

---

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

---

Jelen adásvételi szerződés („**Szerződés**”) létrejött egyrészről

**Szentendre Város Önkormányzat**

székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.  
adószám: 15731292-2-13  
statisztikai számjel: 15731292-8411-321-13  
törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731290  
képviseli: Fülöp Zsolt Attila, polgármester  
nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár  
mint eladó („**Eladó**”)

*másrészről*

**KERYKEION Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága,  
székhely: 1138 Budapest, Váci út 186,  
cégjegyzékszám: 01-10-140159,  
adószáma: 26641164-2-41,  
statisztikai számjel: 26641164-5611-114-01,  
képviseli: Tóth Zsolt igazgatóság elnöke önállóan  
mint vevő („**Vevő**”)

együttesen, mint szerződő felek („**Felek**”) között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

**I. PREAMBULUM**

- 1.1 Eladó **2025. október 30.** napján pályázatot írt ki a tulajdonában álló jelen Szerződésben meghatározott ingatlanok értékesítésére („**Pályázat**”). A Pályázat során KERYKEION Zártkörűen Működő Részvénytársaság került ki nyertes ajánlattevőként az Ingatlanok együttes vételére tett 180 300 000,- Ft értékű ajánlatával. Felek jelen Szerződést a Pályázati kiírás feltételei, a Pályázat eredménye (*Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 210/2025.(XII.11.) Kt. sz. határozata*) szerint kötik meg.
- 1.2 Felek jelen Szerződés előzményeként rögzítik, hogy **Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya („Földhivatal”) által Szentendre, belterület 1886 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2000, Szentendre, Duna korzó 4. szám alatt található, „kivett, lakóház, udvar”** megnevezésű, mindösszesen **734 m2** alapterületű ingatlan („**Ingatlan 1.**”). Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 1. műemlék és műemléki jelentőségű terület.
- Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlan 1. TAKARNET rendszerből ..... napon lehívott ügyleti tulajdoni lapja szerint **Eladó tulajdonjogát a Földhivatal adásvétel jogcímen a 426053/2023.06.19 számú határozatával** jegyezte be.
- 1.3 Felek jelen Szerződés előzményeként rögzítik, hogy **Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya („Földhivatal”) által Szentendre, belterület**

Ügyszám: 13 / /2026

1885 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **2000, Szentendre, Bogdányi út 17.** szám alatt található, „**kivett, lakóház, udvar**” megnevezésű, mindösszesen **190 m<sup>2</sup>** alapterületű ingatlan („**Ingatlan 2.**”, Ingatlan 1. és Ingatlan 2. együttesen: „**Ingatlanok**”). Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 2. műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlan 2. TAKARNET rendszerből mai napon lehívott ügyleti tulajdoni lapja szerint **Eladó tulajdonjogát a Földhivatal adásvétel jogcímen a 426053/2023.06.19 számú határozatával** jegyezte be. Az Ingatlan 2.-t a tulajdoni lap tanúsága szerint az alábbi terhek terhelik:

- a. III/3. bejegyző határozat, érkezési idő: 52886/2011.11.25 **Vezetékjog** VMB-122/2011. engedély számú (20184) Szentendre 0.4 kV-os 8. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 4 m<sup>2</sup> területnagyságra. jogosult: név: **ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT.** törzsszám: 13804983 cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

1.4 A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény („Méptv.”) 126. § (1) a) bekezdése alapján az Ingatlan1-re, mint műemlék ingatlanra kötött adásvételi szerződés érvényességi feltétele a kulturális örökség védelméért felelős miniszter („**Miniszter**”) jóváhagyása. Vevő jelen szerződés megkötését követő 30 napon belül *a szerződés elküldésével és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet („Övr.”) 86. § bekezdése és 16. melléklete* szerinti kérelemmel megkeresi a Minisztert, a jóváhagyás beszerzése érdekében.

**Jelen szerződés a Miniszternek a Méptv. 126. § (1) a) pontja szerinti jóváhagyásával lép érvénybe.** A jóváhagyás megadásáról vagy megtagadásáról Vevő köteles annak kézhezvételét követő 8 napon belül tájékoztatni Eladót.

A *Méptv. 127. § (1) alapján* az Ingatlan1 vonatkozásában, annak műemlék jellege miatt a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorol.

A *nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény („Nvt.”) 14. § (2) pontja* alapján a Magyar Államot az Ingatlanok tekintetében minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amelyet a Méptv. vonatkozó rendelkezései, - valamint a Nvt. 14. § (5) bekezdésében foglaltakra - alapján a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorol. A továbbiakban: **Elővásárlásra Jogosult** a szerződésnek a 0. pont szerinti érvénybe lépését követően, azaz a Miniszternek a szerződés érvényességét jóváhagyó nyilatkozatának kézhezvételét követően Eladó köteles felhívni az Elővásárlásra Jogosultat elővásárlási joguk gyakorlására („**Elővásárlásra Felhívás**”), a Minisztert a *Nvt. 14. § (5) szerint* 35 napos határidővel („**Elővásárlási Határidő**”), az Elővásárlásra Felhívást személyesen (az átvétel keltének és átvevő személynek azonosításával) kézbesítve, vagy tértivevényrel postázva.

**Felek meghatalmazzák a Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Irodát (1012 Budapest, Logodi utca 30., irodavezető ügyvéd: dr. Winkler Gábor ügyvéd) hogy a Méptv. 126. § (1) szerinti jóváhagyás beszerzése, a Méptv. 127. § (1) és Nvt. 14. § (2) szerinti elővásárlási jogosultak felhívása érdekében a nevükben teljes jogkörrel eljárjon. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy minden további jognyilatkozat nélkül helyettesítésre – így különösen, de nem kizárólagosan a jelen Szerződés ellenjegyzésére - jogosult a Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda valamennyi tagja, valamint dr. Budavári Anna Fruzsina ügyvéd (székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 27. IV/4., KASZ: 36078126). Dr. Budavári Anna Fruzsina ügyvéd az ellenjegyzéssel a meghatalmazást elfogadja..**

Ügyszám: 13 / /2026

**Felek rögzítik, hogy amennyiben az Elővásárlásra Jogosult a fentiekben rögzített 30 napos határidőn belül nem él elővásárlási jogával vagy nem nyilatkozik az Elővásárlása Felhívásra, úgy Felek úgy tekintik, hogy az Elővásárlásra Jogosult nem élt elővásárlási jogával.**

- 1.5 Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés hatályba lép, ha mindkét Elővásárlásra Jogosult tekintetében teljesül legalább egy feltétel az alábbiak közül:
- az Elővásárlásra jogosultak Lemondó Nyilatkozata kézbesítésre kerül mindkét Fél vagy meghatalmazottjuk részére, vagy
  - az Elővásárlási Felhívásra az Elővásárlásra Jogosultaktól Elfogadó Nyilatkozat nem kerül kézbesítésre egyik Fél vagy meghatalmazottjuk részére sem az Elővásárlási Határidőn belül.

A hatályba lépés napja a bármely Lemondó Nyilatkozat kézbesítésének napja, vagy ennek hiányában az Elővásárlási Határidőt követő első nap közül az amelyik később következik be.

Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az e pontban meghatározott nyilatkozatok kézbesítettnek minősülnek abban az esetben, ha az Elővásárlásra Jogosult a nyilatkozatot bármelyik Fél részére, azok meghatalmazottja vagy eljáró jogi képviselője részére kézbesíti, és az adott Fél, meghatalmazott vagy jogi képviselő a nyilatkozatot a másik Fél részére elektronikus levél (e-mail) útján, igazolható módon továbbítja.

Felek rögzítik, hogy az ilyen módon továbbított nyilatkozat a másik Fél részére kézbesítettnek minősül az e-mail elküldésének napján.

- 1.7 Eladó el kívánja adni, Vevő meg kívánja vásárolni az Ingatlan 1-t és Ingatlan 2-t, melynek érdekében a Felek tárgyalásokat kezdeményeztek egymással, és a mai napon az alábbi adásvételi szerződést kötik. Felek rögzítik, hogy a Vevő csak az Ingatlan1 és az Ingatlan2 együttes megvásárlásában érdekelt, ezért a felek az Eladó és a Vevő szolgáltatásait oszthatatlan szolgáltatásnak jelentik ki.

## II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 2.1 **Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel Eladó eladja, Vevő megvásárolja 1/1 arányban, a jelen Szerződés 1.1 pontjában meghatározott Ingatlan 1.-t és Ingatlan 2.-t per-, - figyelemmel az 1.4. pontban foglaltakra - teher és igénymentesen, megtekintett és megismert állapotban, adásvétel jogcímen.**
- 2.2 Eladó az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát *a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 6:216. §-ban* foglaltak szerint a teljes Vételár megfizetéséig fenntartja. Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát – a Vevő hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja.
- 2.3 Felek megállapodnak és **Felek, azaz Eladó és Vevő feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **Vevő javára, az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában, 6 hónap határozott időre, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet („InyvtVhr.”) 45. §-a alapján tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.**

Felek megállapodnak és **Felek, azaz Eladó és Vevő feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **Vevő javára, az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában, 6 hónap határozott időre, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet („InyvtVhr.”) 45. §-a alapján tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.**

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ingatlanügyi hatóság az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény („Inyvtv.”) 48. § (1) a) pontja* értelmében a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig az Ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételten bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát az illetékes földhivatal a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén jegyzi be.

- 2.4 Felek megállapodnak, hogy Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá. Eladó, mint letevő, Vevő, mint jogosult illetve ellenjegyző ügyvéd, mint letéteményes ügyvéd („**Letéteményes Ügyvéd**”) jelen Szerződés aláírásával megállapodnak, hogy Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Letéteményes Ügyvédnél letétbe helyezi Vevő javára 6 példányban azt a nyilatkozatát („**Bejegyzési Engedély**”), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlanok vonatkozásában **Vevő 1/1** arányban, adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az illetékes ingatlanügyi hatóság által az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 2.5 A Bejegyzési Engedély alapján eljáró ügyvéd köteles a Vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzése érdekében eljárni. Letéteményes Ügyvéd az azt követő 2 (kettő) munkanapon belül jogosult és köteles a letétbe helyezett Bejegyzési Engedélyeket ellenjegyezni és a letétből kiadni, valamint a Földhivatalba benyújtani a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt, amennyiben részére hitelt érdemlően igazolásra kerül, hogy az Ingatlan teljes vételára hiánytalanul megfizetésre került a jelen Szerződésben foglaltak szerint.
- 2.6 Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár megfizetését abban az esetben tekintik elsődlegesen hitelt érdemlően igazoltnak, amennyiben az Eladó, mint letevő teljes bizonyító erejű magánokiratban, vagy a jelen Szerződés 9.4. pontjában foglalt kapcsolattartási e-mail címről érkező elektronikus levélben akként nyilatkozik Letéteményes Ügyvéd részére, hogy a teljes vételár részére hiánytalanul megfizetésre került. Amennyiben ezt a nyilatkozatot az Eladó felhívásra sem adja ki, úgy Vevő jogosult a Vételár megfizetését a rendelkezésére álló hiteles dokumentumokkal (bankszámla kivonat, hitelező bank nyilatkozata stb.) igazolni.
- 2.7 A Bejegyzési Engedélyek a letét kiadásához fentiekben meghatározott feltételek maradéktalan bekövetkezésekor, a Letéteményes Ügyvéd általi ellenjegyzéssel lépnek hatályba. Amennyiben a teljes vételár megfizetésére és annak Letéteményes Ügyvéd részére történő hitelt érdemlő igazolására a jelen Szerződés 3.5 pontjában meghatározott, a teljes vételár megfizetésére nyitva álló határidő leteltét követő 60 napon belül sem kerül sor, a Letéteményes Ügyvéd a Bejegyzési Engedélyeket ellenjegyzés nélkül az Eladó, mint letevő részére adja ki. Letéteményes Ügyvéd a letéteményesi feladatok ellátást jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja, a letétkezelésért külön díjat nem számít fel.

### III. VÉTELÁR

Ügyszám: 13 / /2026

**(A) A Vételár összege**

- 3.1 Felek az Ingatlanok vételárát („**Vételár**”) mindösszesen **180 300 000,- Ft azaz Száznolcvanmillió-háromszázezer forint** összegben határozták meg, amelyből
- a) Ingatlan 1. vételára: 104 800 000,- Ft azaz Száznégymillió-nyolcszázezer forint  
b) Ingatlan 2. vételára: 75 500 000,- Ft azaz Hetvenötmillió-ötszázezer forint.
- 3.2 Felek az Ingatlanok Vételárát kölcsönösen, valamennyi körülményt együttesen mérlegelve határozták meg, Felek az Vételarat az Ingatlanok értékével arányosnak tekintik így Felek kölcsönösen lemondanak a jelen szerződés a Ptk. 6:98. § szerinti feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogukról.

**(B) A Vételár megfizetése**

- 3.3 Felek rögzítik, hogy Vevő pályázati biztosítékként megfizetett **mindösszesen 10 000 000,- Ft azaz Tízmillió forint** összeget fizetett meg Eladó részére, melyet Eladó elismer és nyugtáz.
- 3.4 Vevő jelen Szerződés aláírását követő **5 (öt) banki munkanapon belül köteles megfizetni mindösszesen 8 030 000,- Ft azaz Nyolcmillió-harmincezer** forint összeget banki átutalás útján **Eladó részére**. Eladó a 3.3. és 3.4. pont szerint megfizetett Vételár részletekről ügyvéd által ellenjegyzett elismervényt állít ki, amely a 3.5. pontban írt Vételár részlet folyósításának előfeltétele.
- 3.5 **Vevő a fennmaradó 162 270 000,- Ft azaz Százhatvankétfmillió-kétszázhetvenezer** forint összeget köteles megfizetni az Eladó részére, **banki átutalás útján az Eladó jelen Szerződésben rögzített bankszámlájára jelen Szerződés hatálybalépését követő 60 napon belül, hogy jelen Szerződés hatályba lépett**. Vevő a harmadik Vételár részletet a K&H Bank Zrt által folyósított bankkölcsönből fogja megfizetni. Eladó és Vevő kölcsönösen együttműködnek abban, hogy a K&H Bank Zrt a bankkölcsönt a jelen szerződés szerinti módon folyósítani tudja, és így a Vevő a jelen pontban foglalt fizetési kötelezettségének eleget tudjon tenni.
- 3.6 Felek megállapodnak, hogy a Vételár kizárólag akkor minősülnek megfizetettnek, amennyiben az az Eladó alábbi bankszámláján hiánytalanul jóváírásra kerül:

Számlavezető bank: **OTP Bank NyRt**Számlaszám: **11784009-15731292****IV. SZERZŐDÉSES BIZTOSÍTÉKOK****(A) Foglalo**

- 4.1 Felek megállapodnak, hogy a Vételárból mindösszesen **18 030 000,- Ft azaz Tizennyolcmillió-harmincezer forint** összeget foglalónak tekintenek („**Foglalo**”).
- 4.2 Felek megállapodnak, hogy a Foglalo a Felek jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését biztosítja. Felek kijelentik, hogy a Foglalo jogi szabályozásával tisztában vannak, ennek megfelelően rögzítik, hogy amennyiben a jelen Szerződés teljesítésre kerül, a Foglalo összege a Vételárba beleszámít,

Ügyszám: 13 / /2026

míg meghiúsulás esetén a teljesítés meghiúsulásáért felelős Fél az adott Foglalt elveszti, a kapott Foglalt pedig kétszeresen köteles visszatéríteni. A Foglalt egyszeres összege abban az esetben jár vissza a Vevő részére, ha a szerződés meghiúsulása egyik Félnek sem, vagy mindkét Félnek felróható.

- 4.3 Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi szabályozásáról, így a *Ptk. 6:185.§-ban* foglaltakról eljáró ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak.

### (B) Késedelmi Kamat

- 4.4 Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő bármely, jelen Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségük teljesítésével késedelembe esik, úgy a késedelembe esés időpontjától a teljesítés időpontjáig számított, a *Ptk. 6:48. § (1) bekezdésében* meghatározott **jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat** fizetésére köteles. Amennyiben a Vevő 30 napot meghaladó fizetési késedelembe esik úgy Eladó jogosult jelen Szerződéstől a Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni a Foglalt szabályainak megfelelő alkalmazása mellett.

## V. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 5.1 Felek megállapodnak, hogy az Eladó az Ingatlanok birtokát a teljes Vételár megfizetését követő **3 napon belül**, köteles átruházni Vevőre. Felek megállapodnak, hogy a Vevő a birtokátruházás napjától jogosult az Ingatlanok hasznait szedni és viseli a másra át nem hárítható kárveszélyt.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó jelen Szerződés alapján fennálló birtokbaadási kötelezettsége teljesítésével Eladónak felróható okból késedelembe esik, úgy a késedelembe esés időpontjától a teljesítés időpontjáig számítva, napi 30.000 Ft **mértékű késedelmi kötbér** fizetésére köteles, melyet Felek 30 napban maximalizálják. Amennyiben az Eladó 30 napot meghaladó fizetési késedelembe esik úgy Vevő jogosult jelen Szerződéstől az Eladóhoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni a Foglalt szabályainak megfelelő alkalmazása mellett.

- 5.2 A birtokba lépéssel egyidejűleg a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben Felek rögzítik az Ingatlanok állapotát és a közüzemi mérőórák állapotát. Eladó köteles továbbá igazolni Vevő felé a közüzemi szolgáltatók, illetve nullás igazolással, hogy Eladónak az Ingatlanok vonatkozásában a birtokba lépés napján **sem közüzemi-, sem ingatlanadó, illetve sem közös költség tartozása nincs**. A közüzemi fogyasztásmérők átíratása érdekében a Felek kötelesek egymással együttműködni.

- 5.3 Eladó az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatolnak mind jelen Szerződés aláírásakor, illetve a birtokbaadáskor. Eladó továbbá szavatolja, hogy harmadik személynek az Ingatlanok vonatkozásában – a jelen Szerződésben meghatározottakon kívül - nincs olyan jogosultsága, amely Vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonjoguk gyakorlását bármely módon korlátozná vagy kizárná. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlannak nincs olyan rejtett hibája, melyről tudomása lenne.

- 5.4 Eladó az Ingatlanok műszaki állapotáról az alábbiak szerint tájékoztatta Vevőt:

- a) Az Ingatlanok nem szerepelnek a települési pincekataszterben, az épületek nem alápincézettek, kivéve az Ingatlan2 egyik melléképületét, amely mintegy 3nm pincerésszel rendelkezik.

Ügyszám: 13 / /2026

- b) Az Ingatlanok rendelkeznek víz és csatornabekötéssel, és Eladó rendelkezik ezekre vonatkozó közműszerződésekkel. Ezen közműbekötések az E-közmű rendszerből lekért térképvázlatai a szerződés mellékletét képezik.
  - c) Az Ingatlanokon nincs kiépített esővízelvezetés, az Ingatlan1 esővize a talajba szivárog, terepszintje az utcaszint alatt helyezkedik el.
  - d) Az Ingatlan2 nem rendelkezik elektromos mérőórával, és elektromos közműszerződéssel. Az Ingatlan1 rendelkezik 2 db elektromos mérőórával. Az Ingatlanok elektromos bekötésének az E-közmű rendszerből lekért térképvázlata, és az ELMŰ javára bejegyzett szolgálatom vázrajza a szerződés mellékletét képezi.
  - e) Gázközmű bekötéssel csak az Ingatlan2 rendelkezik, azonban mérőóra, és közműszerződés nélkül. Az Ingatlan2 gázközmű bekötésének az E-közmű rendszerből lekért térképvázlata a szerződés mellékletét képezi.
  - f) Az Ingatlanokon nincs olyan műszaki létesítmény, amely más ingatlant szolgálna ki.
- 5.5 Eladó tájékoztatta Vevőt, hogy a *Szentendre Város Önkormányzatának Képviselő-testületének a Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) sz. rendelete („SZÉSZ”)* szerint az Ingatlanok Vi/K jelű intézményi besorolásban vannak.
- 5.6 Eladó tájékoztatja Vevőt, a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok évek óta használaton kívül állnak, több mint hat éve állagmegóvást célzó beruházás nem valósult meg azokon. Az Ingatlanokban beázások nyomai figyelhetők meg, valamint Ingatlan2 esetében penészedés tapasztalható és a tetőszerkezetet képező fafödém több ponton sérült, beszakadt. Vevő a jelen szerződés aláírásával ezen tájékoztatást tudomásul veszi és kijelenti, hogy a Pályázat során az Ingatlanokat megtekintette, a jelen pontban foglaltakról tudomással bír és vételi szándéka mindezek ellenére fennáll. Vevő az Ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg.
- 5.7 Eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy a megtekintett állapoton felül nincs az Ingatlanokon további felépítmény, föld alatti építmény, közmű, műszaki létesítmény stb.
- 5.8 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy legjobb tudomása szerint az Ingatlanokon nem végzett senki a környezet igénybevétele, terhelésével járó, vagy környezetveszélyeztető tevékenységet, nem szegte meg a környezet védelmét szolgáló előírást, és az Ingatlanokon (az épületekben, azonkívül, vagy a talajban) nem található környezetszennyezés.
- 5.9 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanokon a jelen szerződés megkötését megelőző 10 éven belül nem létesült engedély nélkül épített épület vagy építmény, illetve az Ingatlanokon nem található bontásra kötelezett épület vagy építmény.
- 5.10 Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan1 vonatkozásában műemléki értékleltárral nem rendelkezik. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan1 műemléki törzsszáma: 7319, valamint azonosítószáma: 7349. Az Ingatlan1 műemléki védettsége, így az értékleltár vonatkozásában a kulturális örökség védelméért ágazatilag felelős minisztérium, illetve a hatáskörrel rendelkező egyéb hatóságok rendelkeznek információval, az Ingatlanok az illetékes miniszter által üzemeltetett nyilvántartás értelmében nyilvántartott régészeti lelőhelynek nem részei.

## VI. RENDEZÉSI KÖTELEZETTSÉG

- 6.1 Eladó tájékoztatta Vevőt, hogy a SZÉSZ szerint az Ingatlanok Vi/K jelű intézményi besorolásban vannak.
- 6.2 Vevő kötelezettséget vállal arra, a 281/2024.(IX.30.) Korm. számú rendelet 20. fejezetében szabályozott építési engedély megadásától számított 5 éven belül, de – ha a Vevő a teljesítéssel már jelentősen előre haladt, de a befejezés a 6.10. pontban írtak miatt nem történt meg 5 éven belül – úgy a módosított befejezési határidőig a jelenlegi SZÉSZ Vi/K intézményi besorolásnak megfelelő rendeltetést megvalósítja Ingatlan

Ügyszám: 13 / /2026

1. és Ingatlan 2. tekintetében („**Rendezési Kötelezettség**”). Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 2. esetében a meglévő épület elbontása és a rendezett telek (kert) kialakítása a SZÉSZ szerint beépítendő terület funkciónak megfelelő.

Vevő vállalja, hogy minden jelentős építési esemény (un. mérföldkövek) megvalósításáról (például, de nem kizárólag: tervek, engedélyek, építési fázisok elkészülése) 30 napon belül tájékoztatja az Eladót. Vevő jelen pontban vállalt tájékoztatási kötelezettségének elektronikus úton, az Eladó hivatali kapu tárhelyére történő megküldésével köteles eleget tenni.

- 6.3 A Rendezési Kötelezettség megvalósultnak tekintendő, ha az Ingatlan ténylegesen megfelel a SZÉSZ szerinti Vi/K besorolás jelenlegi feltételeinek, vagy - ha a SZÉSZ feltételei időközben módosulnak, és a módosítás nem hátrányosabb a jelenlegi SZÉSZ feltételeinél, - a Rendezési Kötelezettség teljesítésekor hatályos feltételeinek.
- 6.4 A Rendezési Kötelezettség teljesítéséről Vevő kérésére Eladó köteles 30 napon belül írásban nyilatkozni. Az írásbeli nyilatkozat kiállítására Eladó részéről a Vagyongazdálkodási Iroda vezetője jogosult.
- 6.5 A Rendezési Kötelezettség teljesítésének igazolásának kell tekinteni az elvégzett építési tevékenység jellege szerinti illetékes hatóság által kiadott, annak elkészültét igazoló végleges hatósági döntést az érintett Ingatlan tekintetében.
- 6.6 A Rendezési Kötelezettség teljesítésének igazolásának kell tekinteni, ha az Eladó a Vevő igazolt kérésétől számított 30 napon belül írásos nyilatkozatát nem adta ki és egyéb nyilatkozatot sem tett.
- 6.7 Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a SZÉSZ az Ingatlanokat érintő módon módosításra kerül, figyelembe veszi Vevő tájékoztatását a tervezett rendeltetésről és a beépítési magasságról, egyeztet a Vevővel a rendezési kötelezettségének esetleges módosításáról. Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó által vállalt „figyelembevétel” nem azonos a tájékoztatásban foglaltak kötelező alkalmazásával. Vevő tudomásul veszi, hogy Eladó a Vevő tájékoztatását kizárólag abban az esetben képes figyelembe venni, amennyiben Vevő a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségének az ott megjelölt határidőig teljeskörűen eleget tesz, továbbá az általa megjelölt beépítési magasság a jelen szerződés aláírásának napján hatályos SZÉSZ-ben rögzített beépítési magasság mértékével összemérhető vagy attól csekély mértékben tér el. A SZÉSZ módosítása és a Szerződés módosítása együttesen nem teheti nehezebbé a Rendezési Kötelezettség teljesítését.
- 6.8 Amennyiben a SZÉSZ módosítása a Rendezési Kötelezettséget hátrányosan érinti, Felek a SZÉSZ módosításnak Rendezési Kötelezettségre való hatására tekintettel módosítják a Rendezési Kötelezettség szabályait, vagy határidejét.
- 6.9 Ha Vevő a jelen Szerződésben foglalt rendezési kötelezettségének teljeskörűen eleget tesz, azonban a SZÉSZ módosítás megghiúsítja, hogy a Vevő által igazoltan előkészített vagy megkezdett Rendezési kötelezettség szerinti felújítási, beruházási munka megkezdődjön, vagy megvalósításra kerüljön, akkor Eladó a *Méptv. 90. § (2) szerint* köteles megtéríteni Vevő részére az Ingatlanoknak a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözetét. A *Méptv. 15. § (2) bekezdése szerint* Eladót nem terheli kártalanítási kötelezettség, ha a forgalmi értékcsökkenést közvetlenül okozó SZÉSZ előírás magasabb szintű jogszabály települési szintű érvényesítésének következménye.

A jelen pontban szabályozott esetekben az Eladónak a 7.1. pontban szabályozott visszavásárlási joga hatályát veszti

- 6.10 Amennyiben az Ingatlanokon a Kellékszavatosság körébe eső olyan tényre derül fény, amely hatással van a Rendezési Kötelezettség teljesítésére, a Rendezési Kötelezettség határideje az elhárításra fordított idővel meghosszabbodik.
- 6.11 Az ingatlan jelenlegi állapotára, különösen annak teljeskörűen fel nem tárt műszaki, állag-, illetve esetleges műemléki jellegéből fakadó, előre nem látható körülményekre tekintettel, ha a Rendezési Kötelezettség 5 éven belül nem teljesíthető, úgy Vevő jogosult minden ilyen körülmény feltárása esetén további, a Rendezési Kötelezettségre vonatkozó határidő-hosszabbítást kérni az Eladótól. Eladó vállalja, hogy a kérelmet megvizsgálja és arról érdemi és jóhiszemű tárgyalásokat folytat. Felek rögzítik, hogy Vevő köteles

Ügyszám: 13 / /2026

megjelölni azt a rendeltetést és annak megvalósítási ütemezését, amelyet már a pályázati dokumentációban megnevezett és vállalt, amely alapján a Vevő által vállalt ütemterv és a beruházási terv jelen Szerződés mellékletét képezi.

## VII. VISSZAVÁSÁRLÁSI JOG

- 7.1 Felek az egyes Ingatlanokra együttes visszavásárlási jogot alapítanak Eladó javára. Eladó a visszavásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha Vevő nem teljesíti Rendezési Kötelezettségét az Ingatlanok vonatkozásában. **Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy Ingatlan1 és Ingatlan 2 és 1/1 tulajdoni hányada tekintetében 5 év határozott időre szóló visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre Eladó, mint jogosult javára, adásvétel jogcímén.**
- 7.2 A visszavásárlási jog alapítása nem érinti a Vevő rendelkezési jogát, az Ingatlanokat megterhelheti vagy átruházhatja. Vevő az Ingatlanok tulajdonjogát, akár külön-külön, oly módon ruházhatja át, hogy a visszavásárlási jog alapjául szolgáló Rendezési kötelezettséget, és a Visszavásárlási jog feltételeit a tulajdont szerző az átruházási szerződésben vállalja.
- 7.3 Eladó a visszavásárlási jogát azon Ingatlan vonatkozásában gyakorolhatja, amelyre nézve a Rendezési Kötelezettség nem teljesült.
- 7.4 A visszavásárlási jog jelen szerződés hatályba lépésének napját követő 5 évig gyakorolható, legkorábban azonban a határidő lejárta előtt 90 nappal, a Vevő részére a *Kézbesítés* fejezet szerint kézbesített nyilatkozattal („**Visszavásárlási Nyilatkozat**”).
- 7.5 Eladó visszavásárlási jogának gyakorlása esetén a vételár a jelen szerződésben foglalt vételár fele, („**Visszavásárlási Vételár**”).
- 7.6 A tulajdonjog a Visszavásárlási Nyilatkozat kézbesítésével és a Visszavásárlási Vételár Vevő részére történő kifizetésével száll át Eladóra. Vevő ebben az esetben köteles kiadni a Visszavásárlási Vételár és Értéknövekmény bankszámláján történő jóváírásától számított 3 napon belül kiállítani és megküldeni Eladó részére az Eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas bejegyzési engedélyt.
- 7.7 A Visszavásárlási Jog gyakorlására okot adó körülményről az Eladó köteles a Vevőt írásban értesíteni. Ilyen értesítés esetén a Felek a közösen meghatározzák a Vevő által az Ingatlanokon a Szentendrei Építési Szabályzatnak, a vonatkozó szabványoknak, hatósági követelményeknek, jogszabályban előírt hatósági engedélyeknek és bejelentéseknek megfelelően végzett ingatlanfejlesztési, kivitelezési vagy egyéb műszaki módosítás következtében megvalósult, forgalmi értékbecsléssel alátámasztott értéknövekedést („**Értéknövekmény**”). Felek megállapodnak, hogy az Értéknövekmény megállapításra érdekében mindkét Fél jogosult igazságügyi szakértőt megbízni. A szakvéleményeket az ún. költségalapú számítási módszerrel kell meghatározni, kiegészítve a piaci alapú értékeléssel. A Feleknek az írásbeli értesítéstől számított 60 napjuk van arra, hogy a saját szakvéleményüket elkészíttessék. Amennyiben valamelyik fél a 60 napos jogvesztő határidőn belül nem ad le szakvéleményt, úgy az „Értéknövekményt” a másik fél által adott szakvélemény alapján kell megállapítani. Felek megállapodnak, hogy ha két – azonos számítási módszerrel készített - igazságügyi szakértői véleményben meghatározott érték átlagát fogadják el az azon összegnek, amellyel a Feleknek el kell számolni.
- Az „Értéknövekmény” megállapított összegét az Eladó az utolsó szakvélemény beérkezésétől számított 60 napon belül köteles a Vevőnek megfizetni. Késedelmes fizetés esetén az Eladó a Ptk. 6:155. § szerinti késedelmi kamatot.
- 7.8 Vevő szavatol az Ingatlanok tulajdonjogának és birtokának a visszavásárlási jog megnyílásakor Eladó részére történő per- teher és igénymentes átruházásáért.
- 7.9 Eladó hozzájárul, hogy a Rendezési Kötelezettség teljesítésének igazolása esetén hozzájárul, a Visszavásárlási jog törléséhez és a 7.10 pontban foglalt Törlő nyilatkozat benyújtásához a földhivatalba.
- 7.10 Jelen szerződés megkötésével egyidejűleg Eladó Ingatlanonként, a Visszavásárlási jog törlését biztosító, jelen adásvételi szerződéssel együtt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratokat (**Törlési**

Ügyszám: 13 / /2026

**Engedély)** 6-6 eredeti példányban a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd, mint Letéteményesnél letétbe helyez. Letéteményes köteles a Törlési Engedélyt a megfelelő ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt az illetékes földhivatalhoz 5 munkanapon belül benyújtani, amennyiben hitelt érdemlően értesült arról, hogy Eladó a Vevő Rendezési Kötelezettségét hitelt érdemlően igazolta. Hitelt érdemlő értesítésnek minősül az Eladó által kiállított eredeti írásbeli nyilatkozat, ennek hiányában a Vevő által az Eladónál 30 napnál régebben igazoltan érkeztetett kérelem vagy az érintett Ingatlan tekintetében a hatósági határozatok.

## VIII. ELÁLLÁS

### (A) Vevő elállási joga

- 8.1 Felek megállapodnak, hogy Vevő az alábbi esetekben jogosult jelen Szerződéstől az Eladóhoz címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni, amennyiben az Eladó a jelen Szerződés 5.1 pontjában foglalt kötelezettségét nem teljesíti az ott megjelölt határidőben és az azt követő 30 napos póthatáridőben.
- 8.2 Felek megállapodnak, hogy a Vevő jelen Szerződés 8.1 pontjában foglalt jogszerű elállása esetén az Eladó köteles a kapott vételár összegét teljes egészében visszafizetni Vevő részére, azzal, hogy amennyiben a Vevő elállására az Eladónak felróható okból került sor, úgy Vevő a Fogláló összegének kétszeresére jogosult.

### (B) Eladó elállási joga

- 8.3 Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő – neki felróható okból - bármely, jelen Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettsége teljesítésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, úgy az Eladó jogosult jelen Szerződéstől a Vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni.
- 8.4 Eladó jogszerű, Vevőnek felróható okból történő elállása esetén jogosult a Fogláló összegének megtartására.
- 8.5. Felek megállapodnak abban, hogy a hitelszerződés aláírását követően az adásvételi szerződés bármilyen módon történő megszüntetése kizárólag a K&H Bank Zrt előzetes írásbeli jóváhagyása esetén történhet meg jogszerűen.  
Amennyiben a megszüntetésre a bankkölcsön folyósítását követően kerül sor, a K&H Bank Zrt által folyósított vételárrészletet nem a vevő, hanem a Bank részére kell visszautalnia az Eladónak, arra bankszámlára, ahonnan a vételárrészlet folyósítása megtörtént, vagy amelyet a Bank kifejezetten erre a célra megadott.

## IX. VEGYES- ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

- 9.1 Felek rögzítik, hogy az Eladó *az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet* értelmében köteles az Ingatlan 1. vonatkozásában beszerezni **energetikai tanúsítványt**, melyet birtokátruházás alkalmával fog átadni Vevő részére.
- 9.2 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, illetve Felek megállapodnak, hogy a *1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 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 7. § (1) bekezdésében* meghatározott, a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének igazgatási

Ügyszám: 13 / /2026

szolgáltatási díja (*ingatlanonként 10 600,- Ft*) Vevőt terheli. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy Vevő köteles a jelen pontban foglalt igazgatási szolgáltatási díjat megfizetni egyrészeről abban az eljárásban, amelyben a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joga kerül bejegyzésre, majd ismételtten abban az eljárásban is, amelyben a Bejegyzési Engedély kiadását követően ténylegesen bejegyzésre kerül a tulajdonjoga. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bejegyzési Engedély benyújtásakor, eljáró ügyvéd felhívására megfizetni a szükséges igazgatási szolgáltatási díjat egyben tudomásul veszi, hogy amennyiben ezt elmulasztja, úgy az ebből eredő valamennyi hátrányos jogkövetkeményt (különösen tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása) Vevő viseli és ezzel szemben eljáró ügyvéddel szemben semmilyen igény érvényesítésére nem jogosult. Felek megállapodnak továbbá, hogy eljáró ügyvéd költségei Vevőt terhelik.

- 9.3 Vevő az Ingatlan visszterhes vagyonszerzése után az Itv. rendelkezései szerint 4% illeték fizetésére köteles. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illetékfizetésre vonatkozó kötelezettségekről **teljeskörű tájékoztatást nem kaptak**.
- 9.4 Ha jelen Szerződés egyéb formai követelményt nem támaszt, minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen Szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül megtettnek, ha azt a Fél részére ajánlott postai küldeményként a Felek alábbi meghatározott címére vagy azt az alábbi e-mailcímre küldik el. A fentiek szerint elküldött értesítés, e-mail esetén annak elküldésétől, míg postai levél esetében a postára adástól számított 5. napon megérkezettnek minősül. Felek kötelesek az alábbi adataikban bekövetkezett változást a másik Féllel haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül közölni.

**Eladó értesítési címei:**Név: Cím: E-mail: **Vevő értesítési címei:**Név: Cím: E-mail cím: 

- 9.5 Vevő kijelenti, hogy a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaság, melynek jogképessége és cselekvőképessége teljes, képviselőtében az arra jogosult személy jár el.
- 9.6 Felek a jelen Szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, illetve a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya és a Nemzeti Adó-és Vámhivatal előtti eljárással megbízták **a Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Irodát** (székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; irodavezető ügyvéd: dr. Winkler Gábor ügyvéd). Jelen megbízás kiterjed a B400 NAV adatlap kitöltésére és aláírására is, azonban **a visszterhes vagyonátruházási illeték összegét megállapító és annak megfizetését előíró fizetési meghagyás átvételére nem terjed ki; kérjük a T. Adóhatóságot, hogy azt közvetlenül a Vevő adatlapban megjelölt címére szíveskedjen kézbesíteni.** Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy minden további jognyilatkozat nélkül helyettesítésre – így különösen, de nem kizárólagosan a jelen Szerződés ellenjegyzésére - jogosult a Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda valamennyi tagja, valamint **dr. Budavári Anna Fruzsina ügyvéd** (székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 27. IV/4., KASZ: 36078126). Felek jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Budavári Anna Fruzsina ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével, ügyvédi ellenjegyzésével, és hogy meghatalmazott az adásvétellel kapcsolatos

Ügyszám: 13 / /2026

ingatlan-nyilvántartási és adó- és illetékügyi hatósági eljárásban a hatóságok előtt Felek nevében teljes képviseleti jogkörrel eljárjon. Dr. Budavári Anna Fruzsina ügyvéd az ellenjegyzéssel a meghatalmazást elfogadja.

- 9.7 Felek jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd *az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) 32. §-ban*, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara által kiadott, a *jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében végzendő, valamint az elektronikus aláírás használatával kapcsolatos feladatokról szóló 2/2007. (11.19.) számú szabályzatban* írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az *Üttv. 32. § (3) bekezdésében* foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.
- 9.8 Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a jelen Szerződéshez kapcsolódóan a *pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény („Pmt.”)* vonatkozó rendelkezéseiről.
- 9.9 Vevő jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy jelen megállapodást *Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az egyedi közérítéleti listáról szóló 48/2020. (XII. 14.) önkormányzati rendelete* alapján, a mindkét fél általi aláírást követően másolatban Eladó saját honlapján közzéteszi.
- 9.10 Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy *az állambáztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. § (6) bekezdésének* megfelel, azaz *a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja* szerint átlátható szervezetnek minősül.
- 9.11 Jelen szerződés aláírására a Polgármestert *Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 210/2025.(XII.11.) Kt. sz. határozata* hatalmazza fel.
- 9.12 Felek a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, elsősorban a Ptk. és az Inyvtv., valamint az InyvtvHr. rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 9.13 Felek valamennyi, jelen Szerződés kapcsán felmerülő jogvitájukat igyekeznek békés úton, tárgyalások útján megoldani. Amennyiben az egyeztetések nem vezetnének eredményre, a Felek a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes magyar bíróságokhoz fordulnak.
- 9.14 Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli szerződésre sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására, valamint jelen szerződéstől történő elállásra kizárólag közös megegyezéssel jogosultak.
- 9.15 Ha bármikor a jelen Szerződés valamelyik rendelkezése jogszabálysértőnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést

Ügyszám: 13 / /2026

olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.

Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasást és értelmezést követően, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026.     

\_\_\_\_\_  
**Szentendre Város Önkormányzat**  
képviseli: Fülöp Zsolt Attila, polgármester

\_\_\_\_\_  
**KERYKEION Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság**  
képviseli: Tóth Zsolt igazgatóság elnöke önállóan

Eladó

Vevő

### ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉS

Alulírott, **dr. Budavári Anna Fruzsina ügyvéd** (székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 27. IV. emelet 4., KASZ: 36078126) ellenjegyzésemmel tanúsítom, hogy a Felek a jelen Ingatlan adásvételi szerződést személyazonosságuk igazolása és a Felek személyének a jogügyletek biztonságának erősítését szolgáló adatszolgáltatási keretrendszeren (JÜB) keresztül történő ellenőrzését követően előttem, egymás jelenlétében szándékegységben és jóváhagyólag írták alá.

Kelt: ....., 2026. .... napján

Készítettem és ellenjegyzem:

.....  
**DR. BUDAVÁRI ANNA FRUzsINA**  
Eljáró ügyvéd  
1137 Budapest, Katona József utca 27. IV. emelet 4.  
KASZ: 36078126