

## A D Á S V É T E L I   S Z E R Z Ő D É S

*amely létrejött egyrészről*

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata** (1092 Budapest, Bakáts tér 14., nyilvántartást vezető szerv: MÁK, nyilvántartási szám: 735726, adószám: 15735722-2-43, statisztikai szám: 15735722-8411-321-01, képviseli: Baranyi Krisztina polgármester), mint **eladó** (továbbiakban: Eladó),

*másrészről*

**Errorcountry Korlátolt Felelősségű Társaság**  
székhely: 1145 Budapest, Erzsébet királyné útja 30/b.  
nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága  
cégjegyzékszám: 01-09-864964  
statisztikai számjel: 13624932-3100-113-01  
adószám: 13624932-1-42  
képviselet: Juhász Gábor ügyvezető, mint **vevő** (továbbiakban: Vevő)

*között az alábbi feltételekkel:*

### 1. JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 Eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a **Budapest IX. kerület belterület, 37661/0/A/7 helyrajzi szám alatti, természetben Budapest, IX. Mester utca 46. földszint V. sz. alatti, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlet megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzátartozó 230/10000-ed tulajdoni hányaddal és az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.**
- 1.2 Az ingatlan per-, széljegy-, igény és tehermentes.
- 1.3 Vevő az ingatlant megtekintett állapotban és kimutatott területtel veszi meg. Vevő az ingatlan műszaki állapotát ismeri, azt elfogadja. Az eladó a forgalmi értéket és az ebből képzett vételárat az ingatlan műszaki állapotára tekintettel alakította ki.

### 2. HATÁLYBA LÉPÉSI FELTÉTELEK (ELŐVÁSÁRLÁSI JOG)

- 2.1 A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő Ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét

.....  
Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata  
eladó

képv. Baranyi Krisztina polgármester

.....  
Errorcountry Kft.  
vevő  
képv. Juhász Gábor  
ügyvezető

.....  
Dr. ifj. Hirsch Tamás  
ügyvéd

tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az állam nevében. A határidő elmulasztása jogvesztő.

- 2.2 A szerződés hatálybalépésének feltétele a Magyar Állam elővásárlási jogának nemleges gyakorlásáról szóló nyilatkozatának átvétele. Ennek hiányában a szerződés a jogvesztő határidő leteltét követő munkanapon lép hatályba.
- 2.3 Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben vevő által befizetett 23.860.000,-Ft, azaz huszonhárommillió-nyolcszázhatvanezer forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül Vevő számlájára visszautalja. Vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

### 3. ADÁSVÉTEL

Eladó ezennel per-, teher- igény-, és széljegymentesen, teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága GB 136/2025. (X.7.) sz. határozata alapján eladja, Vevő pedig megveszi eladótól adásvétel jogcímén a bérleményét képező, 1.1 pontban körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát.

### 4. VÉTELÁR

4.1 Az adásvétel tárgyát képező ingatlan a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Gazdasági Bizottság GB 136/2025. (X.7.) sz. határozata alapján került értékesítésre.

#### 4.2 A szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:

A felépítmény nettó forgalmi értéke:	<b>19.088.000,-Ft</b>
és az osztatlan közös tulajdonból az eszmei telekhányad értéke:	<b>4.772.000,-Ft</b>
Így az ingatlan forgalmi értéke:	<b>23.860.000,-Ft</b>

**azaz huszonhárommillió-nyolcszázhatvanezer forint.**

4.3 A tényleges vételár az ingatlan nettó forgalmi értékének 100%-a, **23.860.000,-Ft**

4.4 Vevő a **23.860.000,-Ft**, azaz **huszonhárommillió-nyolcszázhatvanezer forint vételárat** a jelen szerződés aláírásának időpontjáig megfizette a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10401196-00028977-00000005 számú bankszámlájára.

  
Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata  
eladó  
képv. Baranyi Krisztina polgármester

  
Errorcountry Kft.  
vevő  
képv. Juhász Gábor  
ügyvezető

  
Dr. ifj. Hirsch Tamás  
ügyvéd

Eladó jelen okirat aláírásával a vételár teljes megfizetését elismeri és nyugtázza.

## 5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre, saját tulajdonjoga pedig törlésre kerüljön.

## 6. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

6.1. Vevő bérleti jogviszonya alapján jelenleg az ingatlan birtokában van, ezért külön birtokátruházásra nincs szükség.

6.2 Vevő jelen szerződés hatálybalépését követő hónap első napjától jogosult szedni az ingatlan hasznait, illetve köteles viselni annak terheit és a kárveszélyt.

## 7. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján eladó köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt Vevő részére átadni. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a HET-1035-6710 számú energetikai tanúsítványt átvette.


## 8. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK ÉS EGYÉB NYILATKOZÁSOK

8.1 Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher-, széljegy és igénymentességéért.

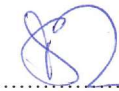
8.2 Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

8.3 Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná, az ingatlannak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, a jelen jogügylet harmadik személy kielégítési alapját nem vonja el.

8.4 Eladó kötelezettséget vállal arra, és szavatol azért, hogy a jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmilyen olyan intézkedést, amelynek következtében e jogi helyzet megváltozna, illetve amely azzal az eredménnyel jár, hogy az ingatlan tekintetében az ingatlan tulajdoni lapján bármilyen egyéb per, teher, illetve igény legyen bejegyezve és/vagy széljegyen feltüntetve. Amennyiben a jelen szerződés aláírását követően eladó bármilyen olyan intézkedést tesz, amely a jelen pontban meghatározott per-, teher- és igénymentes jogi helyzeten változtatna, úgy ebben az esetben vevő jogosult az eladóhoz címzett és küldött egyoldalú jognyilatkozattal a jelen szerződéstől elállni.

  
 Budapest Főváros IX. kerület  
 Ferencváros Önkormányzata  
 eladó  
 képv. Baranyi Krisztina polgármester

  
 Errorcountry Kft.  
 vevő  
 képv. Juhász Gábor  
 ügyvezető

  
 Dr. ifj. Hirsch Tamás  
 ügyvéd

8.5 Vevő kijelenti, hogy a hatályos magyar jogszabályok alapján létrejött és működő, Magyarországon bejegyzett, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság és tulajdonszerzési jogaiban korlátozva nincs. Vevő kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet és erről a jelen szerződés megkötése előtt a 3. § (2) bekezdés szerinti tartalommal és formában nyilatkozott.

## 9. VEGYES RENDELKEZÉSEK

9.1 Felek illeték- és adófizetési kötelezettségeikkel tisztában vannak.

9.2 Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 73. § (1) b) pontja rendelkezése szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

9.3 Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 25/A. § (1) ba) pontjának rendelkezése szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.

9.4 Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta őket, hogy személyazonosságuk és lakcímük igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adataik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének megállapítása céljából megkeresheti a személyi-adat- és lakcímnnyilvántartást, melyhez felek hozzájárulnak

9.5 Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

9.6 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet az irányadó.

9.7 Felek jelen okirat elkészítésével, szerkesztésével, feljegyzésével, a jelen okirattal összefüggő eljárási kötelezettségek teljesítéséhez szükséges képviselet ellátásával - ideértve a földhivatal előtti eljárást, és az esetleges – a széljegy tartalmát nem módosító –, az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetéséhez szükséges okiratszerű javítások elvégzésével meghatalmazzák a **Hirsch Ügyvédi Irodát** (pc.: **1055 Budapest, Falk Miksa**

Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata  
eladó

képv. Baranyi Krisztina polgármester

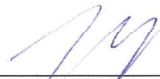
Errorcountry Kft.  
vevő  
képv. Juhász Gábor  
ügyvezető

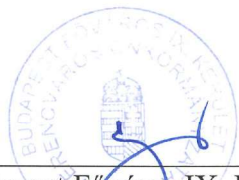
Dr. ifj. Hirsch Tamás  
ügyvéd

**utca 12., KASZ: 36061959 /szh.: 1126 Budapest, Németvölgyi út 11./** irodavezető: Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd). Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

9.8 Felek a fenti okiratot elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

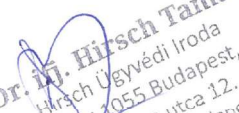
Kelt Budapesten, 2026. március 3. napján

  
Errorcountry Korlátolt Felelősségű Társaság  
képviseli: Juhász Gábor  
ügyvezető  
vevő

  
Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata  
képviseli: Baranyi Krisztina  
polgármester  
eladó

**A jelen okiratot Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd (Hirsch Ügyvédi Iroda, postacím, félfogadás: 1055 Budapest, Falk Miksa u. 12., KASZ: 36061959 /szh.: 1126 Budapest, Németvölgyi út 11.) készítettem és ellenjegyzem:**

Kelt: Budapest, 2026. év 03. hó 03. napján.

  
**Dr. ifj. Hirsch Tamás**  
Hirsch Ügyvédi Iroda  
Falk Miksa u. 12.  
1055 Budapest,  
Németvölgyi út 11.