

E-2023/27647

A. sz. ~~XXXXXXXXXX~~

Polg. Hiv. Erk. 123 MAY10 7:25

§

gyvéd

Budapest
KASZ: 36058396

tel.: +36

e-mail: @gmail.com

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest
Bakáts tér 14.

Tárgy: Felhívás elővásárlási jog gyakorlására

Tisztelt Címzett!

Alulírott, ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ügyvéd (1039 Budapest, ~~XXXXXXXXXX~~), ~~XXXXXXXXXX~~ és ~~XXXXXXXXXX~~ (mindketten ~~XXXXXXXXXX~~ Budapest ~~XXXXXXXXXX~~ ajtó alatti lakosok) kérelmezők (eladók) képviseletében, az alábbiakkal keresem meg a T. Címzettet.

~~XXXXXXXXXX~~ mint eladók az 1/2-1/2 arányú tulajdonukat képező, a természetben ~~XXXXXXXXXX~~ Budapest ~~XXXXXXXXXX~~ ajtó alatt található, BUDAPEST IX. KER. belterület ~~XXXXXXXXXX~~ helyrajzi szám alatt felvett, lakás megnevezésű, 108 m² alapterületű ingatlant a 2023.05.03. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette ~~XXXXXXXXXX~~ vevő részére.

A tulajdoni lap szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan műemlék ingatlannak minősül (bejegyző határozat száma: 53420/1996/1996.02.12.), valamint régészeti lelőhelynek is minősül az Építési és Közlekedési Minisztérium, Építésetért és Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárságon működő Régészeti Főosztály által vezetett nyilvántartásból beszerzett, 2023. 04.21. napján kelt másolatban csatolt adatszolgáltatása értelmében.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 86. § (4) bekezdése szerint:

"Az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg."

A fentiekre tekintettel, a Kötv. 86. §-ában foglaltakat alapul véve kérem, hogy jelen felhívás kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül szíveskedjen nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy elővásárlási jogát kívánja-e gyakorolni.

Tájékoztatom, hogy amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 30 napos határidőn belül az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában nem nyilatkoznak, azt úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogukat nem kívánják gyakorolni.

Az elővásárlási jognyilatkozat kéréséhez szükséges adattartalmat az alábbiak szerint adom meg (Kötv. 16. melléklet):

1.1. A tulajdonos természetes személy kérelmező (eladó) személyazonosító adatai:

~~XXXXXXXXXX~~ (brit állampolgár, születési neve ~~XXXXXXXXXX~~ anyja neve: ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ születési hely és idő: ~~XXXXXXXXXX~~ (Nagy Britannia) ~~XXXXXXXXXX~~ személyi azonosító: ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ adóazonosító jel ~~XXXXXXXXXX~~ lakcím: ~~XXXXXXXXXX~~ ajtó), 1/2 arányú tulajdonos és

(brit állampolgár, születési neve _____, anyja neve _____, születési hely és idő: _____, Nagy Britannia), (személyi azonosító: _____, adóazonosító jel: _____, lakcím: _____, ajtó), mint eladó 1/2 arányú tulajdonos

képviselőnkben eljár _____ ügyvéd _____ Budapest _____

Jelen eljárásra történő meghatalmazást az adásvételi szerződés VII. 4./ pontja tartalmazza.

1.2. A kérelmező lakcíme:

_____, ajtó)

1.3. A kérelmező értesítési címe:

_____, ajtó)
_____, ajtó)

2. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó adatok:

- 2.1. a település neve: _____
- 2.2. az ingatlan helyrajzi száma: _____
- 2.3. területnagysága: 108 m²
- 2.4. művelési ága: lakás
- 2.5. az átruházással érintett tulajdoni hányad: 1/1


3. A kérelem mellékleteként 1 pld. eredeti adásvételi szerződést csatolom.

4. A felek szándéknyilatkozatát az adásvételi szerződés I. 12./ pontja tartalmazza.

5. Nyilatkozom, hogy a kérelemben feltüntetett adatok a valóságnak és az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelnek.

Budapest, 2023. 05.04.

Tisztelettel:



_____, ügyvéd
_____, 2023. 05. 04.

_____, kérelmezők (eladók) képviselőnkben

Mellélet:

- 1 pld. adásvételi szerződés
- régészeti lelőhely adatszolgáltatás



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

MŰEMLEKVÉDELEMÉRT FELELŐS HELYETTES ÁLLAMTITKÁRSÁG,
RÉGÉSZETI FŐOSZTÁLY

[redacted] részére

Budapest
[redacted]
[redacted]

Iktatószám: EPAT/2840-1/2023/RÉGFO

Ügyintéző: [redacted]

Telefonszám: +36 1 896 7321

E-mail: [redacted]@ekm.gov.hu

Lelőhely azonosító: 66288

Tárgy: Régészeti adatszolgáltatás Budapest, [redacted] jtó ingatlan
[redacted] hrsz.) kapcsán.

Tisztelt Ügyvéd Asszony!

A kérelmező elektronikus levélben nyilvántartásban szereplő régészeti adatszolgáltatással kereste meg az Építési és Közlekedési Minisztérium, Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság, Régészeti Főosztályát (1357 Budapest, Postafiók 14.), a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 71. § (1) bekezdés a) és c) pontjai alapján vezetett központi, közhiteles hatósági nyilvántartásból.

A kérelemben feldolgozott helyrajzi szám adatai alapján megvizsgáltam a közhiteles hatósági régészeti nyilvántartást és a tárgyban meghatározott ingatlan területén egy nyilvántartott régészeti lelőhelyet találtam:

Lelőhely-neve: Budapest 9 23;

Lelőhely-névváltozata: Duna folyam-Kinizsi u.-Üllő út-Vámház krt.;

Régészeti védelem: nyilvántartott régészeti lelőhely;

Lelőhely jelentősége: általános;

Bírság kategória: -;

Védettség fokozata: -;

Lelőhely állapota: bolygatott, elfedett

Lelőhely veszélyeztetettség: veszélyeztetett: bolygatás, elfedés, építkezés;

Jelenségek:

Jelenség	Kor
telepnyom (felszíni)	törökkor
temető	törökkor
telepnyom (felszíni)	középkor

Jelen adatszolgáltatás nem minősül az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 95. § (1) bekezdése szerinti hatósági bizonyítványnak.

A régészeti lelőhely és műemléki nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és a lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 13/2015. (III.11.) MvM rendelet 6. § (3) bekezdése alapján a kért szolgáltatás megállapított igazgatási szolgáltatási díja legfeljebb öt adat esetén kérelmenként 2200-Ft. Kérelmező, az Építési és Közlekedési Minisztérium számlaszámára 2023. április 21.-én, összesen 2200 Ft. igazgatási szolgáltatási díjat utalt át, amelynek átutalásáról szóló elektronikus banki igazolást kérelméhez mellékelte.

A nyilvántartást vezető hatóság hatásköre és illetékessége a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés c) pontján és a 10. § (1) bekezdésén alapul. A Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 182/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 102. § (2) bekezdés b. pontja alapján a hatáskör gyakorlója az Építési és Közlekedési miniszter.

Budapest, 2023. április 21.

Tisztelettel:



Kapják: 1. Címzett
2. Pénzügyi Osztály
3. Irattár

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

REAL PROPERTY PURCHASE AGREEMENT

amely létrejött egyrészről

concluded by and between on the one hand

[redacted] (brit állampolgár, születési neve: [redacted] (British citizen, born as: [redacted]
 [redacted] anyja neve: [redacted] mother's maiden name: [redacted]
 születési hely és idő: [redacted] (Nagy Britannia), [redacted] place and date of birth: [redacted]
 [redacted] személyi azonosító: [redacted] (Great Britain), [redacted]
 adóazonosító jel: [redacted] lakcím: [redacted] identification no: [redacted] tax code: [redacted]
 [redacted] (tő), mint eladó és [redacted] address: [redacted] Budapest, [redacted]
 [redacted] (door) and

[redacted] (brit állampolgár, születési neve: [redacted] (British citizen, born as: [redacted]
 [redacted] anyja neve: [redacted] mother's maiden name: [redacted]
 idő: [redacted] (Nagy Britannia), [redacted] személyi azonosító: [redacted] place and date of birth: [redacted] Great
 azonosító [redacted] adóazonosító [redacted] (Great Britain), [redacted] identification no: [redacted]
 jel: [redacted] lakcím: [redacted] Budapest, [redacted] tax code: [redacted] address: [redacted]
 [redacted] (ajtó), mint eladó [redacted] (door)

[redacted] eladó és [redacted] adó a [redacted]
 továbbiakban együttesen „Eladók” are hereinafter referred to as "Sellers"

másrészről

on the other hand

[redacted] (magyar állampolgár, [redacted] (birth name: [redacted]
 születési neve: [redacted] anyja neve: [redacted] mother's maiden name: [redacted]
 [redacted] születési hely és idő: [redacted] place and date of birth: [redacted]
 [redacted] személyi azonosító: [redacted] address: personal number: [redacted]
 adóazonosító jel: [redacted] lakcím: [redacted] door, tax number: [redacted]
 [redacted] (ajtó), tartózkodási hely: [redacted] s
 [redacted]) mint vevő, (a továbbiakban: purchaser (hereinafter referred to as „Purchaser”),
 „Vevő”)

- Eladók és Vevő együttesen a továbbiakban „Felek” - Sellers and Purchaser hereinafter jointly referred to as Parties-

között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

on the below place and date under the following conditions:

I. A jelen szerződés tárgya

I. Subject of this contract

1./ Felek a mai napon kelt tulajdoni lap megtekintése után megállapítják, hogy egymás közti 1/2 -1/2 arányban az Eladók tulajdonát képezi a [redacted] registry number [redacted] physically Budapest [redacted] tó alatt található, BUDAPEST IX. KER. belterület [redacted] helyrajzi szám alatt felvett, lakás megnevezésű, 108.m² alapterületű ingatlan a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 192/10000 eszmei tulajdoni hányaddal

1./ Sellers are the owner of the real property registered in Budapest District IX under land [redacted] physically located under the address [redacted] Budapest [redacted] door, designated as "apartment" with a total floor space of 108 m², with an inseparable share of 192/10000 of the common property and the pertaining other

[redacted] Eladó/Seller [redacted] Eladó/Seller [redacted] Vevő/Purchaser

együtt (a továbbiakban: ingatlan). a Társasházi Alapító Okirat szerinti helyiségekkel.

building parts defined by the articles of association of the condominium (hereinafter: Real Property). Sellers prove their ownership with a copy of authentic Abstract of Title deed obtained from the electronic system today.

2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapja az alábbi bejegyzéseket, tényeket tartalmazza:

2./ The parties confirm that the Property's title deed contains the following entries and notes:

a) az I. rész 3.sz. bejegyzése szerint az Ingatlan műemlék, mely tényre figyelemmel az Ingatlannal kapcsolatban elővásárlási jog áll fenn, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése alapján, első helyen az állam, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzat, ennek hiányában a települési önkormányzat – fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzat megegyezésük szerint – javára (határozat száma: 53420/1996/1996.02.12.);

a) Part I, No. 3 according to its registration, the Real Property is a monument, due to which fact there is a right of pre-emption in relation to the Real Property according to Act Nr. LXIV of 2001 on the protection of cultural heritage. based on Section 86 (4), in the first place the state, in the second place the local government performing the task, in the absence of this, the settlement government - in the case of real property in the capital city, in favor of the capital and district governments according to their agreement (decision number: 53420/1996/ 12.02.1996);

b) a III.rész 8. és 9. sz. bejegyzések szerint [REDACTED] Ft azaz [REDACTED] forint erejéig önálló zálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom az MKB Bank Nyrt. (székhely: 1056 Budapest, Váci utca 38.) javára (a továbbiakban: „MKB zálog”) (határozat száma: 115127/1/2021/20. 06. 03.)

b) Part III Nos. 8 and 9 of according to entries an independent mortgage up to the amount of HUF [REDACTED] forints and the alienation and encumbrance prohibition that ensures it, MKB Bank Nyrt. (seat: 1056 Budapest, Váci Str. 38.) in favor of (decision number: 115127/1/2021/20. 06. 03.).

3./ Eladók az MKB záloggal kapcsolatosan bemutatják az MKB Bank által, 2023. 04.19. napján kiállított igazolást (a továbbiakban: Előzetes tehermentesítő nyilatkozat). a fennálló kölcsönösségről, mely szerint a tartozás összege [REDACTED], azzal, hogy az előtörlesztési díjat nem tartalmazza.

3./ Sellers present the certificate issued by MKB Bank on 19.04.2023. (hereinafter: Conditional relief statement) in relation to the independent mortgage on the outstanding debt, the bank is expected to register the following debt: [REDACTED]. The amount owed not includes the prepayment fee.

Előtörlesztésre kijelölt számla száma: 10300002-50124042-11003289

Account number designated for prepayment: 10300002-50124042-11003289

Felek nyilatkoznak, hogy az MKB Bank által kiállított Előzetes tehermentesítő nyilatkozatban foglaltakat megismerték és megértették.

The parties declare that they have read and understood the contents of the Conditional Relief Statement issued by MKB Bank.

4./ Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul bejelentik írásban az MKB Bank felé a teljes előtörlesztési szándékukat.

4./ Sellers undertake to immediately notify MKB Bank in writing of their intention to prepay in full after signing this contract.

5./ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés alapján, legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő 3 (három) munkanapon belül az Eladók tértivevényesen feladott levélben felhívják a 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése, valamint a 68/2018. (IV.9.)

5./ The parties agree that on the basis of this contract, within 3 (three) working days after the signing of this contract at the latest, the Sellers will call the LXIV of 2001 in a letter sent with receipt. § 86. (4) of the Act, as well as 68/2018. (IV.9.)

[REDACTED]
Eladó/Seller

[REDACTED]
Eladó/Seller

[REDACTED]
Vevő/Purchaser

Korm.rendelet 3. § (4) bek. a) pontja alapján, e kormányrendelet 16. számú melléklete szerinti adattartalommal az alábbiakban meghatározott elővásárlásra jogosultakat, azaz

Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására jogosult Budapest Főváros Kormányhivatalát, a Miniszterelnökséget vezető miniszternek címezve, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatát Budapest Főváros Önkormányzatát

Government Decree § 3 (4) on the basis of point a), with the data content according to Annex 16 of this Government Decree, those entitled to pre-purchase defined below, i.e. The Real Property is encumbered by the following mortgage right in accordance with the Article III Section 8. the copy of title:

Budapest Capital IX. District Ferencváros Municipality
Budapest Municipality

arra, hogy a felhívó levél kézhezvételének napját követő 30 napon belül nyilatkozzanak az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában azzal, hogy amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 30 napos határidőn belül az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában nem nyilatkoznak, azt úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogukat nem kívánják gyakorolni.

to make a statement regarding the exercise of the right of pre-emption within 30 days after the day of receipt of the invitation letter, with the fact that if they do not make a statement regarding the exercise of the right of pre-emption within the 30-day period open for the exercise of the right of pre-emption, it shall be considered that they do not wish to exercise their right of pre-emption practice.

6./ Fentiekben túl a tulajdoni lap nem, azonban az Építési és Közlekedési Minisztérium, Építésetért és Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárságon működő Régészeti Főosztály által vezetett nyilvántartásból beszerzett, 2023. 04.21. napján kelt a Felek részére másolatban átadott adatszolgáltatás értelmében régészeti lelőhelynek is minősül.

6./ In addition to the above, the title deed is not, however, according to the attached data provided by the Department of Archeology at the Ministry of Construction and Transport, the Department of Archeology operating at the Deputy State Secretariat for Architecture and Monument Protection, it is also considered an archaeological site.

7./ Eladók kijelentik és szavatolják, hogy sem a társasház alapító okirata, sem általuk megkötött jogügylet alapján az ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nem áll fenn elővásárlási joga.

7./ Sellers declare and guarantee that neither the founding deed of the apartment building nor the legal transaction concluded by them has a right of pre-emption to a third party regarding the Real Property.

Eladók a társasház 2004. 04.05. napján kelt társasházi alapító okirat módosítását a Vevő részére átadták. Az Ingatlan tulajdoni lapjának I.rész 1. pontjában található 166746/1/2008/08.01.31 sz. határozat szerint a társasházi alapító okirat 2008. évben is módosult, azonban ezen módosítás nem érintette a [REDACTED] szám alatti ingatlanokat, az alapító okirat [REDACTED] szám alatti ingatlant érintette, amely módosítás azonban az eszmei tulajdoni hányad mértékét mind [REDACTED] és [REDACTED] alatti ingatlan vonatkozásában módosította.

Sellers handed over the amendment of the condominium foundation document dated on 04.05.2004. to the Buyer. No. 166746/1/2008/08.01.31 can be found in Part I, Point 1 of the Real Property Title Deed, the founding deed of the condominium was also amended in 2008, however, this amendment did not affect the properties at [REDACTED] founding deed affected the property at number [REDACTED] but this amendment changed the amount of the notional ownership share to [REDACTED] both in relation to property number [REDACTED] as amended.

8./ Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan - jelen szerződésben rögzítettekben túl - per-, teher- és idegen igénytől mentes, az Ingatlanon nincs harmadik személy(ek)nek olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza, valamint, hogy az Ingatlant nem terheli és a

8./ Sellers declare and guarantee that the property - in addition to what is stated in this contract - is free from lawsuits, encumbrances and third-party claims, that there are no third party(ies) rights on the Property that limit or hinder the Purchaser's acquisition of ownership, and that the The real

[REDACTED]
Eladó/Seller

[REDACTED]
Eladó/Seller

[REDACTED]
vevő/Purchaser

birtokbaadásig sem fogja terhelni semmilyen adó-, vagy adók módjára beszedhető hátralék, közüzemi díj, társasház közös költség, vagy a társasház közgyűlési határozata vagy alapító okirata alapján teljesítendő bármilyen befizetés.

Eladók szavatolják, hogy a teljes vételár megfizetését követően Vevő per-teher-és igénymentes tulajdont szereznek, eltekintve a Hitelező bank és a Magyar Állam által alapítandó terhektől.

9./ Eladók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy nincs tudomásuk semmilyen, az Ingatlant érintő vitáról/jogvitáról, semmilyen szóbeli vagy írásbeli igényről vagy követelésről, semmilyen az ingatlant terhelő, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett szolgálomról vagy egyéb jogosultságról, semmilyen közigazgatási, peres vagy egyéb eljárásról.

10./ Eladók szavatolják, hogy az Ingatlanba rajtuk és kikorú gyermekeik kívül harmadik személy igazgatásrendészetileg nincsen bejelentve és az Ingatlant sem gazdasági társaság, vagy más szervezet nem használja székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként, központi ügyintézés helyeként, vagy egyéb működési helyeként, és erre vonatkozó adatot a közhiteles nyilvántartások sem tartalmazzák.

11./ Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomásuk.

Felek rögzítik, hogy a jelen jogügylét létrejöttében közreműködő, alábbi II. 2/ pontban hivatkozott ingatlanközvetítő nem hivatalos felmérése alapján az Ingatlan alapterülete 116 m², a tulajdoni lapon azonban 108 m² szerepel. Eladók kijelentik, hogy maguk nem végeztek és nincs tudomásuk az Ingatlan alapterületét módosító építési tevékenységről.

12./ Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban - az általa megtekintett és megismert állapotban - megvásárolja a jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlant az alábbi II.1./ pontban rögzített vételárért.

II. Vételár és fizetési feltételek

1./ Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan Felek által kölcsönösen kialakított vételára 98.000.000,- Ft azaz kilencvennyolcmillió forint.

Property is not and will not be charged with any taxes or arrears that can be collected in the form of taxes, utility fees, common expenses of the condominium, or any payment to be made based on the decision of the general meeting of the condominium or the provisions of the founding deed.

9./ Sellers further declare and guarantee that they are not aware of any dispute/legal dispute concerning the Real Property, any pending dispute/legal dispute, any verbal or written demand or claim, any servitude burdening the property, not registered in the real Property register, or any other eligibility, any administrative, litigation or other procedure.

10./ Sellers guarantee that no third party other than themselves and their underage children are registered in the Real Property and that the Real Property is not used by a business company or other organization as its headquarters, location, branch office, place of central administration, or other place of operation, and the relevant data public records do not contain them either.

11./ Sellers state, that they are not aware of the real property's hidden defects.

The parties record that according to the unofficial measure of the real estate agent defined in point II.2./ above, the floor area of the Property is 116 m², but the title deed shows 108 m². Sellers declare that they have not carried out and are not aware of any construction activity that modifies the floor area of the Property.

12./ The Sellers sell, and the Purchaser purchases the Real Property subject to this real property sales contract in a 1/1 ownership ratio - in the condition she has viewed and familiarized herself with - for the purchase price specified in point II.1./ below.

II. Purchase price and payment terms

1./ The Parties agree that the purchase price of the Real Property mutually negotiated by the Parties is HUF 98,000,000, i.e. ninety-eight million forints.


Eladó/Seller


Eladó/Seller


Vevő/Purchaser

Felek rögzítik, hogy a Vételárat kölcsönös alku eredményeként, a piaci viszonyok ismeretében, a jelen szerződésben említett valamennyi körülmény és megállapodás figyelembevételével állapítottak meg és fogadták el. A Vételár az Eladókat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

The Parties record that the Purchase Price was established and accepted as a result of mutual negotiation, in the knowledge of the market conditions, taking into account all the circumstances and agreements mentioned in this contract. The Purchase Price belongs to the Sellers in proportion to their ownership share.

Vevő az ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén szerzi meg. Vevő vételi szándéka az Ingatlan tehermentes tulajdonjogának megszerzésére irányul.

The Purchaser acquires the ownership of the property under the legal title of sale. The Purchaser's intention to purchase is aimed at acquiring the unencumbered ownership of the Real Property.

2./Vevő kijelenti, hogy a vételi szándékának megerősítéseként 2023. április 5. napján önerőből megfizetett Eladóknak az [REDACTED] Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: [REDACTED] cégjegyzékszám: [REDACTED] mint [REDACTED] mentanőkövetítő [REDACTED] számú bankszámlájára történő banki átutalás útján 10.000.000,- Ft-ot, azaz tízmillió forint összeget foglaló jogcímén. Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezükhez történő teljesítésnek ismerik el. A foglaló összege a vételárba beleszámít és egyúttal a vételár első részletének is minősül.

2./ Purchaser represents that he, as his confirmation of his intention of the purchase, payed, to the Sellers via [REDACTED] Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság 's (seat: [REDACTED] ajtó, cégjegyzékszám: [REDACTED] bank account number: [REDACTED] by bank transfer ten million Hungarian Forints (HUF 10.000.000) (own resources), as deposit on 5th April, 2023. By signing this contract Sellers confirm the receipt of the of the deposit and acknowledges this payment shall be considered as it has been fulfilled to their own hands. The downpayment shall be considered as the part of the purchase price and as downpayment when the final contract shall be made.

Szerződő felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, azaz tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a szerződés teljesítésének meghiúsulásáért egyik fél sem vagy mindkét fél felelős, úgy a foglaló visszajár a Vevőnek. Amennyiben a Vevőnek felróható okból hiúsul meg az adásvétel, az Eladók a kapott foglalót megtartják és a Vevő az adott foglalót elveszíti. Amennyiben az Eladóknak felróható okból hiúsul meg az adásvétel, Eladók a kapott foglalót kétszeresen kötelesek visszatéríteni a Vevőnek, a jelen szerződés meghiúsulásáról szóló Eladói értesítéssel egyidejűleg.

Parties represent that they are fully informed of the legal effect of downpayment. If this contract is cancelled for the reasons that are not attributable to either of the Parties, or that are attributable to both Parties, the downpayment is to be repaid to the Purchaser. In the event the Purchaser is responsible for the failure of the closing this transaction, the Seller will retain and the Purchaser will forfeit the deposit. If the sale fails for reasons attributable to the Sellers, the Sellers are obliged to refund the received deposit twice to the Purchaser, simultaneously with the Seller's notification of the failure of this contract.

3./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár második részleteként megfizet 41.000.000,- Ft, azaz negyvenegymillió forint összeget az Eladók részére azt követő 8 napon belül, hogy az alábbiakban felsorolt valamennyi feltétel teljesült, (azaz utolsóként teljesülő feltétel bekövetkezésétől számított 8 napon belül):

3./ The Purchaser undertakes to pay HUF 41.000,000, i.e. forty-one million forints, as the second installment of the purchase price to the Sellers within 8 days after all the conditions listed below have been fulfilled (i.e. 8 days from the occurrence of the last condition to be fulfilled within days):

[REDACTED]
Eladó/Seller

[REDACTED]
Eladó/Seller

[REDACTED]
Vevő/Purchaser

a) az Eladók hitelt érdemlően igazolták, hogy az MKB zálog törléséhez szükséges előtörlesztés iránti kérelmet az MKB Bank felé előterjesztették; és

a) the Sellers have certified to their credit that they submitted the request for prepayment necessary to cancel the independent mortgage on the Property to MKB Bank; and

b) az Eladók hitelt érdemlően igazolták, hogy az MKB bank által kiadott, az MKB zálog és azt biztosító tilalmak törléséhez és az Ingatlan tehermentesítéséhez szükséges összeg, mint teljes fennálló tartozás és a második vételár-részlet különbözetéből álló összeget az MKB Bank részére megfizették; és

b) the Sellers have certified to their credit that they have paid to MKB Bank the amount required to relieve the Real Property, as the total outstanding debt and the difference between the second purchase price installment, indicated in the above-defined Conditional Relief Statement issued by MKB Bank; and

c) az Eladók hitelt érdemlően (kifejezett nyilatkozattétel esetén a jogosultól származó nemleges nyilatkozat eredeti példányának okiratszerkesztő ügyvéd részére történő átadásával, vagy nyilatkozattétel hiányában a postára adott feladóvevény átadásával) igazolják, hogy a fenti 1.5./ és 6./ pontban felsorolt elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogokkal nem kívántak élni, vagy a részükre biztosított határidő alatt nyilatkozatot nem tettek és

c) the Sellers credibly certify (in the case of an express declaration by presenting the original copy of the negative declaration from the holder to the document editor, or in the absence of a declaration by presenting the delivery receipt sent to the post in accordance that the persons entitled to pre-emption listed in point 1.5./ and 6./ above do not exercise their right of pre-emption wanted to live, or did not make a statement within the deadline provided for them and

d) az MKB zálogon és biztosítékain kívül nincs más teher az Ingatlan tulajdoni lapján és

d) apart from MKB's mortgage and guarantees, there are no other encumbrances on the Real property's title deed, and

e) az alábbiakban megjelölt Hitelező bank által a Vevő részére a családi otthonteremtési kedvezmény és lakáshitel folyósítása vonatkozásában kiadott folyósítási ígérvényt a Vevő az okiratszerkesztő ügyvéd részére bemutatta (a CSOK igénybevétele és annak feltételei a fizetési határidőket és véghatáridőt nem befolyásolják, az ezekből fakadó esetleges késedelem Vevői oldalra esik.)

e) the disbursement voucher issued to the Buyer by the Lender bank indicated below in relation to the disbursement of the family home building allowance and housing loan was presented by the Buyer to the lawyer who prepared the documents. (the use of CSOK and its conditions do not affect the payment terms and deadlines, any delay resulting from these falls on the Customer's side.)

Vevő a második vételár-részletet az Ingatlan tehermentesítése érdekében fizet meg akként, hogy azt közvetlenül az MKB Bank részére utalja át a fenti 1.3./ pontban megjelölt előtörlesztési számlára.

The Purchaser shall pay the second installment of the purchase price in order to relieve the burden on the Real Property by transferring it directly to MKB Bank to the prepayment account indicated in point 1.3./ above.

4./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a **vételár harmadik részleteként az azt követő 30 napon belül**, hogy az MKB zálog és azt biztosító tilalmak törléséhez szükséges ingatlanvilvántartási bejegyzésre alkalmas törlési engedélyt (i) az Eladók/MKB Bank az okiratszerkesztő részére átadták, vagy (ii) az MKB zálog törlése iránti kérelem az Ingatlan tulajdoni lapján legalább széljegyzen szerepel és (iii) az MKB zálogon és biztosítékain kívül nincs más teher az Ingatlan tulajdoni lapján, Vevő az Eladók részére **16.400.000,- Ft-** azaz **tizenhatmillió négyszázezer forint** összeget megfizet az Eladók részére az alábbiak szerint:

4./ The Purchaser undertakes that, she will pay , to the Sellers HUF 16.400.000, i.e. sixteenmillion-fourhundred HUF as the third installment of the purchase price within 30 days after (i) the deletion permit necessary for the cancellation of the MKB mortgage and the prohibitions securing it in the real property register has been handed over by the Sellers/MKB Bank to the deed editor, or (ii) the request for the cancellation of the MKB mortgage is at least stamped on the title deed of the Real Property is included and (iii) apart from MKB's mortgage and guarantees, there are no

Eladó/Seller

Eladó/Seller

Vevő/Purchaser

Eladók úgy rendelkeznek, hogy Vevő a Vételárat a foglaló és a második vételárrészlet kivételével [redacted] számú bankszámlájára (a továbbiakban: Eladói Bankszámla) teljesítse. Eladók kijelentik, hogy ezen bankszámla [redacted] bankszámlája; Eladók az erre, forintban történő átutalást szerződésszerű, saját kezükhöz történő vételár-teljesítésnek elfogadják. [redacted] kifejezetten nyilatkozik, hogy [redacted] menti bankszámlájára történő átutalást szerződésszerű, saját kezéhez történő vételár-teljesítésnek elfogadja.

Eladók kijelentik, hogy a számlaszámot a jelen szerződés aláírását megelőzően ellenőrizték, az okírat a számlaszámot helyesen tartalmazza.

Felek rögzítik, hogy a Vételár akkor minősül teljesítettnek, ha annak teljes összege a megjelölt Eladói Bankszámlán jóváírásra kerül- a foglalót és a második vételárrészletet kivéve- a teljesítés napja tehát a jóváírás napja.

5./Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy *negyedik, azaz utolsó vételárrészletként* megfizet az Eladóknak **30.600.000,-Ft, azaz harmincmillió-hatszázezer forint** összeget legkésőbb 2023. július 15. napjáig az alábbiak szerint.

Eladók tudomással bírnak arról, hogy az utolsó vételárrészletet a Vevő a K&H Bank Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., a továbbiakban: „Hitelező bank), mint hitelezőtől igényelt lakásvásárlási kölcsönből (a továbbiakban: „Vevői kölcsön”) és családi otthonteremtési kedvezményből („CSOK”) kívánja fedezni akként, hogy a Vevői kölcsön összege 30.000.000,- Ft, azaz harmincmillió forint a CSOK összege pedig 600.000,- Ft, azaz hatszázezer forint.

Az utolsó vételárrészletet a Vevői kölcsön és CSOK folyósítása esetén a Hitelező bank utalja át közvetlenül az Eladók részére az alábbiak szerint:

Eladók úgy rendelkeznek, hogy a negyedik vételárrészletet a Hitelező bank az Eladói bankszámlára, azaz [redacted] eladó [redacted] számú bankszámlájára) teljesítse. Eladók kijelentik, hogy ezen bankszámla [redacted] bankszámlája; Eladók az erre, forintban történő átutalást szerződésszerű, saját kezükhöz történő vételár-teljesítésnek elfogadják.

other encumbrances on the Real property's title deed,

Sellers stipulate that the Purchaser pays the entire amount of the Purchase Price to the bank account of [redacted] (hereinafter: Seller's Bank Account). Sellers declare that this bank account is the bank account of [redacted]. Sellers accept the transfer to the Seller's Bank Account in HUF as a contractual payment of the purchase price to their own hands. [redacted] explicitly states that she wishes the payment of the Purchase Price to the bank account of [redacted] as a contractual payment of the Purchase Price to their own hands.

The Sellers declare that the account number was checked before signing this contract, that the document contains the account number correctly.

The parties state that the Purchase Price is deemed fulfilled when its entire amount is credited to the designated Seller's Bank Account, i.e. the day of fulfillment is the day of credit.

5./The Purchaser undertakes to pay the Sellers the amount of HUF 30.000.000, i.e. thirty million forints, as the fourth, i.e. the last installment of the purchase price, no later than July 15, 2023, as follows.

Sellers are aware that the last installment of the purchase price was paid by the Purchaser to K&H Bank Ltd. (seat: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., hereinafter: "Creditor bank"), as a creditor, wishes to cover it with a home purchase loan and from the family home creation discount ("CSOK"), as the amount of the Customer's loan is HUF 30,000,000, i.e. thirty million forints, and the amount of the CSOK is HUF 600,000, i.e. six hundred thousand forints.

The last installment of the purchase price is transferred directly to the Sellers by the Creditor bank as follows:

Sellers stipulate that the Creditor bank shall transfer the entire amount of the Purchase Price to the Seller's Bank Account, which is the bank account of [redacted]. Sellers declare that this bank account is the bank account of [redacted]. Sellers accept the transfer to the Seller's Bank Account in HUF as a contractual

O'Reilly Richard Ian
Eladó/Seller

Mann Rachel
Eladó/Seller

Dr. Kecskeméti Judit Otília
Vevő/Purchaser

_____ kifejezetten nyilatkozik, hogy _____ fenti bankszámlájára történő átutalást szerződészerű, saját kezéhez történő vételár-teljesítésnek elfogadja

_____ payment of the purchase price to their own hands. _____ explicitly states that she wishes the payment of the Purchase Price to the bank account of _____ as a contractual payment of the Purchase Price to their own hands.

6./ Felek tudomásul veszik, hogy a Vevői kölcsön folyósításának feltétele a Vevői kölcsönön felüli vételárrészek maradéktalan megfizetése és annak Hitelező bank felé történő igazolása. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jóváírást követő 2 (két) munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolják Vevő és Hitelező bank felé, hogy Vevő a Vevői kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

6./ The parties acknowledge that the condition for disbursement of the loan is the full payment of the purchase price installments above the loan and its verification to the Creditor Bank. The Seller undertakes to certify to the Purchaser and Creditor bank within 2 (two) working days after the credit, by means of a receipt with a countersignature by a lawyer, that the Purchaser has fully fulfilled his payment obligation on top of the loan.

7./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az igényelt kölcsönösszeg és/vagy a CSOK nem, vagy teljes egészében kerül részére folyósításra a Hitelező bank által, úgy vállalja, hogy a vételárhátralék és a folyósításra kerülő összeg közötti különbözetet önerőből, még a folyósítást megelőzően megfizeti Eladók részére.

7./ The Purchaser undertakes that if the requested mutual amount and/or the CSOK is not received, or if it is given to her, it will be given to her in its entirety the difference between the purchase price arrears and the amount to be disbursed voluntarily, even before the disbursement, to the Sellers if the requested mutual she will pay the difference.

8./ Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy - a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is - minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, ideértve különösen a jelen szerződésnek a Hitelező bank által megkívtartalmú esetleges módosítását, hogy a Vevő által igényelt kölcsön határidőben történő folyósítását elősegítsék. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a Vevői kölcsönből kiegészített vételárrészt az Eladók kizárólag a Hitelező bank részére fizetik vissza, egy összegben, haladéktalanul a bank által megadott bankszámlaszámra.

8./ The Sellers undertake to make all reasonable declarations in addition to what is agreed in this contract, including in particular the possible modification of this contract with the content required by the Creditor bank, in order to facilitate the timely disbursement of the loan requested by the Purchaser. The Sellers undertake that if this contract is terminated, the Sellers will pay back the part of the purchase price settled from the loan exclusively to the Creditor bank, in a lump sum, immediately to the bank account number provided by the Creditor bank.

III. Ingatlan nyilvántartási nyilatkozatok

III. Real property registration statements

1./ Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladók a tulajdonjogukról csak a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg mondanak le.

1./ The parties expressly agree that the Sellers will only relinquish their ownership upon payment of the full purchase price.

Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés I.1./ pontjában meghatározott _____ Budapest _____ aittó alatt található, BUDAPEST IX. KER. belterület _____ helyrajzi szám alatt felvett, lakás megnevezésű, a tulajdoni lap szerint 108 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése iránti kérelem az illetékes földhivatal felé benyújtásra kerüljön azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló

Sellers give their unconditional and irrevocable consent to the fact that it is located under _____ Budapest _____ BUDAPEST IX. DISTRICT The application for the registration of the Purchaser's ownership of the 1/1 ownership share of the 1/1 ownership share of the 108 m² property registered under topographical number _____ under topographical number _____ must be submitted to the competent land office with the

Eladó/Seller

Eladó/Seller

Vevő/Purchaser

törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján szerződő felek közösen kérik a tulajdonjog bejegyzési eljárás függőben tartását Eladók által a bejegyzési engedély benyújtására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

2./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatal elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

3./ Felek hozzájárulnak, hogy jelen adásvétel tárgyára a Hitelező bank által nyújtott hitelösszeg és járulékai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, illetve a Magyar Állam jelzálogjoga kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba (és az esetlegesen azt biztosító biztosítékok) Vevő tulajdonjogának bejegyzését követően.

4./ Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letéti szerződés alapján letétbe helyeznek 6 (azaz hat) példány, Vevő nevére szóló, eredeti, általuk aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzést

engedő nyilatkozatot (Bejegyzési engedély), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzésre kerüljön, az Eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg. A letétbe helyezés megtörténtéről okiratszerkesztő ügyvéd letéti igazolást állít ki.

Letéteményes ügyvéd a letétből a bejegyzési engedélyt a letéti szerződésben rögzítetteknek megfelelően adhatja ki, az ott szabályozott feltételek teljesülése esetén.

A bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezését és kiadásának feltételeit – jelen szerződéssel összhangban – az eljáró ügyvéd és a felek külön letéti szerződésben rögzítik.

5./ Felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 7.§ (5) bekezdése értelmében nincs szükség arra, hogy az KMB zálog és annak biztosítékainak törlése és a Vevő tulajdonjogának bejegyzése vonatkozásában a Felek

provision of the Real Property Registration Act 47 /THE. Based on § (1) point b), the contracting parties jointly request that the ownership registration procedure be suspended until the expiration of the 6-month deadline specified by the Sellers for the submission of the registration permit, no later than the date of submission of the document to the real property authorities.

2./ The parties acknowledge that after a deadline of 6 months from the submission of this contract to the Land Registry, the request for registration of the ownership right in the stamp will be rejected by the competent Land Registry if the registration permit is not submitted during this period.

3./ The parties consent to the subject of this sale and purchase being registered in the real property register with a mortgage right up to the amount of the loan provided by the Creditor Bank and the mortgage right of the Hungarian State and its contributions, and a prohibition on alienation and encumbrance to secure it, after the registration of the Purchaser's ownership.

4./ At the same time as signing this contract, the Sellers will deposit 6 (i.e. six) copies of the original, signed by them and countersigned by a lawyer, a statement allowing the registration of the ownership right in the title of sale and purchase

(Registration Permit) in the name of the Purchaser, based on an escrow agreement, in which they give their unconditional and irrevocable consent, so that the Purchaser's ownership is registered as a 1/1 ownership share of the property in the title of sale, at the same time as the Seller's ownership is canceled. A document editor lawyer issues a certificate of deposit on the completion of the deposit.

The escrow attorney can only issue the registration permit from the deposit in accordance with the deposit agreement.

The depositing of the registration license and the terms of its issuance are recorded in a separate deposit agreement by the acting lawyer and the parties in accordance with this contract.

5./ The parties are aware that the Section 7 (5) of the Act of real property register (Nr. CXLI of 1997) on the. Pursuant to Act, there is no need for the Parties to create a priority exchange agreement with regard to the cancellation of the KMB pledge

Eladó/Seller

Eladó/Seller

Vevő/Purchaser

rangsorcserre megállapodást hozzanak létre, mivel a zálogjog, az ahhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom törlése tárgyában hozott határozatot a széljegyzett beadványok rangsorára való tekintet nélkül kell az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.

and its collateral and the registration of the Buyer's ownership, since the decision made regarding the cancellation of the pledge and the related prohibition of alienation and encumbrance is it must be transferred to the real estate registry regardless of the ranking of marginally marked submissions.

IV. Birtokbaadás

1./ Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlan megtekintéskori állapotát az Ingatlan Vevő részére történő birtokba adásáig fenntartják.

2./ Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az utolsó vételrészlet bankszámlájukon történő jóváírását követő napon az Ingatlan a Vevő részére birtokba adják az ingatlan kulcsainak átadásával. Vevő a birtokba vételtől kezdődően viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait. Ugyanezen időponttól kezdve köteles viselni az Ingatlanban bekövetkező minden olyan kárt, amelynek megtérítésére harmadik személy nem kötelezhető.

3./ Felek a birtokátruházás napján jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását. Eladók a közüzemi díjakat, közös költséget és egyéb terheket a birtokátruházás napjáig kötelesek viselni, Eladók a közös költség kiegyenlítését nullás igazolással kötelesek Vevő részére igazolni a birtokátruházás napján.

4./ Eladók vállalják, hogy az Ingatlanhoz kapcsolódó közüzemi költségeket a birtokbaadáskor felvett jegyzőkönyvben rögzített óraállásokig megfizetik.

5./ Vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadást követő 8 (nyolc) napon belül a közüzemi szolgáltatásokat saját nevére átíratja.

V. Szerződésszegés

1./ Vevő fizetési késedelme esetén Eladók jogosultak a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal a jelen ingatlan adásvételi szerződéstől elállni a foglalón felül esetlegesen megfizetett vételrész Vevő részére történő egyidejű visszafizetésével. Ebben az esetben a Vevő a foglalót elveszíti.

IV. Taking possession

1./ Sellers undertake to maintain the condition of the Property at the time of inspection until the Property is handed over to the Purchaser.

2./ The Seller undertakes to hand over the keys to the Property to the Purchaser on the day after the last payment installment is credited to their bank account. The Purchaser bears the burdens of the Real Property and reaps its benefits from the moment of taking possession. From the same date, he is obliged to bear all damages that occur to the Property, for which no third party can be obliged to compensate.

3./ On the day of the transfer of ownership, the parties take minutes in which the readings of the utility meters are recorded. Sellers are obliged to bear the utility fees, common costs and other burdens until the day of the transfer of ownership, Sellers are obliged to certify the settlement of the common costs to the Purchaser with a zero certificate on the day of the transfer of ownership.

4./ Sellers undertake to pay the utility costs related to the Property by the hours specified in the minutes recorded at the time of possession.

5. / By signing this contract, the Purchaser undertakes to transfer the utility services to her own name within 8 (eight) days after the transfer of possession.

V. Breach of Contract

1./ In the event of a delay in payment by the Purchaser, the Sellers are entitled to withdraw from this real property sales contract with a unilateral declaration addressed to the Purchaser by simultaneously repaying to the Purchaser any part of the purchase price paid in addition to the deposit. In this case, the Purchaser loses the reservation.

Eladó/Seller

Eladó/Seller

Vevő/Purchaser

2./ Amennyiben Vevő 2023. július 15. napjáig a teljes vételárat nem fizeti meg, Eladók jogosultak a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal az alábbi 4. pontban megjelöltek figyelembevételével a jelen ingatlan adásvételi szerződéstől elállni a foglalón felül esetlegesen megfizetett vételár rész Vevő részére történő egyidejű visszafizetésével. Ebben az esetben a Vevő a foglalót elveszíti.

2./ If the Purchaser does not pay the full purchase price by July 15, 2023, the Sellers are entitled to withdraw from this real property sales contract with a unilateral declaration addressed to the Purchaser by simultaneously repaying to the Purchaser any part of the purchase price paid in addition to the deposit. In this case, the Purchaser loses the reservation.

3./ Felek megállapodnak, hogy az utolsó vételár részlet folyósítását követően sem Eladók, sem Vevő nem jogosultak az adásvételi szerződéstől elállni, vagy az adásvételi szerződést bármely módon megszüntetni, az adásvételi szerződést felbontani a hitelt folyósító hitelintézet jóváhagyása nélkül. Felek kötelezik magukat, hogy amennyiben Vevő hitelügyintézése érdekében jelen szerződés módosítására volna szükség, úgy a szükséges módosításokat kezdeményezik. Erre tekintettel a felek vállalják, hogy a jelen szerződést 8 munkanapon belül módosítják a kölcsönt folyósító bank esetleges hitelezési feltételeinek való megfelelés céljából. Az ilyen módosítás nem terjedhet ki az ingatlan vételára összegére.

3./ The parties agree that after the payment of the last installment of the purchase price, neither the Sellers nor the Purchaser are entitled to withdraw from the purchase contract, or to terminate the purchase contract in any way, or to dissolve the purchase contract without the approval of the credit institution disbursing the loan. The parties commit themselves to initiate the necessary amendments if this contract needs to be amended in order to manage the Purchaser's credit. In view of this, the parties undertake to amend this contract within 8 working days in order to comply with the possible lending conditions of the bank disbursing the loan. Such modification may not cover the amount of the purchase price of the property.

4./ Felek megállapodnak, hogy elállás kizárólag írásbeli fizetési felszólítás és az abban megjelölt szerződésszegés orvoslására biztosított legalább 8 napos póthatáridő eredménytelen elteltét követően gyakorolható.

4./ The parties agree that withdrawal can only be exercised after a written demand for payment and after the 8-day additional deadline has passed without result.

VI. Elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásrend

VI. Procedure related to the right of first refusal

1./ Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az MKB zálogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalom és az elővásárlási jogok okán relatíve hatálytalan az elővásárlásra jogosultakkal szemben felé, így Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult élni kíván ezen jogával, a Felek akként számolnak el, hogy az elővásárlási jogot gyakorló személy a Vevő jogállásba kerül és mint ilyen köteles a Vevő részére az elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 30 napon belül megfizetni mindazon vételár részleteket (a foglalót és a második vételár részletet is beleértve) amelyeket a Vevő vételár részlet jogcímen akár az Eladók, akár az MKB Bank felé megfizetett.

1./ The Parties declare that they are aware that the prohibition of alienation and encumbrance securing the MKB mortgage and the rights of pre-emption are relatively ineffective against those entitled to pre-emption, so the Parties agree that if any pre-emptive right wishes to exercise this right, the Parties account that the person exercising the right of pre-emption becomes the Purchaser and, as such, is obliged to pay the Buyer all the purchase price installments (including the deposit and the second purchase price installment) that the purchase price installment paid either to the Sellers or to MKB Bank.

Eladó/Seller

Eladó/Seller

Vevő/Purchaser

VII. Egyéb rendelkezések

VII. Other provisions

1./ Eladók kijelentik, hogy magyarországi lakóhellyel rendelkező cselekvőképes, nagykorú brit állampolgárok, elidegenítési, illetve tulajdonszerzési képességük korlátozva nincs.

1./ Sellers declare that they are able-bodied British citizens of legal age residing in Hungary, and their ability to alienate or acquire property is not restricted.

2./ Vevő kijelenti, cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, elidegenítési, illetve tulajdonszerzési képessége korlátozva nincs.

2. / The Purchaser declares that she is an adult Hungarian citizen capable of acting, and her ability to alienate or acquire property is not restricted.

3./ Szerződő felek meghatalmazzák [redacted] ügyvédet [redacted] Budapest KASZ: [redacted] hogy jelen ingatlan adásvételi szerződési megszerkessze, és a szerződő feleket az illetékes Földhivatal előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes hatállyal képviselje. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

3./ The contracting parties authorize [redacted] attorney at law [redacted] Budapest, KASZ: [redacted] to draw up this real Property sales contract and to fully represent the contracting parties in the real Property registration procedure before the competent Land Registry. Acting lawyer accepts the power of attorney.

4./ Felek a jelen szerződés aláírásával ezúton meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az elővásárlási jog jogosultjai előtt helyettük és nevükben teljes jogkörrel eljárjon.

4./ By signing this contract, the parties hereby authorize the document editor lawyer to act with full authority on their behalf and in their name before the holders of the right of pre-emption.

5./ Vevő jelen szerződéssel meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a Hitelező bank előtt a Vevői kölcsön és CSOK folyósításával összefüggésben eljárjon, a Vevőt a Hitelező Bank felé teljes jogkörrel képviselje.

5./ With this contract, the Buyer authorizes the document drafting lawyer to act before the Lending Bank in connection with the disbursement of the Buyer's loan and CSOK, to represent the Buyer with full authority towards the Lending Bank.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75. § (1)-(2) bekezdése az alábbiakat tartalmazza:

The lawyer who edits the documents informs the parties that CXLI of 1997 on real Property registration, 109/1999 on the implementation of the law Paragraphs (1)-(2) of § 75 of the FVM Decree (XII. 29) contain the following:

"Ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

"If a right of pre-emption is registered on the real Property, or it can be determined from the data of the register that a right of pre-emption exists based on legislation, and the registration of the ownership right is not requested in favor of the holder of the right of pre-emption - unless the law provides otherwise - the holder's statement must be attached to the effect that that he does not wish to use the right of pre-emption.

Ha a jogosult nem nyilatkozott, annak nyilatkozattételre való írásbeli felszólítását és a kapott vételi ajánlat közlését a kérelmező az átvételt igazoló irattal (tértivevény, átvételi elismervény) köteles igazolni."

If the right holder has not made a statement, the applicant must confirm the written invitation to make a statement and the communication of the purchase offer received with the document confirming receipt (receipt of payment, acknowledgment of receipt).

[redacted]
Eladó/Seller

[redacted]
Eladó/Seller

[redacted]
Vevő/Purchaser

Felek a fenti tájékoztatást tudomásul veszik.

The parties acknowledge the above information

5./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény – a továbbiakban: Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli Szerződő felek adatai vonatkozásában.

5./ The acting attorney informs the Parties that the Act on the Prevention and Suppression of Money Laundering and the Financing of Terrorism - hereinafter: Pmt. - is burdened with an identification obligation in relation to the data of the Contracting Parties.

A Felek tudomásul veszik, hogy adataik a Pmt-ben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően Felek által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre.

The Parties acknowledge that their data has been recorded on the basis of the personal identification cards and official ID cards proving their address presented by the Parties in accordance with the identification obligation defined in the Pmt.

6./ Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

6./ The parties acknowledge that during the existence of the contractual relationship, they are obliged to notify the acting attorney in writing of any changes in the data provided during identification within 5 (five) days of becoming aware of them.

7./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat jelen szerződés teljesítése érdekében kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

7./ By signing this contract, the Contracting Parties expressly consent to the handling of their personal data by the acting lawyer in order to fulfill this contract. Based on the provisions of the law on the protection of personal data and the disclosure of data of public interest, the acting attorney may handle the data of the parties solely for the purpose of fulfilling the assignment related to this contract and the obligation contained in the Pmt.

8./ Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Feleket, a személyes adataik viszonylatában adatkezelőnek minősül. Felek rögzítik, hogy jelen okiratban megadott személyes adataik rögzítésére jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével összefüggésben a felek személyazonosságának megállapítása, és a vonatkozó jogszabályok különösen a Ptk. és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLII. törvény által előírt okirati kellékeknek való megfelelés és a kapcsolattartás érdekében került sor. Az adatkezelés jogalapja a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontjával összhangban jogszabályi kötelezettség teljesítése.

8./ The countersigning lawyer informs the Parties that he is a data controller in relation to their personal data. The parties record that the personal data provided in this document is to be recorded in connection with the preparation and countersigning of this contract in order to establish the identity of the parties, and the relevant legislation, in particular the Civil Code and CXLII of 1997 on the real Property register. It was carried out in order to comply with the legal requirements and maintain contact. The legal basis for data management is the fulfillment of a legal obligation in accordance with Article 6 (1) point c) of the GDPR.

9./ Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a 2010. évi CXXVI. tv. 20/P § szövegének ismertetésével az Adatváltás-kezelési szolgáltatásról, amelynek online elérhetősége: <https://e-bejelento.gov.hu/>.

9./ By signing this document, the parties acknowledge that the acting lawyer has informed them of the Act Nr. CXXVI of 2010. with an explanation of the text of § 20/P on the Data Change Management service, whose online availability is: <https://e-bejelento.gov.hu/>.


Eladó/Seller


Eladó/Seller


Vevő/Buyer

10./ Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor/bérbeadáskor, kivételt képez ez alól, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval

védettek a felhasználói berendezések.

11./ Felek megállapítják, hogy a 176/2008. Korm. r. alapján a tanúsítvány elkészítése az Ingatlanra kötelező; Vevő kijelenti, hogy a HET-01091852 sorszámú tanúsítványt Eladóktól átvette.

12./ Jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket, és a visszterhes vagyonszerzési illetéket Vevő viseli.

13./ Jelen ingatlan adásvételi szerződés két nyelven, magyarul és angolul készült. Amennyiben a két szöveg között eltérés lenne, úgy a magyar nyelvű szöveg az irányadó.

14./ A Szerződő Felek hozzájárulnak, hogy a Hitelező bank a jelen adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy másolatú példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevő a kölcsönigénylésével, a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

15./ Jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvének rendelkezései az irányadók. Jogvita esetére a Felek a magyar bíróság joghatóságát, továbbá a magyar jogszabályok alkalmazását kötik ki.

10./ By signing this document, the parties acknowledge that the acting lawyer informed them that the 40/2017. (XII. 4.) According to the provisions of the NGM decree, an electrical safety inspection of the electrical equipment of apartments in residential buildings is mandatory upon change of ownership/renting, with the exception of this if the following two conditions are met together: a) overcurrent protection with a nominal current of no more than 32 A per phase there is, and b) the user equipment is protected by a circuit breaker with a sensitivity of no more than 30 mA.

11./ Parties acknowledge that according to the Government Decree No. 176/2008. handing over an energy certificate of the Real Property is compulsory. Purchaser declares that he received the HET- 01091852 energy certificate from Sellers.

12./ The Purchaser bears the costs related to the conclusion of the present real Property sales contract and the refundable property acquisition tax.

13./ This real Property sales contract was drawn up in two languages, Hungarian and English. If there is a discrepancy between the two texts, the Hungarian text shall prevail.

14./ The Contracting Parties agree that the credit institution financing the Purchaser may have access to the sales contract and have a copy of it, and may process the data and information contained therein, for the purposes of carrying out the Purchaser's application for a loan and the disbursement of the loan.

15./ The issues not regulated in the present Agreement will be governed by the provisions of the Hungarian Civil Code. In case of any dispute Parties stipulate the exclusive jurisdiction of the Hungarian Court, moreover the application the Hungarian law.

Eladó/Seller

Eladó/Seller

Vevő/Purchaser

Jelen szerződést szerződő felek elolvasták, megértették, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták azzal, hogy azt egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Having read and understood, the Parties signed this agreement as on being fully in line with their will. Parties provide to regard the content of this real Property purchase agreement as attorney's draft.

Budapest, 2023. 05.03.

/Budapest 3rd May, 2023

[Redacted signature] Eladó/Seller [Redacted signature] Eladó/Seller [Redacted signature] Vevő/Purchaser

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten 2023.05.03. napján/prepared and countersigned in Budapest, on the 3rd of May, 2023 by:

[Redacted signature] Ügyvéd / Attorney-at-law (KASZ: [Redacted])

A
[Redacted signature]
KASZ
[Redacted]

[Redacted signature] Eladó/Seller

[Redacted signature] Eladó/Seller

[Redacted signature] Vevő/Purchaser

L. or. melléklet

Sajtó

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/201163/2023

2023.05.22

BUDAPEST IX. KER.

Belterület [redacted] helyrajzi szám [redacted]

[redacted] BUDAPEST IX. KER. [redacted]

Széljegy: 95537/ 2023.05.04

Tulajdoni jog bejegyzés iránti kérelem,

[redacted] név:

[redacted] cím:

[redacted] BUDAPEST IX. KER.

[redacted] sz. név: [redacted]

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	108	2 1	192/10000	magán
-------	-----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 166746/1/2008/08.01.31

2. bejegyző határozat: 184391/1994/1994.08.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pítő okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 227293/1/1995/95.12.28

Műemlék

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 70671/2/2020/20.03.09

jogcím: adásvétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : [redacted]

sz. név: [redacted]

szül. : [redacted]

a. név : [redacted]

cím : [redacted]

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 70671/2/2020/20.03.09

jogcím: adásvétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : [redacted]

sz. név: [redacted]

szül. : [redacted]

a. név : [redacted]

cím : [redacted]

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/201163/2023
2023.05.22

BUDAPEST IX. KER.

Belterület 36835/0/A/24 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 115127/1/2021/20.06.03
Önálló zálogjog [REDACTED] FT, azaz [REDACTED] FT erejéig
jogosult:
név: MKB BANK NYRT.
cím : 1056 BUDAPEST V. KER Váci utca 38
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 115127/1/2021/20.06.03
Elidegenítési és terhelési tilalom az önálló zálogjog biztosítására.
utalás: III/8.
jogosult:
név: MKB BANK NYRT.
cím : 1056 BUDAPEST V. KER Váci utca 38

Az E-hiteles tulajdoni lap 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