

## INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől FEKETE LAJOS (születési családi és utónév: \_\_\_\_\_, születés helye és ideje: \_\_\_\_\_,  
lakcíme: 2040 BUDAÖRS KAKTUSZ UTCA 4, személyi azonosítója: \_\_\_\_\_,  
állampolgárság: magyar, an.: \_\_\_\_\_, személyi igazolványszám: \_\_\_\_\_, lakcímkártya szám: \_\_\_\_\_,  
adóazonosító jel: \_\_\_\_\_) mint Eladó,  
továbbá FEKETE LAJOSNÉ (születési családi és utónév: \_\_\_\_\_, születés helye és ideje: \_\_\_\_\_,  
lakcíme: 2040 BUDAÖRS, LÉVAI UTCA 33 3/21  
, személyi azonosítója: \_\_\_\_\_, állampolgárság: magyar, an.: \_\_\_\_\_, személyi  
igazolványszám: \_\_\_\_\_, lakcímkártya szám: \_\_\_\_\_, adóazonosító jel: \_\_\_\_\_) mint Eladó ( a  
továbbiakban együttesen Eladók ),  
másrésztől DÓRÓ RICHÁRD ( születési családi és utónév: \_\_\_\_\_, születés helye és ideje: \_\_\_\_\_,  
lakcíme: 2330 DUNAHARASZTI, MUNKÁCSY MIHÁLY UTCA 8/A /2, személyi azonosítója: \_\_\_\_\_,  
állampolgárság: magyar, an.: \_\_\_\_\_, személyi igazolványszám: \_\_\_\_\_,  
lakcímkártya szám: \_\_\_\_\_, adóazonosító jel: \_\_\_\_\_) mint Vevő ( a továbbiakban Vevő )  
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

### I. A szerződés tárgya, az ingatlan jogi helyzete

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint Eladók 1/2-1/2-ed arányban tulajdonosai az ingatlan-nyilvántartásban **Budaörs külterület 088/5 hrsz.** alatt felvett gyümölcsös és gazdasági épület megjelölésű ingatlan ( **a továbbiakban ingatlan**), amely az ingatlan-nyilvántartás szerint 1492 m<sup>2</sup> alapterületű. Az ingatlan tulajdoni lap tanúsága szerint 5 min.o., kat.t.jövedelme 5,97.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra vonatkozóan 45663/2024 2024.09.19 széljegyzámon árverés kitűzés feljegyzés iránti kérelem van folyamatban.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapja szerint az ingatlanra vonatkozóan az alábbi terhek vannak bejegyezve:  
III/4 sz. alatt végrehajtási jog 619.112,-Ft. főkövetelés és járulékaik erejéig ( Patona Péter önálló bírósági végrehajtó 282.V.1274/2016 sz. folyamatban lévő eljárásban )  
III/5 sz. alatt végrehajtási jog 16.940,-Ft. főkövetelés és járulékaik erejéig a Budapest Környéki Törvényszék megkeresése alapján  
III/9 sz. alatt végrehajtási jog 3.151.553,-Ft. főkövetelés és járulékaik erejéig ( dr Andresin Konstantin bírósági végrehajtó 348.V.1550/2022 sz. folyamatban lévő eljárásban  
III/10 sz. alatt végrehajtási jog 3.151.553,-Ft. főkövetelés és járulékaik erejéig ( Schadl és Társa Végrehajtó Iroda 348.V.2028/2023  
III/11 sz. alatt ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése ( Schadl és Társa Végrehajtó Iroda 348.V.1549/2022 sz. folyamatban lévő eljárásban )  
III/12 végrehajtási jog 162.464,-Ft. főkövetelés és járulékaik erejéig ( Schadl és Társa Végrehajtó Iroda 348.V.2028/2023 sz. folyamatban lévő eljárásban )
4. A szerződő felek kijelentik, hogy megértették és kifejezetten tudomásul veszik az eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, amely szerint a jelen jogügyletük a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény ( a továbbiakban Föld tv. ) hatálya alá esik. Erre tekintettel a szerződésük esetében a Föld tv. szerinti személyeket elővásárlási jog illeti meg, illetve a szerződésük a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásához kötött.
5. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy a tehermentes tulajdonszerzésének a további előfeltétele, hogy valamennyi végrehajtás alapjául szolgáló követelést az ingatlan árverezése előtt teljes mértékben kiegyenlítsen.

### II. Szerződő feleknek az ingatlan adás-vételére vonatkozó megállapodása

1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladók az I.1. pontban meghatározott, azaz az **Budaörs külterület 088/5 hrsz.**-ű ingatlanban fennálló 1/2-1/2-ed eszmei tulajdonjogukból 3625/14920-ad eszmei tulajdoni hányadot és további 3625/14920-ad eszmei tulajdoni hányadot, a Vevő pedig megtekintett és ismert állapotban megvásárolja az átruházásra kerülő 7250/14920-ad eszmei tulajdoni hányadokat a kölcsönösen kialakított **Tizenegymillió 11.000.000,-Ft., azaz Tizenegymillió forint vételár ellenében.**
2. A Felek rögzítik, hogy a **Tizenegymillió 11.000.000,-Ft., azaz Tizenegymillió forint vételár ellenében a Vevő a felek között a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg létrejött használati megállapodás szerinti ingatlanrész kizárólagos birtoklására, használatára lesz jogosult.**

Budapest, 2024.11.17.

FEKETE LAJOS  
Eladó

FEKETE LAJOSNÉ  
Eladó

DÓRÓ RICHÁRD  
Vevő

Dr. Palásthy Árpád  
ügyvéd Kasz 36066674

1  
MUNKÁCSY ÉS PALÁSTHY  
ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Palásthy Árpád  
ügyvéd  
1136 Budapest, Hollán Ernő u. 4.



### III. A felek vételár megfizetésével kapcsolatos megállapodásai

1. A Vevő az Eladó részére a jelen szerződési pont szerinti ütemezésben és módon köteles megfizetni az **Tizenegymillió 11.000.000,-Ft., azaz Tizenegymillió forint** vételár összeget.

1.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Eladók helyett az ingatlant terhelő végrehajtási jogok alapjául szolgáló valamennyi követelést kiegyenlíti. A tehermentesítés érdekében a Vevő által megfizetett valamennyi összeg abban az esetben, ha a jelen szerződés teljesedésbe megy a Vevő által az Eladók részére első vételárrészlet jogcímén megfizetett összegnek tekintendők, ezáltal a megfizetett összeg a vételár összegébe beszámítandó.

A felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben a Föld.tv. szerinti elővásárlásra jogosult esetlegesen élne az elővásárlási jogával, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv, helyi földbizottság a szerződésüket esetlegesen nem hagyná a jóvá, azt nem támogatná a tehermentesítésre a Vevő által megfizetett összeget az erről történő tudomásszerzést követő 5 napon belül az Eladók a Vevő részére hiánytalanul visszafizetni kötelesek **DÓRÓ Richárd Vevő OPT Banknál vezetett** sz. bankszámlájára történő átutalással. A felek megállapodnak abban, hogy ezen összeg visszatérítéseért az Eladó egyetemlegesen felelnek.

1.2. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban is, hogy abban az esetben, ha Föld tv. szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv, illetve helyi földbizottság a jelen szerződés jóváhagyását olyan tartalmi, alaki okból kifolyólag tagadná meg, amely orvosolható, akkor a jelen szerződésüket az erről történő tudomásszerzést követő 15 napon belül változatlan vételár mellett ismételten megkötik, amely esetben a vételárba a Vevő által a jelen szerződés alapján tehermentesítésre megfizetett összeg az Eladóknak megfizetett összegnek tekintendők, azaz a vételárba beszámításra kerülnek.

1.4. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésüket a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyná, illetve az elővásárlásra jogosultak ezen jogukkal nem élnek az erről történő tudomásszerzést követő 15 napon belül indított átutalással a Vevő megfizetni köteles a vételárhátralék összegét, azaz a vételár és a tehermentesítésre megfizetett összeg különbözetét **Fekete Lajosné Eladó K&H Banknál vezetett** bankszámlájára történő átutalással.

2. Szerződő felek kijelentik, hogy a fentiekben megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor azok fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra kerültek.

**3. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismerik, hogy a jelen szerződésben a fentiekben megjelölt általuk megadott számlaszámot kifejezetten ellenőrizték, az az általuk megadottal egyező.**

4. Eladók kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés alapján megfizetett vételárat az átvételt követően a tulajdoni hányaduk alapján megosztják egymás között, amelynek esetleges elmaradása esetén a Vevővel szemben semmilyen jogcímen követelést igényt nem jogosultak érvényesíteni.

### IV. A felek ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos megállapodásai

1. Eladók és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladók a jelen szerződés tárgyát képező eszmei tulajdoni hányadukról csak a teljes vételár megfizetését követően mondanak le. Eladók a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Budaörs külterület 088/5 hrsz.-ú ingatlan 7250/14920-ad eszmei tulajdoni hányadára vonatkozóan vonatkozóan DÓRÓ RICHÁRD Vevő, mint jogosult javára az adatainak a feltüntetésével a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön.

#### V. A Vevő tulajdonjogának a bejegyzésére, ügyvédi letétre vonatkozó megállapodások

1. A Felek rögzítik, hogy Eladók az általuk aláírt, a jelen szerződés tárgyát képező Budaörs külterület 088/5 hrsz. hrsz.-ú ingatlanra nézve a Vevő 7250/14920-ad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatukat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 eredeti egyező példányban a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél letétbe helyezték.

2. A jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével tanúsítja, hogy a fentiek szerinti okiratot 5 példányban letétbe vette, amely okiratok alkalmasak arra, hogy a Vevő 7250/14920-ad arányú tulajdonjoga az ingatlanra vonatkozóan benyújtásuk esetén bejegyzésre kerüljön.

3. A felek, valamint az adás-vételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a letétre vonatkozó szerződésüket külön okiratba foglalták.

### VI. Az ingatlan birtokba adása

1. A felek megállapodnak abban, hogy Eladók kötelesek a jelen szerződés 1 sz. mellékletét képező helyszínrajz alapján a Vevő kizárólagos birtokába, használatába kerülő ingatlanrészt a teljes vételár megfizetését követő **3 munkanapon belül**, előre egyeztetett időpontban, ingóságaiktól kiürítve, beköltözhető állapotban az ingatlan

Budapest, 2024.11.17

FEKETE LAJOS  
Eladó

FEKETE LAJOSNÉ  
Eladó

DÓRÓ RICHÁRD  
Vevő

Dr. Palásthy Átila  
ügyvéd Kész: 36066674

2  
GABRIELLA ES PALÁSTHY  
ÜGYVÉDI IRODA  
dr. Palásthy Átila  
ügyvéd  
1136 Budapest, Hollán Ernő u. 4



tartozékaival és kulcsaival együtt a Vevő birtokába bocsátani, a Vevő pedig jogosult az ingatlant a fentiek szerint birtokba venni.

2. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokátruházást követő 30 napon belül az ingatlanból minden hatóságilag az ingatlanba bejelentett személlyel együtt kijelentkeznek.

**VII. A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény ( a továbbiakban Föld tv. ) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.**

**29.) FVM rendelet rendelkezéseire figyelemmel a felek megállapodásai, nyilatkozatai**

1.1. Tekintettel arra, hogy a szerződő felek jogügylete a Föld tv. hatálya alá esik a felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés szerinti jogügyletük hatósági jóváhagyáshoz kötött.

1.2. A felek rögzítik, hogy a Föld tv. alapján a jelen jogügyletük alapján a Föld tv.-ben rögzített személyeket elővásárlási jogosultság illeti meg.

1.3. Vevő a Föld tv. 13. § (1) bekezdése alapján kijelenti és egyben vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

1.4. Vevő a Föld tv. 13.§ (4) bekezdése alapján kijelenti, hogy abban az esetben, ha a föld harmadik személy használatában van a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és ennek megszűnését követő időre a **1.3. pontban** foglalt kötelezettséget vállalja.

1.5. Vevő a Föld tv. 14. § (1) bekezdése alapján, mint a szerző fél kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

1.6. Vevő a Föld tv. 14. § (2) bekezdése alapján, mint a szerző fél kijelenti a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

1.7. Vevő a Föld tv. A 10. § (1) és (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződés alapján megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

1.8. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

**VII. Vegyes és záró rendelkezések**

1. A szerződő felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák a Gajdácsik és Palásthy Ügyvédi Irodát (székhelye: 1136. Budapest, Hollán Ernő u. 4. ) Dr. Palásthy Attila ügyvéd önálló ügyintézése mellett a jelen adás-vételi szerződés, letéti szerződés és tulajdonjog bejegyzési engedély megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatosan az ingatlan-nyilvántartási eljárás során, beleértve a NAV adatlap benyújtást, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv, a helyi földbizottság előtti eljárás során a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje. **A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző Dr. Palásthy Attila ügyvéd kijelenti, hogy ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja.**

2. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, Az Eladók a vétel tárgyának hibátlanságáért szavatossággal tartoznak.

3. Az Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy:

- a Vevő a jelen szerződésben szabályozott tehermentesítést követően per-, teher- és igénymentes ingatlan eszmei tulajdonjogát szerzi meg.

- harmadik személynek a vétel tárgyát képező eszmei tulajdoni hányadon nem áll fenn (az Ingatlan-nyilvántartáson kívül ) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan tulajdonjogának a megszerzésében, a birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza,

- a vétel tárgyát képező eszmei tulajdoni hányadra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött a vétel tárgyát képező eszmei tulajdoni hányad tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási, valamint vételi jogi jogosultság.

- az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt.

4. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos 10.600,-Ft, igazgatási szolgáltatási díj, továbbá a tulajdon átruházási illeték a Vevőt terheli. Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan tulajdonának átruházása vevői oldalon visszerthes vagyonaátruházási illetékfizetési kötelezettséget keletkeztet, amelynek mértéke az Itv. 19.§ (1) bek. esetén az ingatlan terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. Eladók kijelentik tudomással bírnak arról, hogy ingatlan eladása esetén a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 59-64 §§-ai szerinti adófizetési kötelezettség keletkezik. Tekintettel azonban arra, hogy az ingatlant a szerzést követő 4. évet követően idegenítik el személyi

Budapest 2024.11.17.

FEKETE LAJOS  
Eladó

FEKETE LAJOSNE  
Eladó

DÓRÓ RICHARD  
Vevő

GADÁCSIK ÉS PALÁSTHY  
ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Palásthy Attila  
Ügyvéd  
Kasz 36066674  
1136 Budapest, Hollán Ernő u. 4.



jövedelemadó fizetési kötelezettségük nem keletkezik. **Szerződő felek, valamint a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd kifejezetten rögzítik, hogy a fentieken túl a jelen jogügyléttel kapcsolatos illetékre, és adóra vonatkozó tanácsadás és ügyintézés ( a NAV adatlap benyújtása kivételével ) nem képezi az ügyvéd és a felek közötti megbízás tárgyát.**

5. A Vevő büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, akinek a jelen jogügylet szerinti szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.

6. Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok akinek a jelen jogügylet szerinti elidegenítési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.

7. A szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Kormány rendelet rendelkezései értelmében a jelen jogügyletük alapján az Eladók energetikai tanúsítvány szolgáltatására nem kötelesek.

8. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződésben az eljáró ügyvéd a szerződéskötési akaratukat hiánytalanul, és az általuk előadottaknak megfelelően foglalta okiratba, azt kiegészíteni semmivel nem kívánják, így a jelen adás-vételi szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

9. A felek a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul elismerik, hogy a jelen szerződés 1 eredeti a felek által aláírt ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott példányát az ellenjegyző ügyvédtől átvették.

10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályokat, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit (Ptk. 6:215-6:220. §) kell alkalmazni.

11. A jelen adásvételi szerződést a felek elolvasás, majd kölcsönös értelmezés után, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

12. A jelen szerződést készítette és az aláírásokkal egyidejűleg ellenjegyezte Dr. Palásthy Attila ( Gajdácsik és Palásthy Ügyvédi Iroda, 1136. Budapest, Hollán Ernő u. 4., kamarai azonosító száma: 36066674 ) ügyvéd. Dr. Palásthy Attila ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével tanúsítom, hogy a szerződés a jogszabályoknak megfelel, a felek szabad akaratukból, befolyásmentesen nyilatkoztak arról, hogy a szerződésben foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását elvégeztem, és a szerződést a felek előttem írták alá.

Budapest, 2024.11.17.

FEKETE LAJOS  
Eladó

FEKETE LAJOSNÉ  
Eladó

DÓRÓ RICHARD  
Vevő

A jelen szerződést az aláírásokkal egyidejűleg ellenjegyzem Budapesten, 2024.11.17. napján: Dr. Palásthy Attila ügyvéd ( Gajdácsik és Palásthy Ügyvédi Iroda 1136. Budapest, Hollán Ernő u. 4. kamarai azonosító száma: 36066674 )

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024. 12. 19.  
Közlés kezdő napja: 2024. 12. 20.  
A jognyilatkozat megtételére rendelkezésre álló idő: 30 nap  
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2025. 01. 20.  
A határidő jogvesztői: 2025. 01. 21.  
Levétel napja: 2024. 12. 19.  
Budaörs, dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

ph.

nyilvános ügyintéző neve:

Viz. Anneli

Budapest, 2024.11.17.

FEKETE LAJOS  
Eladó

FEKETE LAJOSNÉ  
Eladó

DÓRÓ RICHARD  
Vevő

Dr. Palásthy Attila  
ügyvéd Kasz 36066674

Gajdácsik és Palásthy  
Ügyvédi Iroda  
Dr. Palásthy Attila  
ügyvéd  
1136 Budapest, Hollán Ernő u. 4.