozás nem fog fennállni. A Birtokbaaadás Napján az Eladó átadja a Vevő részére a Társasház körös képviselője által kiállított azon igazolást, amely szerint a Társasház felé az Eladó a Birtokbaaadás Napjáig esedékes valamennyi kötelezettséget teljesítette. A Vevő a Birtokbaaadás Napjától számított tíz napon belül megjelenik a közműszolgáltatók és a Társasház közös képviselője előtt, átfraja a műrőrőkat és végelszámolást kér, illetve az Eladó a megfelelő meghatalmazásokat ehhez a Vevő részére átadja. A birtokbaaadási jegyzőkönyvben rögzített időpont szerinti mérőrőrállásokig a közüzemi fogyasztás és társasházi közös költség és fűtési díj az Eladót terhel, azt követően viszont már a Vevőt terhelő csakúgy, mint a közművek átfázásának esetleges költsége. Az Eladó szavatolja, hogy a közművekkel és a Társasházzal szembeni saját fogyasztását rendezi, így a Vevő egyenlege az óra áticáskor „0” ról indul, azaz a Vevő semmilyen korábbi, a birtokbaaadás megelőző fogasztáshoz kapcsolódó tartozás megfizetésre nem köteles.
- 4.3 The Seller warrants that there is no claim action, suit, proceeding, arbitration, investigation or hearing, financial, technical disputes or proceedings pending or threatened with any third party in relation to the Property.
- 4.4 The Seller warrants that he will not have debt related to the Condominium on the Handover Date. The Seller shall present to the Buyer the declaration of the representative of the Condominium confirming that there are no outstanding against the Condominium in connection with the Property on the Handover Date. The Buyer shall proceed before the public service providers and the representative of the Condominium for the purposes of transcribing the meters and to request a cost and fees settlement not later than ten days from the Handover Date, and the Seller shall provide the Buyer with the properly issued proxies necessary for the above procedure. Until the date (and the stand of the meters) registered in the handover protocol every cost relating to the utility services and the common costs and heating costs of the Condominium shall be borne by the Seller, and thereafter shall be borne by the Buyer. The costs of the public services transcription shall be borne by the Buyer. The Seller warrants that it will settle every outstanding amount relating to the utility service providers and the Condominium and thus the balance of the Buyer shall be zero. The Buyer shall not be responsible for any debts concerning the any time and date prior to the handover.
- 4.5 Az Eladó szavatosságot vállal arra, hogy a társasház alapító okiratában a többi tulajdonostira javára nincs elővásárlási jog kikötve. Az Eladó a hatalmas társasházi alapító okiratot és hatályos szervezeti-működési
- 4.5 The Seller warrants that in the Condominium's up-to-date deed of foundation pre-emption right is not stipulated for the benefit of the other owners. The Seller handed over the up-to-

Kelt: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023

Számla / Eladó

Buyer/Vevő

Lélejegyzet / Counter signed
Budapest, 2023. március 23.

Ügyvéd / Attorney at Law

szabályzatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevőnek átadta.

date deed of foundation and the organizational and the up-to-date operational rules of the Condominium to the Buyer simultaneously with the execution of this agreement.

- 4.6 Az épületre energetikai jellemű tanúsításról szóló 4.6
176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet rendelkezései szerint az Ingatlant eladása tekintetében energetikai tanúsítványt kell készíteni. Az energetikai tanúsítvány azonosító száma: HET 01575122. A Vevő nyilatkozik, hogy az ezen azonosító számú energetikai tanúsítványt átvette.
- 4.7 Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant a 4.7
Birtokbaadás Napján harmadik személy ingatlani-nyilvántartison kívüli használóval, vagy bármely egyéb jogcímén (pl. szíveskedő lakáshasználat), vagy jogcímén kivül nem használja, azon bármely személynak bejelentett vagy tényleges lakcímé, székhelye, fizikai telephelye, központi ügyintézés (dönté-hozatal) helye vagy tevékenysége gyakorlata elhelyezés helye nincs.
- 4.8 Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanta 4.8
vonalatkozó, jelen ügyletet megelőző jogszervések hibában nem szennvednek, az azok alapjául szolgáló megállapodások vagy egyéb ügyletek létezők, harmadik személy hozzájárulásától nem függnek, érvényesek, nem megtámadhatók és hatályosak.
- 4.9 Az Eladó kijelenti, hogy jelen ügylet 4.9
tekintetében nem tartozik ÁFA körbe.
- 4.10 A Felek kölcsönösen kijelentik és szavatolják 4.10
egymás felé a következőket: az Eladó magyar állampolgár, a Vevő török állampolgár. Az Eladó kijelenti, hogy cselekvőképessége – igy

An energy performance certificate concerning the sale of the Property must be prepared in accordance with the provisions of the Government Decree No. 176/2008 (VI. 30.) on Certification of Energy Characteristics of Buildings. The identification code of the energy performance certificate for the Property is HET 01575122. The Buyer declares that it has received a copy of the energy performance certificate bearing this identification code from the Seller.

The Seller declares that the Property is not used by any third party on basis of usufruct or any other title (for example: courtesy; use) or without any title not indicated in the land registry at the Handover Date, there is no registered or existing address, seat, branch-site, central administrative office of any person on the Property.

The Seller warrants that the previous transfers and acquisitions of title related to the Property have no defect and are proper, agreements or other transactions serving as their basis exist, are not subject to the approval of any third party, are valid and effective and may not be challenged.

The Seller declares that it is not subject to VAT concerning this transaction.

The Parties mutually represent and warrant to each other the following: the Seller is a private individual of Hungarian nationality. The Buyer is a private

Kelt: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023

Seller / Eladó

Buyer/Vevő

Elérőlegyítve / Countersigned.
Budapest, 2023. március 23.

Ügyvéd/Attorney-in-Law

különösen az Ingatlan elidegenítésére vonatkozó jognyilatkoztatótól képessége – semmilyen tekintetben nem esik korlátozás alá. A Vevő szavatolja, hogy cselekvőképessége – így különösen az ingatlanszerzési képessége – kizárolag az alábbi korlátozás alá esik: A Vevő tulajdonoszerzéséhez a lakások és bérházak vételére, valamint az Engedélytérkezési tanácsról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 1/A. §-ának (2) bekezdése alapján a Kormányhivatal engedélye szükséges. A Vevő köteles a Kormányhivatal Engedélyének kiadása érinti eljárást jelen szerződés megkötését követően haladéktalanul megkezdeni, és a Kormányhivatal Engedélyének kiadása érédekében minden jogszabályi kötelezettséget, illetve hatósági felhívást ésszerű határidőben teljesíteni. A Kormányhivatal Engedélyének kiadása érédkében a Vevő jogi képviselője jár el. Az eljárással kapcsolatos illetékek és egyéb költségek a Vevőt terhelik.

- 4.11 A Felek kölcsönösen kijelentik és szavatolják egymás felé, hogy jelen szerződés az adott Félre nézve érvényes, köröterővel rendelkező és kikényszeríthető kötelezettségvállalásnak tartalmaz. Az adott Fél nem része olyan érvényes megállapodásnak, amelynek rendelkezései szerint jelen szerződés bárhely Fél által történő teljesítése ezen Fél szerződésszegést jelentené, vagy jelen szerződés érvénytelenné válásához vezetne, vagy eleve kizárná, vagy késlelte a ezen Fél jelen szerződésből fakadó kötelezettségeinek a teljesítését. Jelen szerződés meghatározza, és rendelkezéseinek betartásával az adott Fél nem sért egyetlen jogszabályt vagy hatósági, illetve bírósági aktust sem.
- 4.12 A Felek megállapodnak, hogy amennyiben 4.12 2023. július 1. napig a Kormányhivatal vezetője nem adja ki a Kormányhivatal Engedélyét a Vevő tulajdoniogának megszerzéséhez, úgy a határidő követő nappal

individual of Turkish nationality. The Seller state that its capacity -- especially regarding making legal declarations on the alienation of the Property -- is not limited in any aspects. The Buyer warrants that its capacity -- especially regarding right of acquisition of real estate -- is limited only as follows. The Buyer must seek the Government Permit as per subsection 2 of section 1/A of Act No LXXVIII. of 1993 on the lease of apartments. The Buyer undertakes to seek the Government Permit with due diligence promptly after the execution of this agreement. The Buyer's legal representative shall act in order to have the Government Permit issued. Any duties and other costs related to this procedure shall be covered by the Buyer.

The Parties mutually represent and warrant to each other that the Parties are not party to any agreement under which the performance hereof by either Party would constitute the respective party's breach of contract, or render this agreement invalid, or preclude or delay the performance of the respective party's obligations arising hereunder. By entering into this agreement and by complying with its provisions the respective party shall not violate any law or general regulation or act of administrative body or court decision.

The Parties agree that should the permit not be granted by the head of the Government Administrative Body by 1 July 2023, then the Seller shall become entitled to rescind this agreement from the

Kelt: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023

Seller / Félado

Buyer/ Vevő

Ellenjegyzet / Counter-signature,
Budapest, 2023. március 23.

Ügyvéd/ Attorney at Law

az Eladó jogosult a jelen szerződéstől elállni. Jelen szerződés megszűnének következtében az eredeti állapotot kell helyreállítani; és ki kell adni Eladónak az 5.3 pont szerinti Törlesi nyilatkozatot, a Foglaló ez esetben a Vevőnek visszajár.

- 4.13 Az Eladó kötelezi magát, hogy az Ingatlant a Vevő tulajdonjogának bejegyzéseig – illetve meghívás esetén az elszámolás lezárásáig – semmilyen jogcímen nem terheli meg. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy semmiféle olyan kötelezettsége harmadik személyel szemben nincs, amelynek eredményeképpen a tulajdonról képező Ingatlant végrehozni jogjal, jelzálogjoggal vagy bármilyen más – a Vevő érdekeit és jogát hátrányosan érinthi – pánzi megterhelné.
- 4.14 Az Eladó jelen szerződésben vállalt szavatosságai minden a jelen szerződés mindenfelé általi aláírásának napján, minden pedig Birtokbaadás Napján irányadók.
- 4.13

day after the above deadline. As a consequence of the termination of this agreement, the original status quo shall be restored, and the Deliction Statement defined below in section 5.3 shall be released to the Seller from the escrow and the Buyer is entitled to the Deposit.

The Seller shall not encumber the Property in any manner until the registration of Buyer's title, or - in case of frustration of this agreement - until the final settlement. Furthermore, the Seller hereby declares that it has no obligation against any third party which may result in the Property being encumbered with a right of enforcement, a mortgage right or any other right which would adversely affect the Buyer's rights or interest.

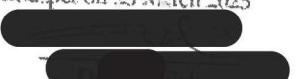
The warranties undertaken by the Seller are true and valid on the day of signing of this agreement by both parties and also on the Handover Date of the Property to the Buyer.

Breach of contract

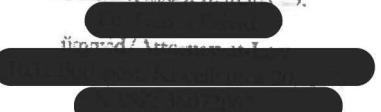
If the Buyer misses the deadline for payment of the Purchase Price ('Deadline of Payment'), then shall pay a penalty of HUF 15,000,-, that is fifteen thousand Hungarian Forints per day from the Deadline of Payment. The Buyer accepts, that the day of performance is the day when the Purchase Price or any instalment thereof is credited onto the Seller's Account. In case the Buyer is in default for more than 30 (thirty) days concerning the Deadline of Payment, then the Seller becomes entitled to rescind this agreement. In case the Seller rescinds this contract based on this section, then the Parties shall no longer be bound to their

Kelt: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023


Selyes Balázs Veronika
Seller / Eladó


Buyer/Vevő


Liken György / György Liken
Budapest, 2023. március 23.


Selyes Balázs / Selyes Balázs

haladéktalanul visszajuttatni köteles, a foglaló az Eladót illeti meg. Az Eladó elállása esetén az Eladó jogosult az elállási nyilatkozatát az illetékes ingatlanügyi hatósághoz is benyújtani abból a célból, hogy az eredeti állapotot az ingatlanügyi hatóság helyreállítsa és a Vevő javára tett, az Ingatlannal kapcsolatos intézkedésekkel/feljegyzésekkel az ingatlanügyi tartályból törölje. A jelen 5.1. pontban írt esetben az Eladó a Vevő szerződésszegéséből eredő, a Foglaló összegét meghaladó károknak megterítésére is jogosult.

declarations and the Seller must immediately return to the Buyer the Purchase Price already paid to Seller – without any interest – exceeding the deposit (*ingatló*), however, the Seller is entitled to keep the deposit (*foglaló*). In case the Seller rescinds this agreement, the Seller is entitled to submit its rescission declaration to the Land Registry Office in order that the Land Registry Office can restore the original state of affairs and delete from the land registry the notes and actions registered for the Buyer regarding the Property. In the case set forth in this Section 5.1. the Seller shall be entitled to claim damages exceeding the amount of the Deposit.

- 5.2. Amennyiben a Birtokbaadás Határidejének az időpontjában az Ingatlan nincs üres és bérfló vagy használó nélküli állapotban, a Birtokbaadás Határidejének az időpontját követő napról kezdve a Vevő részére napi 15 000,- Ft, azaz tízenöt ezer forint kötbérrel kötelező. Ezenni a fenti kötelezettsége teljesítésig, amennyiben a fenti kötelezettséget az eredeti határidő lejárát követő 30 napon belül sem teljesítő, a Vevő jogosult elállni a szerződéstől, és az Eladó köteles a Foglaló összegének kétszeresét, valamint valamennyi, a Foglalon felül, a Vevő által már megfizetett vételár-részleteket a Vevő részére haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) napon belül visszafizetni.
- 5.2. If by the Handover Deadline the Property is not in vacant and unpossessed condition and unencumbered by any lease, the Seller shall pay a penalty of HUF 15,000,-, that is fifteen thousand Hungarian Forints per day from the day after the Handover Deadline until the day he complies with the above. If the Seller does not provide the official extract of title within 30 days of the original deadline, then the Buyer becomes entitled to rescind this agreement and the Seller must immediately, but not later than 5 (five) days return twice the amount of the deposit and any further amount of the Purchase Price already paid by the Buyer.
- 5.3. A Felek a Letéteményesnél letérbe helyerik az Eladó elállása esetén az ingatlanügyi hatósághoz benyújtandó nyilatkozatot, amelyben a Vevő hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlana bejegyzendő tulajdonjoga törlesre kerüljön, illetve a bejegyzésre irányuló kérelmet visszavonja („Törlesi Nyilatkozat”). Amennyiben bármely Fél elállási jogával él, erről a Letéteményesnek is köteles nyilatkozni.
- 5.3. The Parties deliver to escrow a statement with the Escrow Agent, which should be submitted to the Land Registry Office in case of the Seller's rescission and in which Buyer consents to the deletion of the registered title from the land register and revokes her application on registration of the title („Deletion Statement“). If any of the Parties rescinds the agreement the

Kelt: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023

Seller / Eladó

Buyer / Vevő

[Signature]
Eladó / seller / Counter signed.
Budapest, 2023. március 23.

[Signature]
Vevő / buyer / Counter signed.

Amennyiben a Vevő a Fizetési Határidőtől számított 30. (harmincadik) napig nem juttatta el a Letéteményhez a Vételár megfizetéséről szóló terhelesi érteátót vagy egyéb igazolást, és az Eladó a teljes, a Foglalon felül már átvett vételárat a Vevő számára visszafizette, és ezt a Letéteményes számára igazolja, akkor a Letéteményes az elállási nyilatkozat alapján az Eladónak a Törlesi Nyilatkozatot kiadni jogosult és köteles. A Foglalon felüli már átvett vételárat az Eladó az elállási nyilatkozat megtételével egyidejűleg a Vevő számára megfizetni köteles, ennek hiányában elállásra nem jogosult. A Vevő vételárfizetéssel kapcsolatos nemteljesítése miatti eladói elállás esetén a Foglaló az Eladót illeti meg a fentiek szerint.

VI. Egyéb rendelkezések

- 6.1. Jelen szerződés módosítása, kiegészítése írásbeli formát igényl. Ez vonatkozik a formai megkötés mellőzésére is. A Felek jelen szerződés alapján a másik félhez intézett nyilatkozatai a Feleknek a fent közölt címre történt, tértívevenyes postai küldemény útján érvényesek. A *polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvényben* foglalt, a kézbesítési véltselmre vonatkozó szabályok megfelelően ítélyt adók.
- 6.2. A jelen szerződésből eredő jogvitákat, belérteve a jelen szerződés értelmezésére, érvényességgére vonatkozó jogvitákat is, a Felek megkísérik peren kívüli úton tárgyalásokkal rendezni. Azra az esetre, ha ez nem sikerülne, a Felek kikötik Magyarország bíróságainak kizárolagos joghatóságát. A szerződésre a magyar jog irányadó. Jelen

VI.

rescinding party is obliged to inform the Escrow Agent as well thereof. If the Buyer does not deliver to the Escrow Agent the debit confirmation or other evidence on payment of the Purchase Price within 30 days of the Deadline of Payment and the Seller have repaid to the Buyer the entire purchase price and the default interests and evidences this to the Escrow Agent, then the Escrow Agent shall, on the basis of the rescission notice, release the Deletion Statement to the Seller. The Seller must pay any purchase price back to the Buyer simultaneously with issuing the rescission declaration. Without this, the Seller is not entitled to rescind the agreement. In case the Seller rescinds this contract because of the non-performance of the Purchase Price by the Buyer, the Seller shall become entitled to the Deposit as per the above.

Miscellaneous

The modification or amendment of this agreement requires written form. This concerns also termination of this formal requirement. The Parties' declarations made to each other under this agreement are valid if sent to the Parties' addresses indicated hereinabove via registered mail with receipt confirmation. Provisions stated by the *Act CXXX of 2016 on the Civil Procedural Rules* concerning presumption of delivery shall apply.

The Parties undertake to attempt to settle any dispute arising in connection with this agreement, including any dispute on the interpretation, validity of the agreement out of court, through negotiations. In the event that out of court negotiations do not succeed, the Parties stipulate the exclusive jurisdiction of the courts of Hungary. This agreement is governed by

Kelt: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023

Seller / Eladó

Buyer / Vevő

Helyi nyelv / Local language:
Budapest, 2023. március 23.

Ügyvéd / Attorney: J. L. M.

szerződés magyar és angol nyelven készült,
eltérés esetén a magyar változat irányadó.

6.3. A Felek külön-külön meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédét

[REDACTED] foglalja el, hogy a Vevő tulajdonjogának ingatlaniyilvántartásba töréntő bejegyzettsével és esetleges törlésével, illetve a jelen szerződéssel kapcsolatosan bármely ügyben az illetékes ingatlanügyi hatóságnál és valamennyi egyéb hatóságnál (ideértve a B400-as formanyomtatvánnyal kapcsolatos ügyintézés tekintetében a NAV-t és a Kormányhivatalt is) és közpazgatási szervnél, valamint bíróságoknál előírjon.

6.4. A Felek, és ezen transakcióval kapcsolatos tanácsadóik és partnerek minden, részükre rendelkezésre bocsátott információ titkot kiszolgáltatni, szigorúan bizalmasan kezelnék, azonban ez a titoktartási kötelezettség nem érinti a Vevő jogszabály által előírt közfelsít, valamint a Vevő azon nyilatkozatait, melyek az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának bizonyításával kapcsolatosak.

Hungarian law. This agreement has been drafted in Hungarian and in English. In case of discrepancy the Hungarian version shall prevail.

The Parties individually authorise and appoint [REDACTED] attorney-at-law [REDACTED] Budapest, to perform the following:

[REDACTED] countersigning this agreement, to proceed in connection with the registration of Buyer's title in the land registry and its eventual deletion, in favour of the Buyer and to act concerning any issue in connection with this agreement [is-á-is] the competent Land Registry Office, every other authority (including the administration related to form E400 at the National Tax and Customs Office and the Government Administrative Body), administrative body and court.

The Parties and their advisers and partners in this transaction will treat all information provided to them as "confidential information" ("szabadalmi információ") and as strictly confidential but this shall not prevent any disclosure required by law or any disclosure by the Buyer in order for the Buyer to demonstrate its ownership rights to the Properties at its discretion.

Kel: Budapest, 2023. március 23. / Made in Budapest on 23 March 2023

Seller / Eladó

Elnökségem / Council signed.
Budapest, 2023. március 23.

Bogdán Attila / Bogdán Attila

A jelen szerződést a Féllek elolvasták, értelmeztek, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Kelt: Budapest, 2023. március 23.

The Parties have read and interpreted this agreement, and signed it as being fully identical with their contractual intention.

Made in Budapest on 23 March 2023

[REDACTED]
Dr. Tamáska de Szilvay János Zsolt

Eladó/Seller

[REDACTED]
Dániel Dániel

Buyer/Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Budapest, Drafted and countersigned in Budapest on
2023. március 23.

[REDACTED]
dr. Dienes Dávid
ügyvéd/Attorney-at-Law