

**TELEKALAKÍTÁSI ÉS ADÁSVÉTELI,  
VALAMINT AJÁNDÉKOZÁSI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről

**Donner Miklós**

születési neve:

születési helye:

anyja neve:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

lakcíme:

magyar állampolgár

mint eladó és 1. telekalakító fél, továbbá ajándékozó, a továbbiakban egységesen: **Eladó,**  
másképpen

**Fullár András Viktor**

születési neve:

születési helye:

anyja neve:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

lakcíme:

; magyar állampolgár,

mint vevő és 2. telekalakító fél, a továbbiakban: **1. Vevő, valamint**

**Fullár Eszter**

születési neve:

születési helye:

; anyja

neve:

személyi azonosító jele:

; adóazonosító jele:

lakcíme:

; magyar állampolgár

mint vevő és 3. telekalakító fél, a továbbiakban: **2. Vevő, továbbá**

**Budaörs Város Önkormányzata**

székhelye: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószáma: 15730105-2-13; statisztikai számjele: 15730105-8411-321-13; képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához 53117/2019.11.18. ügyiratszámom benyújtott aláírási címpéldány, valamint a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. számú utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester;

mint megajándékozott és 4. telekalakító fél, a továbbiakban: **Megajándékozott**

Eladó, Vevők és Megajándékozott **a továbbiakban együtt: Felek**

között alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal.

**1. A szerződés tárgyát képező ingatlanok**

1.1. Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 tulajdoni hányad szerinti, kizárólagos tulajdonában áll **a Budaörs belterület 11208/2 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben 2040 Budaörs, Fügefa u. 108/B. szám alatt fekvő, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 871 m2 alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **1. Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonjoga a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalai Főosztály 31523/2019/2018.10.26. számú határozatával, adásvétel és telekalakítás jogcímén nyert bejegyzést. Az Ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára, 16 m2 területre bejegyzett vezetékjog terheli (bejegyző határozat száma: 31523/2019/2018.10.26.)

1.2. Felek rögzítik továbbá, hogy Eladó 1/1 tulajdoni hányad szerinti, kizárólagos tulajdonában áll **a Budaörs belterület 11209 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben 2040 Budaörs, Fügefa u. 104. szám alatt fekvő, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 952 m2 alapterületű, „kivett gazdasági épület, udvar” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **2. Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonjoga a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalai Főosztály 34907/2019.03.01 számú határozatával, adásvétel jogcímén nyert bejegyzést. Az Ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára, 33 m2 területre bejegyzett vezetékjog terheli (bejegyző határozat száma: 34907/2019.03.01.). Felek rögzítik azt is, hogy a

Donner Miklós  
1. Telekalakító Fél,  
Eladó és Ajándékozó

Fullár András Viktor  
2. Telekalakító Fél  
1. Vevő

Fullár Eszter  
3. Telekalakító Fél  
2. Vevő



dr. László Jenő  
ügyvéd



2. Ingatlanon korábban létesített gazdasági épület bontásra került, az ingatlan megnevezésének megváltoztatása iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás („kivett beépítetlen terület” megnevezésre) folyamatban van.

1.3. Felek rögzítik, hogy ugyancsak Eladó 1/1 tulajdoni hányad szerinti, kizárólagos tulajdonában áll a **Budaörs belterület 11211 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben 2040 Budaörs, Fügefa u. 106. szám alatt fekvő, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1056 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **3. Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonjoga a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalai Főosztály 43265/2/2014.07.31. számú határozatával, adásvétel jogcímén nyert bejegyzést. Az Ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára, 43 m<sup>2</sup> területre bejegyzett vezetékjog terheli (bejegyző határozat száma: 39118/2014.05.30.)

1.4. Felek rögzítik, hogy Vevők osztatlan közös tulajdonában áll – 1. Vevő tulajdonában 4/10, 2. Vevő tulajdonában 6/10 tulajdoni hányad szerint – a **Budaörs belterület 11217/7 helyrajzi szám** alatt felvett, címkézés alatt álló, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1060 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **4. Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy Vevők tulajdonjoga a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalai Főosztály 34831/2/2021.02.24. számú határozatával, 1. Vevő vonatkozásában ajándékozás jogcímén (eredeti határozat száma: 43975/2/2019.07.03.), 2. Vevő vonatkozásában adásvétel jogcímén (eredeti határozat száma: 34918/2013/12.12.17.) nyert bejegyzést. Az Ingatlant mint uralkodó telket illeti a Budaörs belterület 11217/2 és 11214/4 helyrajzi számú ingatlanokat mint szolgáló telkeket terhelő, vízvezetési, víz, csatorna és gáz közművezetési szolgalmi jog (bejegyző határozat száma: 34831/2/2021.02.24.)

1.5. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok a fentiekől eltekintve egyebekben tehermentesek, tulajdoni lapjaik elintézetlen széljegyet nem tartalmaznak. Ezen tényeket az ügyletre megbízott okiratkészítő ügyvéd által az elektronikus ingatlan-nyilvántartásból lekért, és a Felek részére jelen szerződés aláírását megelőzően bemutatott tulajdoni lap másolatok igazolják. Felek egyezően kijelentik és rögzítik, hogy az ügyletben érintett ingatlanokat nem terheli olyan jog, illetve nem áll fenn velük kapcsolatban olyan körülmény, amely a jelen szerződésben rögzített jogügyletük teljesítését akadályozza vagy hátráltatja.


## 2. A Felek telekalakítási jogügylete

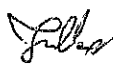
**Felek a 606499/2021. iktatószám alatt záradékolt, és jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező változási vázrajz és területkimutatás (a továbbiakban: Vázrajz) alapján a fent megjelölt ingatlanokon telekalakítást (telekcsoport újraosztást) végeznek az alábbiak szerint.**

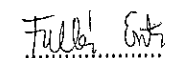
2.1. **Felek az Eladó tulajdonában álló, a 11209 helyrajzi szám alatt felvett, 2. Ingatlanból a Vázrajz szerint leválasztanak egy 623 m<sup>2</sup> alapterületű részt (a továbbiakban: 1. Ingatlanrész) – amely a Vevők tulajdonában álló, 4. Ingatlannal szomszédos –, és ezt az ingatlanrészt Eladó eladja a Vevőknek.**

2.2. **Vevők az Eladótól megvásárolt, a fenti 2.1. pontban megjelölt 1. Ingatlanrészt a tulajdonukban álló, a 11217/7 helyrajzi szám alatt felvett, 4. Ingatlanba olvasztják.**


2.3. **Eladó a 11209 helyrajzi szám alatt felvett 2. Ingatlannak a tulajdonában maradó, 329 m<sup>2</sup> alapterületű részét az ugyancsak a tulajdonában álló 11208/2 helyrajzi szám alatt felvett, 1. Ingatlanba olvasztja, és az így létrejött ingatlant a szintén a tulajdonát képező 11211 helyrajzi szám alatt felvett, 3. Ingatlanhoz csatolja.**

  
Donner Miklós  
1. Telekalakító Fél,  
Eladó és Ajándékozó

  
Fullár András Viktor  
2. Telekalakító Fél  
1. Vevő

  
Fullár Eszter  
3. Telekalakító Fél  
2. Vevő

  
Budaörs Város Önkormányzata  
4. Telekalakító Fél  
Megajándékozott

  
dr. László Jenő  
ügyvéd

  
Dr. Kósa Apollónia  
ügyvéd  
Budaörs, Árpád út 2. 12. 1. (bnt. Eszt. 2.

2.4. Eladó a tulajdonában álló, **11211 helyrajzi szám alatt felvett 3. Ingatlanból** a Vázrajz szerint leválaszt egy **26 m2 alapterületű részt** (a továbbiakban: 2. Ingatlanrész), és annak tulajdonjogát ellenérték nélkül átruházza (az ingatlanrészt elajándékozva) a **Megajándékozott részére**.

A telekalakítás eredményeként a fent megjelölt Ingatlanok, illetőleg helyrajzi számok megszűnnek, és a következő új ingatlanok, illetőleg helyrajzi számok jönnek létre:

2.5. A **11211 helyrajzi szám alatt felvett 3. Ingatlannak** a 2.4. pont szerint leválasztott, **26 m2 alapterületű részéből létrejön a 11209/1 helyrajzi szám alatt felvett, 26 m2 alapterületű, „kivett, helyi közút”** megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **5. Ingatlan**), amely jelen ügylet nyomán a Megajándékozott kizárólagos, 1/1 tulajdoni hányad szerinti tulajdonába kerül. Az 5. Ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára, 1 m2 területre bejegyzendő vezetékjog fogja terhelni.

2.6. A **11209 helyrajzi szám alatt felvett 2. Ingatlannak** a 2.3. pont szerint az Eladó tulajdonában maradó, **329 m2 alapterületű része, továbbá a 11208/2 helyrajzi szám alatt felvett 1. Ingatlan, valamint a 11211 helyrajzi szám alatt felvett 4. Ingatlannak** a fenti 2.4. pont szerint az Eladó tulajdonában maradó, **1030 m2 alapterületű részének összeolvadása nyomán létrejön a 11209/2 helyrajzi szám alatt felvett, 2230 m2 alapterületű, „kivett lakóház és udvar”** megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **6. Ingatlan**), amely az Eladó kizárólagos, 1/1 tulajdoni hányad szerinti tulajdonában marad. A 6. Ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára, 73 m2 területre bejegyzendő vezetékjog fogja terhelni.

2.7. A **11209 helyrajzi szám alatt felvett 2. Ingatlannak** a 2.1. pont szerint leválasztott, **623 m2 alapterületű részének és a 11217/7 helyrajzi szám alatt felvett 4. Ingatlan egészének összeolvadása nyomán létrejön a 11209/3 helyrajzi szám alatt felvett, 1683 m2 alapterületű, „kivett beépítetlen terület”** megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **7. Ingatlan**), amely jelen ügylet nyomán a Vevők osztatlan közös tulajdonába kerül; az 1. Vevő tulajdonába 4/10, míg a 2. Vevő tulajdonába 6/10 tulajdoni hányad szerint. A 7. Ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára, 18 m2 területre bejegyzendő vezetékjog fogja terhelni.

### 3. Adásvételi jogügylet

3.1. Eladó és 1. Vevő rögzítik, hogy telekalakítás és a 2. Ingatlan fenti 2.1. pontban írt részének (1. Ingatlanrész) eladása tárgyában az Eladó és az 1. Vevő Budapest, 2019.07.22. napján előszerződést (a továbbiakban: Előszerződés) kötöttek egymással, jelen szerződésüket az előszerződés adásvételre vonatkozó része alapján, az ott rögzített lényeges tartalommal kötik meg.

3.2. Jelen szerződéssel **Eladó eladja, Vevők pedig megvásárolják – a 4. Ingatlanban fennálló tulajdoni hányadaik szerint, azaz: az 1. Vevő 4/10 tulajdoni hányad szerint, a 2. Vevő pedig 6/10 tulajdoni hányad szerint – az Eladó tulajdonában álló, a 11209 helyrajzi szám alatt felvett, 2. Ingatlannak** a Vázrajz, illetve a fenti 2.1. pont szerint leválasztott, **623 m2 alapterületű részét (1. Ingatlanrész)**, amely a 2. Ingatlan változás előtti állapota szerinti 623/952 eszmei hányadának felel meg, annak természetes tartozékaival együtt, a Vevők által megismert és megtekintett állanotban. a Felek által kölcsönösen kialakított

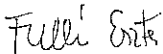
mindösszesen  
ételárért (a továbbiakban: Vételár), amelyet a Vevők egyetemleges kötelezetteként vállalnak megfizetni. Felek együttesen kijelentik, hogy az Ingatlanrész vételára, tekintettel annak eladáskori állapotára és a helyi ingatlanpiaci sajátosságokra is, megfelel a piaci (forgalmi) értéknek.



Donner Miklós  
1. Telekalakító Fél,  
Eladó és Ajándékozó

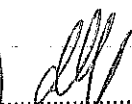


Fullár András Viktor  
2. Telekalakító Fél  
1. Vevő



Fullár Eszter  
3. Telekalakító Fél  
2. Vevő

Budapesti Városi Önkormányzat  
4. Telekalakító Fél  
Megajándékozott

dr. László Jenő  
Ügyvéd



Eladó és Vevők az 1. Ingatlanrész Vevők által ismert állapota körében rögzítik, hogy az adásvételi ügyletük tárgyát képező 1. Ingatlanrészen található épület-maradványok értéket nem képeznek, az 1. Ingatlanrészen sem lakó-, sem gazdasági épület nem található, az a tényleges állapotát tekintve egy üres telekrész. Eladó és Vevő rögzítik azt is, hogy az 1. Ingatlanrész közmű-csatlakozásokkal, mérőórákkal nem rendelkezik.

3.3. Felek megállapodása szerint az Ingatlanrész tulajdonjogát a Vevők a **4. Ingatlanban fennálló tulajdoni hányadaik szerint, azaz: az 1. Vevő 4/10 tulajdoni hányad szerint, a 2. Vevő pedig 6/10 tulajdoni hányad szerint szerzik meg, így a létrejövő új 7. Ingatlan (felveendő helyrajzi száma: 11209/3) tulajdonjoga is 4/10 tulajdoni hányad szerint az 1. Vevőt, míg 6/10 tulajdoni hányad szerint a 2. Vevőt illeti meg.**

3.4. Felek rögzítik, Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri, hogy az Előszervező aláírásával egyidejűleg az 1. Vevő megfizetett részére ..... amely a Vételárba beszámít. Felek megállapodnak, hogy a Vevők mint egyetemleges kötelezettek a teljes Vételárból a foglaló megfizetés után még fennmaradó összeget, ..... azaz ..... ítelárrészt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben fizetik meg az Eladó részére, az Eladó ..... imú bankszámlájára történő átutalással bankszámlájára történő átutalással. Eladó az átutalás tényét, ezáltal a vételár hiánytalan kézhez vételét jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

3.5. Vevők egymás vonatkozásában kötelezettséget vállalnak, hogy a 7. Ingatlanra tervezett lakóépület bekerülési költségének finanszírozására, a kivitelezői szerződés aláírásával egyidejűleg külön vagyoni jogi megállapodást kötnek.

#### 4. Szolgalmi jogot érintő rendelkezések az adásvétel kapcsán

4.1. Eladó és Vevők jogutódaikra is kiterjedő hatállyal megállapodnak, hogy bármilyen esetleges későbbi körülményváltozás folytán sem alapítanak átjárási, illetve közművezetési szolgalmat az Eladó tulajdonában álló, illetőleg jelen telekalakítási ügylet folytán tulajdonába kerülő, 11209/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan terhére, a Vevők tulajdonában álló, illetve jelen telekalakítási ügylet folytán tulajdonukba kerülő 11209/3 helyrajzi számú ingatlan javára. Amennyiben átjárási vagy egyéb szolgalmat igény a későbbiekben mégis felmerül, Vevők tudomásul veszik, hogy az átjárás lehetőségéről való gondoskodás a saját kötelezettségük, és ennek során az átjáráshoz illetve közmű vezetéshez nem vehetik igénybe az Eladó tulajdonába kerülő, új 11209/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant.

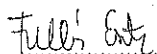
4.2. Felek jogutódaikra is kiterjedő hatállyal megállapodnak abban is, hogy bármilyen esetleges későbbi körülményváltozás folytán sem alapítanak átjárási, illetve közművezetési szolgalmat a Vevők tulajdonában álló, illetve jelen telekalakítási ügylet folytán tulajdonukba kerülő 11209/3 helyrajzi számú ingatlan terhére, az Eladó tulajdonában álló, illetőleg jelen telekalakítási ügylet folytán tulajdonába kerülő, 11209/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan javára. Amennyiben átjárási vagy egyéb szolgalmat igény a későbbiekben mégis felmerül, Eladó tudomásul veszi, hogy az átjárás lehetőségéről való gondoskodás a saját kötelezettsége, és ennek során az átjáráshoz illetve közmű vezetéshez nem veheti igénybe a Vevők tulajdonába kerülő, új 11209/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant.



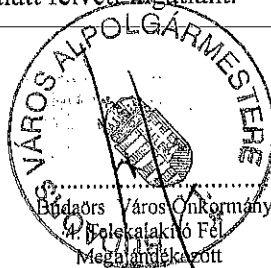
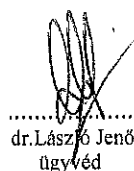
Donner Miklós  
1. Telekalakító Fél,  
Eladó és Ajándékozó



Fullár András Viktor  
2. Telekalakító Fél  
1. Vevő



Fullár Eszter  
3. Telekalakító Fél  
2. Vevő

dr. László Jenő  
ügyvéd



4.3. Felek mindketten vállalják, hogy a tulajdonukban álló ingatlanok bármelyikének átruházása során szerződő partnerüket tájékoztatják a jelen pontban foglaltakról a szolgalmi jogot illetően.

## 5. Ajándékozási ügylet

5.1. Jelen szerződéssel az Eladó a tulajdonában álló, **11211 helyrajzi szám alatt felvett 3. Ingatlanból** a Vázrajz szerint leválasztott **26 m2 alapterületű ingatlanrész (2. Ingatlanrész) tulajdonjogát ellenérték nélkül, térítésmentesen átruházza** (az ingatlanrészt elajándékozza) a **Megajándékozott részére**, helyi közhatalán történő hasznosítás céljából, a **IX/316-3/2021** ügyiratszámú polgármesteri hozzájárulás alapján. Felek rögzítik, hogy az elajándékozott 2. Ingatlanrész a 11211 helyrajzi szám alatt felvett 3. Ingatlan változás előtti állapota szerinti 26/1056 eszmei hányadának felel meg.

5.2. **Megajándékozott köszönettel elfogadja** a fenti 4.1. pontban meghatározott **2. Ingatlanrész – amely egyben a fenti 2.5. pont szerinti telekalakítás nyomán létrejövő 5. Ingatlannak** felel meg (felveendő helyrajzi száma: 11209/1) – **kizárólagos, 1/1 tulajdoni hányad szerinti tulajdonjogát.**


5.3. **Eladó** a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond az ajándék visszakövetelésének jogáról, és kijelenti, hogy ezzel kapcsolatban sem díjigénnyel, sem más jogcímen megtérítési igénnyel nem él Megajándékozott felé, a kapcsolódó igényérvényesítés jogáról kifejezetten lemond.

5.4. Felek az ajándékozással átruházott 2. Ingatlanrész (11209/1 helyrajzi szám alatt felveendő 5. Ingatlan) **forgalmi értékét 390.000.- Ft, azaz háromszáz-kilencvenezer forint** összegben határozzák meg, amely a helyi ingatlanpiaci sajátosságokra figyelemmel megfelel a piaci (forgalmi) értéknek, és 15.000.- Ft / m<sup>2</sup> fajlagos értéket jelent.

5.5. Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy az ajándékozási ügylet nyomán létrejövő, **11209/1 helyrajzi szám alatt felveendő 5. Ingatlanon található esetleges kerítést, felépítményt, közműveket** a Fügefa utca szélesítése érdekében saját költségén **elbontja, vagy a saját tulajdonába kerülő, 11209/2 helyrajzi szám alatt felveendő, 6. Ingatlanra áthelyezi**, az azt követő 6 (hat) hónapon belül, hogy kézhez vette a Megajándékozott értesítését a helyi közút kialakításáról (az utca szélesítéséről). Megajándékozott vállalja, hogy a közút kialakításáról legalább 8 (nyolc) hónappal korábban értesíti az Eladót.

5.6. Felek megállapodnak, Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a fenti 5.5. pontban írt kötelezettségének határidőben maradéktalanul nem tesz eleget, úgy napi 5.000.- Ft, azaz ötezer forint késedelmi kötbért köteles megfizetni a Megajándékozott részére. Felek megállapodnak abban is, hogy az Eladó 3 (három) hónapot meghaladó késedelme esetén, a 3 (három) hónapos határidő leteltét követő naptól a Megajándékozott jogosult az Eladó költségén a 11209/1 helyrajzi szám alatt felveendő 5. Ingatlanon található bármely felépítményt, kerítést, közművet elbontani, illetve az ott található ingóságokat hulladékként kezelni és eltávolítani.

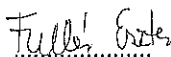
5.7. Szerződő felek megállapodnak, hogy az 5.5. pontban körülírt feltételek teljesítését követő 15 (tizenöt) napon belül, előzetesen egyeztetett időpontban lefolytatják a birtok-átruházási eljárást, amelyet követően a Megajándékozott lép a telekalakítással kialakuló, új 11209/1 helyrajzi számú 5. Ingatlan birtokába. Felek a birtok-átruházási eljárásról jegyzőkönyvet vesznek fel. Megajándékozott a birtok átruházás napjától jogosult az 5. Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint viseli annak terheit és a kárveszélyt.



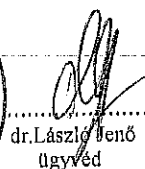
Donner Miklós  
1. Telekalakító Fél,  
Eladó és Ajándékozott



Fullár András Viktor  
2. Telekalakító Fél  
1. Vevő



Fullár Eszter  
3. Telekalakító Fél  
2. Vevő

dr. László Jenő  
Ügyvéd



5.8. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a fenti 5.5. pont szerinti feltételek nem teljesülnek, abban az esetben a Megajándékozott a fenti 5.6. pontban írt 3 (három) hónap eltelte utáni napon lép a telekalakítással kialakuló, új 11209/1 helyrajzi számú 5. Ingatlan birtokába, és ettől a naptól jogosult az 5. Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint viseli annak terheit és a kárveszélyt.

## 6. Eladó szavatossági nyilatkozatai

6.1. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az 1. Ingatlanrész illetőleg eszmei hányad a fenti 1.2. pontban írt, és 2.7. pont szerint visszajegyzendő vezetékjogtól eltekintve per-, teher- és igénymentes, tehát a Vevők az 1. Ingatlanrész per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát szerzik meg.

6.2. Eladó kijelenti és szavatolja azt is, hogy a 2. Ingatlanrész illetőleg eszmei hányad a fenti 1.3. pontban írt, és 2.5. pont szerint visszajegyzendő vezetékjogtól eltekintve per-, teher- és igénymentes, tehát a Megajándékozott a 2. Ingatlanrész per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát szerzi meg.

6.3. Az Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy harmadik személynek nincs az Ingatlanrészen olyan joga (jogsabály, bérleti szerződés, egyéb megállapodás alapján), illetve nincs olyan körülmény, amely a Vevők, illetőleg a Megajándékozott majdani tulajdonszerzését, illetve birtoklási, használati vagy rendelkezési jogukat a megszerzett Ingatlanrész illetve Ingatlanok tekintetében korlátozza vagy akadályozza.

6.4. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanrészen nem végzett vagy végeztetett szabálytalan, illetve a vonatkozó engedély, illetve bejelentés nélkül hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött építési tevékenységet.

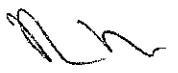
6.5. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az 1. Ingatlanrészt szerződésen alapuló elővásárlási jog nem terheli. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanrészek egyéb jogügyletben nincsenek lekötve, azokat adó vagy adók módjára behajtandó tartozások, illetve a közüzemek felé fennálló tartozások nem terhelik.

6.6. Eladó az Ingatlanrészek esetleges rejtett hibáiért kellékszavatosságot nem vállal.

## 7. Az Ingatlanrészek birtokának átruházása

7.1. Felek megállapodása szerint az 1. Ingatlanrész birtokának átruházására a teljes vételár megfizetését követően, a Felek által egyeztetett időpontban kerül sor. A Vevők a birtokátruházás időpontjától szedik az 1. Ingatlanrész hasznait, viselik annak terheit, valamint azt a kárt, amelynek megfizetésére mást nem lehet kötelezni.

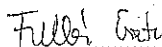
7.2. Felek megállapodása szerint a 2. Ingatlanrész a helyi közúthálózat része lesz, birtokának átruházása a Megajándékozott által jelzett későbbi időpontban, az érintett utca szélesítésével és járdaépítéssel egyidejűleg kerül sor. A tényleges birtokátruházásig a terület kezelése, gondozása az Eladó, illetve jogutódai kötelezettsége marad. A Megajándékozott csak a Felek által dokumentált birtok átruházás időpontjától kezdődően szedi a 2. Ingatlanrész hasznait, viseli annak terheit, valamint azt a kárt, amelynek megfizetésére mást nem lehet kötelezni.



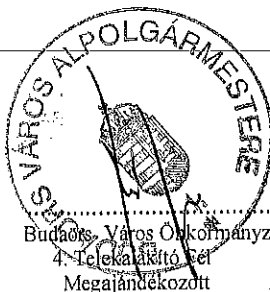
Donner Miklós  
1. Telekalakító Fél,  
Eladó és Ajándékozó



Fullár András Viktor  
2. Telekalakító Fél  
1. Vevő



Fullár Eszter  
3. Telekalakító Fél  
2. Vevő



Budapesti Városi Önkormányzat  
4. Telekalakító Fél  
Megajándékozott



dr. László Jenő  
ügyvéd



Dr. Kósa Apollónia  
ügyvéd  
dr. Kósa Apollónia  
ügyvéd  
1092 Budapest, Árpád ut. 2-12. V. Iph. 15zt. 2.

## 8. Ingatlan-nyilvántartásra tartozó jognyilatkozatok

8.1. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a budaörsi 11208/2, 11209, 112011 és 11217/7 helyrajzi számok megszűnésével és az ingatlanok törlésével egyidejűleg

8.1.1. a Budaörs belterület 11209/1 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 26 m2 alapterülettel és „kivett, helyi közút” megjelöléssel;

8.1.2. a Budaörs belterület a 11209/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 2230 m2 alapterülettel „kivett lakóház és udvar” megjelöléssel; továbbá

8.1.3. a Budaörs belterület 11209/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 1683 m2 alapterülettel és „kivett beépítetlen terület” megjelöléssel az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

8.2. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a fenti 8.1. pontban foglalt nyilatkozatuk nyomán tett ingatlan-nyilvántartási változás az ingatlan-nyilvántartási térképen is átvezetésre kerüljön.

8.3. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az újonnan bejegyzett, a Budaörs belterület 11209/1 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra a Megajándékozott tehermentes, 1/1 tulajdoni hányad szerinti kizárólagos tulajdonjoga telekalakítás és ajándékozás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 11209/1 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára, 1 m2 területre vezetékjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

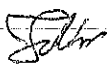
8.4. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az újonnan bejegyzett, a Budaörs belterület 11209/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra az Eladó tehermentes, 1/1 tulajdoni hányad szerinti kizárólagos tulajdonjoga telekalakítás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 11209/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára, 73 m2 területre vezetékjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

8.5. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az újonnan bejegyzett, a Budaörs belterület 11209/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra a Vevők tehermentes tulajdonjoga, az 1. Vevő javára 4/10 tulajdoni hányad szerint, a 2. Vevő javára 6/10 tulajdoni hányad szerint, telekalakítás és adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 11209/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára, 18 m2 területre vezetékjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

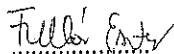
8.6. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az újonnan bejegyzett, a Budaörs belterület 11209/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant mint uralkodó telket illető, a Budaörs belterület 11217/2 és 11214/4 helyrajzi számú ingatlanokat mint szolgáló telkeket terhelő, vízvezetési, víz, csatorna és gáz közművezetési szolgalmi jog átjegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.



Donner Miklós  
1. Telekalakító Fél,  
Eladó és Ajándékozó




Fullár András Viktor  
2. Telekalakító Fél  
1. Vevő



Fullár Eszter  
3. Telekalakító Fél  
2. Vevő



  
dr. László Jenő  
ügyvéd



## 9. Vegyes és záró rendelkezések

9.1. Felek rögzítik, hogy az ügylet tárgyát képező telekcsoport újraosztással érintett ingatlanrészeket az értékarányosság és a méltányos igények figyelembevételével határozták meg, erre figyelemmel egymással szemben értékkiegyenlítés, megváltás, illetve egyéb hasonló jogcímeken igényt érvényesíteni nem kívánnak, arról kifejezetten lemondanak.

9.2. Felek kijelentik, hogy az ingatlan-átruházással kapcsolatos adó-, illeték és egyéb jogszabályokat ismerik, azokról a külön okiratban felvett tényvázlatban megfelelő tájékoztatásban részesültek.

9.3. Felek megállapodnak, hogy a jelen ügylettel kapcsolatos költségeket, így különösen az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat, valamint az ügyvédi munkadíjat a Vevők, mint egyetemleges kötelezettek viselik.

9.4. Eladó és Vevők kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességet érintő gondnokság alatt nem állnak, részükre az ügylethez támogató nincs kijelölve, cselekvőképességére vonatkozó eljárás velük szemben nincs folyamatban, és ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk egyebekben sem korlátozott. Megajándékozott képviselője kijelenti, hogy képviseleti joga az ügyletkötés és a vonatkozó jognyilatkozatok megtétele tekintetében nem korlátozott.

9.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései vagy rendelkezéseinek egy része érvénytelen vagy végrehajthatatlan lenne, vagy azzá válna, úgy ez nem érinti a szerződés többi rendelkezését. Ebben az esetben azonban értelmezés révén azok a szabályozások (rendelkezések) érvényesek, illetve irányadók, amelyek a lehető legjobban megfelelnek az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezéseknek, illetőleg a szerződés céljának. Amennyiben az a jelen jogügylet céljának, azaz a Vevők tulajdonjoga bejegyzésének érdekében szükséges, a Felek kötelezettséget vállalnak, hogy jelen szerződést módosítják vagy kiegészítik, illetve minden egyéb szükséges jognyilatkozatot megtesznek.

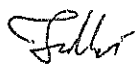
9.5. Felek rögzítik, hogy **Eladó a jelen ügylet tárgyát képező Ingatlanrészeokről** az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Kormányrendelet előírásai alapján **nem köteles energetikai tanúsítványt készíttetni**, tekintve, hogy az 1. Ingatlanrésze a kormányrendelet tárgyi hatálya nem terjed ki (kivett, beépítetlen terület), a 2. Ingatlanrész tulajdonjogának átruházása pedig nem ellenérték fejében történik.

9.6. Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák dr. Kósa Apollónia ügyvédet (1042 Budapest, Árpád út 8-12., 5. lph. fszt. 2., Budapesti Ügyvédi Kamara 01-001217., igazolvány sorszáma: Ü-116809, lajstromszáma: 17325, KASZ: 36063590) a szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint meghatalmazzák, hogy őket a telekalakítás folytán létrejövő új ingatlanok, továbbá a Vevők és Megajándékozott tulajdonjogának bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban, valamint az ügylet illetékkiszabás végett történő bejelentésére irányuló eljárásban a vonatkozó jogszabályokban meghatározott teljes jogkörrel képviselje, és kézbesítési megbízottjukként is eljárjon. Okiratkészítő ügyvéd a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

9.7. Felek rögzítik, hogy jelen ügylet megkötése során Budaörs Város Önkormányzata, mint Megajándékozott képviselében Dr. László Jenő ügyvéd (KASZ: 36064405) jár el, és a Megajándékozott képviselőjének aláírását ellenjegyzi.



Donner Miklós  
1. Telekalakító Fél,  
Eladó és Ajándékozó



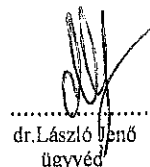
Fullár András Viktor  
2. Telekalakító Fél  
1. Vevő



Fullár Eszter  
3. Telekalakító Fél  
2. Vevő



Budaörs Város Önkormányzata  
4. Telekalakító Fél  
Megajándékozott



dr. László Jenő  
ügyvéd



Dr. Kósa Apollónia  
ügyvéd  
Dr. Kósa Apollónia  
ügyvéd  
Budapest, Árpád út 9-12. V. lph. fszt. 2.



9.8. Jelen szerződésben nem vagy nem kellő részletességgel szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv) rendelkezései az irányadók.

Ennek hitelül Felek jelen szerződést, annak elolvasása és együttes értelmezése után, mint akaratukkal és szerződéses érdekeikkel mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budaörs, 2021. 12. 15.

Pénzügyi ellenjegyző:

*Bashu*

Budaörs, 2021. 12. 15.

Budaörs Város Önkormányzata

4. Telekalakító Fél és Megajándékozott képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester, akadályoztatása esetén: Biró Gyula alpolgármester

Budaörs Város Önkormányzata képviselőjének aláírását ellenjegyzem, az ő vonatkozásában tanúsítva az Üttv. 44.§ (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltakat, Budaörs, 2021. 12. 15.

dr. László Jenő ügyvéd

1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1.  
KASZ: 36064405

Kelt folytatólag: Budapest, 2022. 01. 12.



Donner Miklós

1. Telekalakító Fél, Eladó és Ajándékozó

Fullár András Viktor

2. Telekalakító Fél és 1. Vevő

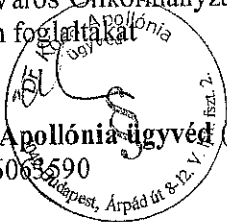
Fullár Eszter

3. Telekalakító Fél és 2. Vevő

Az okiratot ellenjegyzem Budapesten, 2022. 01. 12.

Budaörs Város Önkormányzata képviselője tekintetében nem tanúsítva az Üttv. 44.§ (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltakat

dr. Kósa Apollónia ügyvéd (1042 Budapest, Árpád út 8-12., 5. lph. fszt. 2.)  
KASZ: 36063590



*af*









030/5

Eljegyzés megújított áll. vonatkozásban.  
 Budapest, 2021.12.15.

Dr. László Jenő Ügyvédi Iroda  
 Dr. László Jenő  
 Ügyvéd  
 Kamarai azonosító szám  
 (KASZ):  
 36064405  
 Lev. cím: 1525 Bp., Pf. 34.  
 Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. 1.

Donner Miklós  
 Eladó, Ajánló  
 Felhatalált fél  
 Kósa Apolló  
 Ügyvéd  
 Eljegyzés Budapest  
 2022.01.12.  
 Kósa Apolló  
 Ügyvéd  
 1020 Budapest, Arany J. 12.  
 11. sz. 2. sz.

Füller András  
 Füller András Viktor  
 2. felhatalált fél, 1. Ver  
 Füller Ester  
 Füller Ester  
 3. felhatalált fél, 2. Ver

