



dr. Harai Melinda
Ügyvéd

H-2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3. Tel.: +36304094902,

E-mail: melinda.harai@gmail.com

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata
részére

1163 Budapest, Havashalom utca 43.

hivatali kapu: XVIPOLG
KRID azonosító: 207157352

Tárgy: elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat iránti kérelem

Tisztelt Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata!

Ügyfeleim, a **HUNGAROSACK Kft.** (székhely: 2142 Nagytarcsa, Kármán Tódor u. 1. B. ép. 6. ajtó sz., képviseli: Kissné Bereczki Dóra Erzsébet) **Eladó** és az **Andamy Europe Kft.** (székhely: 1163 Budapest, Máté u. 8. sz., képviseli: Búvár Antal) **Vevő** jogi képviseletében eljárva a mellékelt ingatlan adásvételi szerződéssel

b e j e l e n t e m,

hogy a HUNGAROSACK Kft. Eladó a **Budapest XVI. kerület belterület 106904/7/A/81 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben **1165 Budapest, Centenárius sétány 16. földszint 2. ajtó sz.** alatt található belterületi 182 m² alapterületű „**egyéb helyiség**” megjelölésű szövetkezeti házban lévő Ingatlannak az Őt megillető teljes, és az egészhez viszonyított **42/182 Tulajdoni Illetőségét** a mellékelt ingatlan adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel **értékesíteni kívánja az Andamy Europe Kft.** (székhely: 1163 Budapest, Máté u. 8. sz.) Vevő részére **mindösszesen 20.000.000,- azaz Húszmillió Ft vételárért.**

Tájékoztatom, hogy a T. Önkormányzat, mint a **Budapest XVI. kerület belterület 106904/7/A/81 hrsz.** alatti Ingatlan Tulajdonostársa, a **polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: a Ptk.) 5:81 § (1) bekezdése** alapján elővásárlási joggal rendelkezik.

Kérem, szíveskedjen a jelen levelem kézhezvételét követő **60 (hatvan) naptári napon belül** nyilatkozni a fenti postai címemre (dr. Harai Melinda - 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.), vagy tárhelyemre (59108739#cegkapu) küldendő levelével, hogy az elővásárlási joggal kíván-e élni.

Felhívom figyelmét arra, hogy amennyiben a jelen levelem kézhezvételét követő **60 (hatvan) naptári napon belül nem nyilatkozik, úgy azt úgy tekintjük, hogy az elővásárlási jogáról lemondott.**

Mellékletben csatolom az ingatlan adásvételi szerződést 1 db példányban, mely a 10. pontjában tartalmazza Tisztelt Önkormányzat előtti eljárásra vonatkozó meghatalmazásomat, használati megállapodást, valamint a tulajdoni lapot.

Jelen leveletem postai úton és e-papíron szolgáltatással hivatali kapura is elküldöm a Tisztelt Önkormányzat részére.

Fót, 2025. november 10.

Tisztelettel és köszönettel

dr. Harai Melinda
Ügyvéd



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött alulírott napon és helyen egyrészről

- **HUNGAROSACK Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság – rövidített nevén: HUNGAROSACK Kft.** - (székhely: 2142 Nagytarcsa, Kármán Tódor u. 1. B. ép. 6. ajtó sz., cégjegyzékszám: Cg. 13-09-228823, nyilvántartást vezető szerv: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, adószám: 10624074-2-13, statisztikai számjel: 10624074-4686-113-13) - *akinek nevében és képviseletében önálló cégjegyzési joggal eljár Kissné Bereczki Dóra Erzsébet sz. Bereczki Dóra Erzsébet (Budapest, 1973.06.06., an: Duday Eleonóra Mária, szem.sz: 2 730606 0617, szig.sz: 294971 UA, adóazonosító jel: 8388722026, állampolgársága: magyar) 2120 Dunakeszi, Berzsényi Dániel u. 8. B. ép. sz. alatti lakos Ügyvezető* -, továbbiakban, mint **Eladó**,

másrészről

- **Andamy Europe Korlátolt Felelősségű Társaság – rövidített nevén: Andamy Europe Kft.** - (székhely: 1163 Budapest, Máté u. 8. sz., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-181508, nyilvántartást vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, adószám: 23481181-2-42, statisztikai számjel: 23481181-2511-113-01) - *akinek nevében és képviseletében önálló cégjegyzési joggal eljár Búvár Antal sz. Búvár Antal (Budapest, 1974.02.18., an: Varga Veronika, szem.sz: 1 740218 1616, szig.sz: 510148 PE, adóazonosító jel: 8391290948, állampolgársága: magyar) 1163 Budapest, Máté u. 8. 1. a. sz. alatti lakos Ügyvezető* -, továbbiakban, mint **Vevő**,
- *Eladó és Vevő együtt a továbbiakban, mint Felek vagy Szerződő Felek* –

között az alábbiak szerint:

1. A szerződés tárgya

A Szerződő Felek megállapítják az E-ING rendszerről INYER/TULLAP/20251107/872719 ügyszámú okiratszerkesztő ügyvéd által 2025. november 7. napján lekért tulajdoni lap tanúsága alapján, hogy az **Eladó 42/182 tulajdoni arányú tulajdonát** képezi a **Budapest XVI. kerület belterület 106904/7/A/81 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben **1165 Budapest, Centenárium sétány 16. földszint 2. ajtó sz. alatt** található belterületi 182 m² alapterületű „**egyéb helyiség**” megjelölésű szövetkezeti házban lévő Ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlanhoz tartoznak a Közgyűlési Jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

A Lakásszövetkezet Alapszabálya a társtulajdonosok külön tulajdona vonatkozásában elővásárlási jogot nem köt ki.

A Lakásszövetkezet Alapszabálya a jelen okirat mellékeltét képezi.

2. Elővásárlási jog

- 2.1 A Felek az 1. pontban megjelölt tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy az Ingatlan bejegyzett **tulajdonostársa** (továbbiakban: a Tulajdonostárs vagy Elővásárlásra Jogosult) jelenleg **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata** 140/182 tulajdoni arányban.

A Felek megállapítják a fentiek alapján, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlan Tulajdonostársa a jelen adásvétel tárgyát képező, és Eladót megillető teljes, és az egészhez viszonyított **42/182 Tulajdoni Illetőségére elővásárlási joggal rendelkezik a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: a Ptk.) 5:81 § (1) bekezdése alapján.**

Az Eladó arra vállal kötelezettséget, hogy a Tulajdonostárs elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát a jelen okirathoz csatolja, oly módon, hogy a **szerződést szerkesztő ügyvéd útján** megkeresi az Elővásárlásra Jogosultat levélben 60 (hatvan) naptári napos határidővel, nyilatkozattétel végett.

Főt. 2025. november 7.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Főten, 2025. november 7. napján:


HUNGAROSACK Kft. Eladó képviselője:
Kissné Bereczki Dóra Erzsébet Ügyvezető


Andamy Europe Kft. Vevő képviselője:
Búvár Antal Ügyvezető


dr. Harai Melinda
Ügyvéd
Székhely: 2131 Főút, Möncz Zsigmond út 3
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara

A Felek rögzítik, hogy **elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatnak tekintik**, amennyiben a levélben küldött nyilatkozattételre vonatkozó felhívásra annak kézhezvételét követő 60 (hatvan) naptári napon belül az Elővásárlásra Jogosult nem nyilatkozik.

Amennyiben a nyilatkozattételi határidő eredménytelenül eltelik, a Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Eladó - az ügyvédi felszólító levél és a kézbesítési igazolás birtokában - a külön teljes bizonyító erejű magánokiratban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése alapján köteles nyilatkozni arról, egyben az ügyvédi felszólító levéllel és kézbesítési igazolással igazolni, hogy

- i) az Elővásárlásra Jogosulttal a vételi ajánlatot közölte,
- ii) őt az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatban nyilatkozattételre felszólította,
- iii) azonban az Elővásárlásra Jogosult a felhívásra a megadott határidőn belül írásban nem nyilatkozott.

- 2.2 Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Tulajdonostársak között Budapesten, 2009. április 1. napján kelt „Megállapodás közös tulajdonú ingatlan használatára” (továbbiakban: használati megállapodás”) alapján, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező és Eladót megillető teljes, és az egészhez viszonyított **42/182 Tulajdoni Illetőségéhez természetben a Centenárius sétány utcafront felől nézve jobb oldalon elől található, a használati megállapodás mellékletét képező rajzon II. számmal jelölt kb. 42 m² nagyságú ingatlanrész (földszint 2. ajtó) kizárólagos használati joga tartozik.**

A Vevő a fenti használati megállapodást megismerte, egy példányt átvett belőle és magára nézve kötelezőnek elfogadja.

Az Eladó kijelenti és szavatol, hogy az adásvétel tárgyát képező 42/182 tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrész saját villanyórával és saját vízórával rendelkezik. A gázóra közös a Tulajdonostárssal, azaz Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzatával, de a számla a közös gázórán mért fogyasztás szerint felosztásra kerül és a tárgyi Ingatlan Tulajdoni Illetőségre vonatkozó fogyasztás területarányosan kerül az Eladónak továbbszámolásra. Hőmennyiségmérő nem működik. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat aláírását követően az Eladó eljár a helyi Önkormányzat előtt a tárgyi Ingatlan-rész gáz közműről történő leválasztása érdekében, és a szükséges eljárást megindítja.

3. Vételár

Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt Ingatlannak az Eladót megillető teljes, és az egészhez viszonyított összesen **42/182 Tulajdoni Illetőségét – melyhez a 2.2 pontban megjelölt ingatlanrész kizárólagos használati joga tartozik** - mindösszesen a kölcsönösen kialakított, és értékarányosnak elismert **20.000.000,- azaz Húszmillió Ft vételárért (továbbiakban: a Vételár)**, amely általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan Tulajdoni Illetőség Vételárát az Ingatlan forgalmi, helyben szokásos értékével arányosnak tartják, erre figyelemmel a Felek a Ptk. 6.98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

4. Fizetési ütemezés

- 4.1 A Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizet az Eladó részére **banki átutalás útján** a Vételárból **2.000.000,- azaz Kettőmillió Ft-ot foglalo jogcímén** az Eladónak az alábbiakban megjelölt bankszámlájára:

MBH Bank Nyrt.
10300002-20115876-00003285
SWIFT-kód: MKKB HU HB
IBAN szám: HU67 1030 0002 2011 5876 0000 3285

Az Eladó a foglalo bankszámláján történt jóváírását a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

A közleménybe írandó hivatkozás: „Bp. XVI. ker. 106904/7/A/81 hrsz. – foglalo”.

A foglalo ra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket a Szerződő Felek ismerik. A foglalo a Vételárba beszámít. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés teljesítése olyan

okból hiúsul meg, amelyért az **Eladó felelős**, abban az esetben a foglaló kétszeres összegét köteles a Vevő részére megfizetni.

Abban az esetben, ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért a **Vevő felelős**, a Vevő a foglaló jogcímén átadott összeget véglegesen elveszíti.

Visszajár a Vevőnek a foglaló egy összegben, ha az adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért **egyik Fél sem felelős** - ideértve azt az esetet, ha azért hiúsulna meg a jelen adásvétel, mert az Elővásárlásra Jogosult élne az elővételi jogával -, vagy amelyért **mind a Vevő, mind az Eladó felelős**.

- 4.2 A Vevő arra vállal kötelezettséget, hogy az Elővásárlásra Jogosult elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követő **5 (öt) munkanapon belül** megfizeti az Eladó részére **banki átutalás útján** az Ingatlan Tulajdoni Illetőség teljes Vételárát, azaz a Vételárból fennmaradó **18.000.000.- azaz Tizennyolcmillió Ft-ot vételár-hátralék jogcímén** az Eladónak a 4.1 pontban megjelölt bankszámlájára.

A közleménybe irandó hivatkozás: „Bp. XVI. ker. 106904/7/A/81 hrsz. – vételár-hátralék”.

- 4.3 A Felek itt rögzítik, hogy a teljes Vételár akkor minősül **szerződésszerűen** kifizetettnek/teljesítettnek, amennyiben a 4.2 pontban megjelölt vételár-hátralék az Eladó által megjelölt fenti bankszámlán **jóváírást nyert**.

Az Eladó arra vállal kötelezettséget, hogy haladéktalanul, hitelt érdemlő módon értesíti (a letéti szerződésben és a jelen adásvételi szerződés 4.4 pontjában megjelölt email-címről az ügyvéd és a Vevő email címére küldött levelével) a Vevőt és az ügyvédet arról, hogy a fenti számlán a vételár-hátralék jóváírást nyert.

- 4.4 A Felek és a szerződést szerkesztő ügyvéd a jelen pontban rögzítik azon **email-címeiket**, melyekre való értesítést **szerződésszerű értesítésnek** kölcsönösen elismernek:

- HUNGAROSACK Kft. Eladó: kiss.norbert@hunsack.hu
- Andamy Europe Kft. Vevő: abubar@gmail.com
- dr. Harai Melinda ügyvéd: melinda.harai@gmail.com

5. Energetikai tanúsítvány

A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételhez az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1. § (3) bek. ba) pontja értelmében kötelező az egyéb helyiségre vonatkozó **energetikai tanúsítvány** beszerzése. Az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átadja a Vevő részére az energetikai tanúsítványt, melynek **azonosító száma: HET-1027-8173**, és melynek átvételét a Vevő elismeri és nyugtázza.

6. Szavatosság

Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan Tulajdoni Illetőség minden pertől, teheről és igénytől mentes és ezért szavatosságot vállal.

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, mely annak állagát veszélyezteteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki, akár környezetvédelmi szempontból akadályozná vagy kizárná.

Az Eladó kijelenti továbbá, hogy harmadik személy(ek)nek semmilyen olyan jogot nem engedett, amely a Vevő tulajdonszerzését, megszerzését és/vagy birtokba lépését akadályozná, az Ingatlant a jelen okirat aláírását követően nem terheli meg és nem idegeníti el másnak.

Az Eladó felelőssége teljes tudatában kijelenti továbbá, hogy az Ingatlant semmiféle adó-, vagy adók módjára behajtható, ill. bármilyen egyéb – különösen rezsi, helyi adó, közös költség – tartozás nem terheli.

Az Eladó különösen szavatol azért, hogy az Ingatlannal összefüggésben elővásárlási jog nem áll fenn (kivéve ld. 2. pont), továbbá harmadik személy az Ingatlanon nem végzett olyan építési munkákat (különösen hozzáépítést (Ptk. 5:68. §), vagy ráépítést (Ptk. 5:70. §), amely közös tulajdon létrejöttét eredményezte.

7. Birtokátruházás

- 7.1 Az Eladó arra vállal kötelezettséget, hogy a teljes Vételár 4.2 pontban megjelölt bankszámláján történt jóváírását követő **5 (öt) naptári napon belül** a Vevő által megismert, megtekintett és kiürített állapotban az Ingatlan Tulajdoni Illetőséget a Vevő részére birtokba adja, azaz az Ingatlan Tulajdoni Illetőség **birtokát átruházza** a Vevőre, és átadja az Ingatlan valamennyi kulcsát a Vevő részére.

Főt. 2025. november 7.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Főten, 2025. november 7. napján:

HUNGAROSACK Kft. Eladó képv.:
Kissné Bereczki Dóra Erzsébet Ügyvezető

Andamy Europe Kft. Vevő képv.:
Búvár Antal Ügyvezető

dr. Harai Melinda
Ügyvéd
Szerhelyi 2151. Főút, Móricz Zsigmond út 3.
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029
Ügyvédi igazolvány száma: Ú-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara

7.2 A Vevő az Ingatlan Tulajdoni Illetőséget megtekintett, megismert és kiürített állapotban vásárolja meg és a **birtokba lépésétől** kezdődően viseli annak terheit és jut hasznaihoz. Az Eladó ugyancsak a birtokba lépés napjáig szedheti az Ingatlan Tulajdoni Illetőség hasznait, és viseli annak terheit, a kárveszéllyel együtt. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az egyéb helyiség összközművel ellátott (ld. még 2.2 pont). A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan Tulajdoni Illetőség állapotát felmérte, megismerte, az Ingatlan Tulajdoni Illetőséggel kapcsolatos jövőbeli terveit egyeztetve a Tulajdonostárssal és a Lakásszövetkezettel is, a Vevő az Ingatlan Tulajdoni Illetőség jogi és fizikai állapotát saját céljaira alkalmasnak találta.

7.3 A Felek a birtokátruházáskor közösen leolvassák a közüzemi órák állásait és arról írásbeli feljegyzést készítenek (ti. **birtokba adási jegyzőkönyv**), továbbá digitális fényképfelvételeket készítenek az Ingatlan Tulajdoni Illetőség állapotáról és a közüzemi mérőórák állásáról.

A Felek rögzítik, hogy a birtokátruházáskor közösen rögzített állásokig az Eladó, ez követően a Vevő köteles a közüzemi díjakat megfizetni. A közművek átíratásáról legkésőbb a birtokátruházást követő 15 napon belül a Vevő köteles gondoskodni.

7.4 A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó az utolsó - általa már kézhez vett - havi eredeti példányú közüzemi számlákat a Vevőnek bemutatja, és okiratokkal igazolja, hogy közüzemi díj tartozása a szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában nincs, és ezen okiratok fénymásolatát a Vevőnek átadja.

7.5 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan Tulajdoni Illetőséget **helyi építményadó fizetési kötelezettség** (összege 2025. évre 35.490,- Ft) terheli. A Felek a helyi adót a helyi rendeletnek megfelelően fizetik, azaz 2025. év végéig az Eladó, 2026. évtől a Vevő.

7.6 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan Tulajdoni Illetőség után **közös költség** fizetendő, melynek **jelenlegi összege 5.500,- Ft/hó**, és melyre vonatkozó nullás igazolást a birtokátruházással egyidejűleg köteles átadni a Vevő részére.

7.7 Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a birtokátruházáskor *magánszemély* nincsen általa az Ingatlanba sem tartózkodási hellyel, sem állandó lakcímrel bejelentve.

7.8 Az Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan a birtokátruházáskor semmiféle általa bejelentett *jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet (pl. vállalkozás, társaság, cég stb.)* székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül nem szolgál.

8. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

8.1 A Felek megállapodnak, hogy az **Eladó** a tulajdonjogát a teljes Vételár részére való megfizetéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. **tulajdonjog-fenntartással** adja el.

Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

8.2 A **Szerződő Felek** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg mindannyian feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdése alapján mindannyian **közösen kérik**, hogy a **Budapest XVI. kerület belterület 106904/7/A/81 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben *1165 Budapest, Centenárium sétány 16. földszint 2. ajtó sz. alatt található belterületi 182 m² alapterületű „egyéb helyiség”* megjelölésű szövetkezeti házban lévő Ingatlannak az Eladót megillető teljes, és az egészhez viszonyított összesen **42/182 Tulajdoni Illetőségére** – melyhez az adásvételi szerződés 2.2 pontjában megjelölt ingatlan-részek kizárólagos használati joga tartozik - vonatkozóan az **Andamy Europe Korlátolt Felelősségű Társaság Vevő javára**, a 179/2023. (V. 15.) **Korm. rendelet 20. § 18. pontja és a 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.**

A Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén, az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság a 2021. évi C.

törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján felfüggeszti a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig.

A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

A Szerződő Felek kéri az illetékes Földhivatali Osztályt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **6 (hat) hónapos határidő elteltével törölje** az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a Felek abban is megállapodnak, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog **törlését követően haladéktalanul ismételt benyújtják** a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

A Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén kell bejegyezni.

- 8.3** Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő dr. Harai Melinda ügyvéd üggyvédi letétjébe helyezi azon nyilatkozatát (továbbiakban: bejegyzési engedély) 6 (hat) db eredeti példányban, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Budapest XVI. kerület belterület 106904/7/A/81 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 1165 Budapest, Centenárium sétány 16. földszint 2. ajtó sz. alatt található belterületi 182 m² alapterületű „egyéb helyiség” megjelölésű szövetkezeti házban lévő Ingatlannak az Eladót megillető teljes, és az egészhez viszonyított összesen **42/182 Tulajdoni Illetőségére** – melyhez az adásvételi szerződés 2.2 pontjában megjelölt ingatlan-részek kizárólagos használati joga tartozik - vonatkozóan **a tulajdonjogot az Andamy Europe Korlátolt Felelősségű Társaság Vevőjára, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék**, valamint az **Eladó 42/182 tulajdoni arányú tulajdonjogát törölik az ingatlan-nyilvántartásból.**

A jelen jogügylet jogcíme: adásvétel.

Az ügyvéd a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg – az adásvételi szerződéssel megegyező tartalmú - **letéti szerződést** készít a Felekkel és a **jelen okirat aláírásával igazolja** a Felek felé, hogy a bejegyzési engedélyek ügyvédi letétbe helyezést nyertek.

Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy – az adásvételi szerződéssel megegyező tartalmú - ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a bejegyzési engedélyeket letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül.

A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket a teljes Vételár Eladó részére való szerződés szerinti megfizetését követő **5 (öt) naptári napon belül** a Vevő részére kiadni és haladéktalanul az illetékes BFKH XIV. Kerületi Hivatal Földhivatali Főosztályába benyújtani a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár részére történt maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár részlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb 1 (egy) munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet.

A Felek megállapodnak abban, hogy a teljes Vételár kifizetését hivatalos, eredeti banki igazolással a Vevő is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd felé az eladói teljesítés elmaradása esetén, és az eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a teljes Vételár kifizetését követő 5 (öt) naptári napon belül az illetékes Földhivatali Osztályba benyújtja, melyre a Szerződő Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet.

- 8.4** A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Vevő tulajdonjogának a bejegyzése a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel, ahhoz kapcsolódva, de külön kérelemmel kerül sor.

A Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával mindannyian feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdése alapján mindannyian **közösen kéri**, hogy a **179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. § 1. pontja és a 39. §-a szerint** - a teljes Vételár megfizetése esetén, az Eladó külön íven szövegezett bejegyzési engedélye alapján - a **Vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának rangsorában a Budapest XVI. kerület belterület**

Fót. 2025. november 7.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Fótón, 2025. november 7. napján:

HUNGAROSACK Kft. Eladó képviselője:
Kissné Bereczki Dóra Erzsébet Ügyvezető

Andamy Europe Kft. vevő képviselője:
Büvár Antal Ügyvezető

Dr. Harai Melinda
Ügyvéd
KASZ: 36061236
Székhely: 2151 Fót, Moncz Zsigmond út 3.
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029
Ügyvédi igazolvány száma: Ú-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Fót Városi Ügyvédi Kamara

106904/7/A/81 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1165 Budapest, Centenárius sétány 16. földszint 2. ajtó sz. alatt található belterületi 182 m² alapterületű „**egyéb helyiség**” megjelölésű szövetkezeti házban lévő Ingatlannak az Eladót megillető teljes, és az egészhez viszonyított összesen **42/182 Tulajdoni Illetőségére** – melyhez az adásvételi szerződés 2.2 pontjában megjelölt ingatlan-részek kizárólagos használati joga tartozik - vonatkozóan **a tulajdonjogot az Andamy Europe Korlátolt Felelősségű Társaság Vevő javára, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék,** valamint az **Eladó 42/182 tulajdoni arányú tulajdonjogát töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.**

9. Egyéb rendelkezések

9.1 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely Fél a jelen okiratban foglalt kötelezettségeivel részére felróható módon késedelembe esne, ill. azt megszegné, úgy a szerződésszegést követő naptári naptól kezdődően a kötelezettség teljesítéséig a szerződésszegést elkövető Fél köteles a másik Félinek napi 5.000,- azaz Ötezer Ft késedelmi kötbért megfizetni (de maximum a Vételár 5%-a erejéig). A Felek megállapodnak abban is, hogy 30 (harminc) naptári napot meghaladó késedelmet/szerződésszegést követően a késedelemért/szerződésszegésért nem felelős Felet - választása szerint - megilleti az egyoldalú ellátás joga is érdekmúlás bizonyítása nélkül, mely esetben a foglalt szabályai az irányadók. Az ellátási jogot, kötbérigényt a Felek térítvényes, ajánlott levélben gyakorolják egymás felé.

9.2 A Szerződő Felek kijelentik, hogy mindketten magyarországi székhellyel bejegyzett gazdasági társaságok, akiknek szerződéskötési jogosultságukat semmi nem korlátozza.

Az Eladó kijelenti továbbá, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett, jogképes gazdasági társaság, amely nem áll felszámolási eljárás, csődeljárás, végrehajtási eljárás hatálya alatt.

A cégek ügyvezetői büntetőjogi felelősségében kijelentik, hogy a legfőbb szervétől a jogügylet megkötésére minden felhatalmazással rendelkeznek. Képviselési joguk érvényes és korlátozásoktól mentes. Az aláírási mintájuk a szerződés mellékletét képezi. A Felek kéri a jelen adásvételi szerződésben kéri a T. Földhivatali Osztályt, hogy cégkivonataikat és az eljáró ügyvezető aláírás-mintáit a cégnyilvántartásból elektronikus úton szerezze meg.

A Szerződő Felek a helyi önkormányzatok jogáról szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján rögzítik, hogy a jelen jogügyletre a törvény 3. § szerint annak előírásait nem kell alkalmazni tekintettel arra, hogy a Vevő jogi személy és nem minősül betelepülőnek.

9.3 A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ezen okiratukat az aláírástól számított 30 napon belül – a szerződést szerkesztő ügyvéd útján - kötelesek benyújtani a Földhivatalhoz. A Földhivatal továbbítja az okiratot a NAV Illetékkiszabási Főosztályhoz. A vagyontárházási illetéket, a földhivatali szolgáltatási díjat (2x10.600,- Ft), a tulajdoni lap egyszeri lehívás költségét (4.800,- Ft), valamint az ügyvédi munkadíjat (bruttó 127.000,- Ft) a Vevő viseli.

Az ügyvéd tájékoztatta a Feleket, hogy a Vevőnek illetékfizetési kötelezettsége van. Az illetékfizetés mértékének megállapítása, az erre vonatkozó kalkuláció, az esetleges kedvezmények figyelembevétele az illetékes Adóhatóság feladata.

10. Ügyvédi megbízás és meghatalmazás

A Szerződő Felek mindketten megbízzák/meghatalmazzák dr. Harai Melinda ügyvédet (2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.) a fenti tartalmú ingatlan adásvételi szerződés – és az ahhoz kapcsolódó és annak megfelelő dokumentumok, ideértve a B400E adatlap kitöltése és a NAV-hoz való továbbítása - megszerkesztésével és ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartásban történő képviseléssel a Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, az Eladó tulajdonjogának a törlése és a Vevő tulajdonjogának bejegyzése során, továbbá az Elővásárlási Jog Jogosultja, azaz a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata (1163 Budapest, Havashalom utca 43., hivatali kapu: XVPOLG, KRID azonosító: 207157352) előtti képviseléssel az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat beszerzése során.

A megbízást/meghatalmazást az ügyvéd elfogadja.

A Felek a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a hatályos Ptk. szabályait tartják az irányadónak.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján (továbbiakban: Pmt.) azonosítási és ügyfél átvilágítási kötelezettség terheli a Felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában.

Fót, 2025. november 7.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Főten, 2025. november 7. napján:

HUNGAROSACK Kft. Eladó képviselő:
Kissné Bereczki Dóra Erzsébet Ügyvezető

Andamy Europe Kft. Vevő képviselő:
Búvár Antal Ügyvezető

dr. Harai Melinda
Ügyvéd
KASZ: 36061236
Székhely: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029
Ügyvédi igazolvány száma: Ú-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Főt Nőrmegvár Ügyvédi Kamara

A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje (azonosítás), továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze (ügyfél-átvilágítás).

A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, az általuk bemutatott, személyazonosításra alkalmas okirat bemutatása, valamint az ügyvéd által a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elvégzett elektronikus ügyfél-átvilágítás eredménye alapján.

Az ügyvéd a Pmt. rendelkezései alapján a Szerződő Felek vonatkozásában fennálló ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett.

A Felek kijelentik, hogy a személyes adataikban az ellenőrzött adatigényléshez képest változás nem történt.

A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 naptári napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A jelen szerződés az Ingatlan vonatkozásában egyben tényvázlatként is szolgál.

A Felek jelen okirat aláírásával egyben azt is kijelentik és elismerik, hogy részükre a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta, a Feleket és az adásvétel tárgyát képező Ingatlant azonosította.

A Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést, amely **hét** oldalon **tíz** pontból áll, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják.

Fót, 2025. november 7.



HUNGAROSACK Kft.

Eladó képviselőként

Kissné Bereczki Dóra Erzsébet

Ügyvezető



Andamy Europe Kft.
1163 Budapest, Máté utca 1
Adószám: 23481181-2-44
Bankszámlaszám:

Andamy Europe Kft.

Vevő képviselőként

Búvár Antal

Ügyvezető

Szerkesztettem és ellenjegyzem Fóton, 2025. november 7. napján:



dr. Harai Melinda

Ügyvéd

Székhely: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.

KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029.

Ügyvédi igazolvány száma: Ü-104151

Nyilvántartási szám: 13-002811 – Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara

MEGÁLLAPODÁS KÖZÖS TULAJDONÚ INGATLAN HASZNÁLATÁRA

A megállapodás létrejött egyrészt

Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat
1143 Budapest, Havashalom u. 43., másrészt az

INHIBITOR Kereskedelmi és Szolgáltató Kft
1183 Budapest, Nefelejcs utca 28. (cégjegyzékszám: 01-09- ~~071687~~; adószám: 10446836-2-43),
harmadrészt a

HUNGAROSACK Kereskedelmi Kft
1044 Budapest, Pintér József utca 40. (cégjegyzékszám: 01-09-160210, adószám: 10624074-2-41)

1. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás megkötésekor a Budapest XVI. ker. Önkormányzat 95/182 tulajdoni hányadú, az INHIBITOR Kft 45/182 tulajdoni hányadú, a HUNGAROSACK Kft 42/182 tulajdoni hányadú tulajdonosai a Budapest XVI. kerület 106904/7/A/81 helyrajzi számú, 1160 Budapest, Centenárium lakótelep N. épület földszinti ingatlannak.

2. Jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlan használatára vonatkozóan felek – az egyes hányadok mindenkor tulajdonosaira kiható hatállyal - az alábbiakban állapodnak meg, a mellékelt rajzon jelöltek szerint:

A rajzon a Centenáriumi sétány utcafront felől nézve baloldalon elől található, I. számmal jelölt ingatlanrészt az Önkormányzat jogosult használni. (földszint 1. ajtó)

A rajzon a Centenáriumi sétány utcafront felől nézve jobboldalon elől található, II. számmal jelölt ingatlanrészt a HUNGAROSACK Kft jogosult használni. (földszint 2. ajtó)

A rajzon a Linda tér felőli, III. számmal jelölt ingatlanrészt az INHIBITOR Kft. jogosult használni. (földszint 3. ajtó)

3. Felek megállapodnak abban, hogy a fentiekben rögzített kizárólagos használat szerint birtokolják az ingatlan, melynek körében a tulajdonosokat megilleti az általuk kizárólagosan használt ingatlanrészek birtoklásának és hasznosításának joga.

4. Felek kölcsönösen hozzájárulnak ahhoz, hogy a fentiekben részletezett ingatlanilletőségüket, a kizárólagos használatukban álló részek megjelölésével saját belátásuk szerint megterheljék.

5. Felek rögzítik, hogy jelen okirat szerkesztésére, valamint ellenjegyzésére a XVI. ker. Önkormányzat részéről Dr. Bessenyei Érika, míg az INHIBITOR Kft valamint HUNGAROSACK Kft részéről Dr. Ebergényi Imre ügyvéd (Bokor, Ebergényi, Bartha Ügyvédi Iroda, 1112 Budapest, Gulyás u. 23.) került megbízásra.

6. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy bármely, a szerződés nyomán kialakuló vitás kérdést a kölcsönös együttműködés alapján, peren kívül kísérelnek meg rendezni, s csupán ennek eredménytelensége esetén fordulnak elengedhetetlen jogvitájuk rendezése érdekében a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz.

7. A szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok, értesítések és közlések csak írásban érvényesek, és kézbesítő által, vagy postai úton tértivevényes ajánlott küldemény formájában történő továbbítás esetén tekinthetők a másik féllel joghatályosan közöltnek.


Bessenyei és György
Ügyvédi Iroda
Dr. György Dr. Bessenyei Érika, Ügyvéd
1032 Budapest, Bécsi út 185. /B/
Tel./Fax 322-6954


B.E.B. Ügyvédi Iroda
1112 Bp., Gulyás u. 23.
Tel./Fax 281-5038
Dr. Ebergényi Imre, Ügyvéd

8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV tv, rendelkezései az irányadóak.

9. Jelen szerződés 6 (hat) eredeti példányban készült, melyből 2-2 példány illeti a Feleket.

Felek a jelen szerződést elolvasták, és rendelkezéseinek közös értelmezését követően azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2009.március 06.



BP. XVI. Önkorm.

[Handwritten signature]
.....
INHIBITOR Kft

[Handwritten signature]
.....
HUNGAROSACK Kft.
1047 Budapest, Arany János u. 10.
adószám: 10624074-2-41

Ellenjegyzem 2009.04.01.napján:

Ellenjegyzem 2009.03.30.napján:

XVI.ker. Önkormányzat
részéről

INHIBITOR Kft és HUNGAROSACK Kft
részéről

[Handwritten signature]
.....
Bessenyei és György
Ügyvédi Iroda
dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika, ügyvéd
1032 Budapest, Bécsi út 185. I/6.
Tel./Fax: 322-6934

[Handwritten signature]
.....
B.F.B. Ügyvédi Iroda
112 Bp., Gulyás u. 23.
Tel./Fax: 281-5038
Dr.Ebergényi Imre ügyvéd



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251107/872719
2025.11.07

Oldal 1/1

Budapest XVI ker.
Belterület, 106904/7/A/81 helyrajzi
szám

1165 BUDAPEST XVI KER., CENTENÁRIUM SÉTÁNY 16. FÖLDSZINT/2 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest XVI ker., Belterület, 106904/7/A/81

szövetkezeti ház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999996/1999/

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
egyéb helyiség	182	0	0	0/0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
23565/2/1985/1984.09.03

Jogi jelleg: Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a köz gyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

7. Bejegyző határozat, érkezési idő:
50360/3/2001/01.11.27

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 95/182
Jogcím: eredeti felvétel, 118348/1993/92.08.10
Név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1163 BUDAPEST XVI.KER., Havashalom utca 43.

8. Bejegyző határozat, érkezési idő:
106809/1/2004/97.01.02

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 42/182
Jogcím: adásvétel
Név: HUNGAROSACK KFT.
Jogosult címe: 1040 BUDAPEST IV.KER., Erkel Gyula utca 30.

11. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39370/5/2016/16.01.26

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 45/182
Jogcím: vétel
Utalás: II/10
Név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 1163 BUDAPEST XVI.KER., Havashalom utca 43.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

LINDATÉR
↔

HOLNÁR ISTVÁN SÉTÁNY

FSZ. 3.

45 m²

III.

95 m²

I.

42 m²

II.

FSZ. 1.

FSZ. 2.

CENTENÁRIUMI SÉTÁNY →

Desseny és György
Ügyvédi Iroda
1032 Budapest, Belső Utca, 185. IV.
Tel./Fax: 322-6964

B.E.B. Ügyvédi Iroda
1112 Bp., Gulács u. 23.
Tel./Fax: 281-6038
dr. Eberkényi Imre Ügyvéd

CENTENÁRIUMI ST. 16. /HSZ. 106904/7/A/81

HUNGAROSACK Kft.
1044 Budapest, Pintér József u. 40.
adószám: 10624074-2-41