

**DR. URBÁN ÜGYVÉDI IRODA**

DR. URBÁN KRISTÓF ÜGYVÉD

1025 BUDAPEST, BABA U. 6.  
TELEFON/ FAX /36 1/ 325-82-59  
URBANKR@DRURBAN.HU

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Sz. László  
2019. 05. 30.

Budapest, 2019. május 24.		
Iktatás szám: XI-386/2019		
2019. MAJ. 31		
előszám:	teljesítés:	előadó:
		SL LGT

Tisztelt Társtulajdonos!

**Tárgy: Felhívás elővásárlási jog gyakorlására –a Budapest XI. ker., külterület 0153/2 hrsz. alatt felvett gyümölcsös és gazdasági épület elnevezésű ingatlan tekintetében**

Alulírott dr. Urbán Kristóf ügyvéd (dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.), mint a Felek által az adásvételi szerződésben meghatalmazott jogi képviselő, hivatkozással a Felek által 2019. május 23-án megkötött ingatlan adásvételi szerződésre, az alábbiakkal fordulok Önhöz.

Önt, mint az Ingatlan társtulajdonosát, tekintettel arra, hogy az Ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, elővásárlási jog illeti meg. Az ilyen adásvételre vonatkozó vételi ajánlat megismerése érdekében mellékelten megküldöm az adásvételi szerződés másolati példányát.

Kérem, hogy amennyiben elővásárlási jogával élni kíván, erre vonatkozó nyilatkozatát Irodám postai címére (Urbán Ügyvédi Iroda, 1025 Budapest, Baba u. 6.) visszajuttatni szíveskedjen, a vételár ügyvédi letétbe helyezésének igazolásával együtt.

Amennyiben ezen jogával nem kíván élni, kérem, hogy elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát Irodám részére, a fenti címre mielőbb eljuttatni szíveskedjen!

Amennyiben elővásárlási jogáról nem nyilatkozik, ilyen nyilatkozatot nem juttat vissza Irodám részére a jelen levelem kézhezvételétől számított 8 napon belül, akkor az ügy tekintendő, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni.

Tájékoztatom, hogy a fenti Ingatlan a Budapest, XI. ker., külterület 0152/7 hrsz alatti ingatlanra tekintettel került megvásárlásra, továbbá a vevő a két ingatlant csak együttesen jogosult megszerezni. Tájékoztatom továbbá, hogy a vonatkozó joggyakorlat alapján Önnek, mint társtulajdonosnak csak az egyik ingatlan tekintetében áll fenn elővásárlási joga. Így amennyiben a teljes vételi ajánlatot magáévá teszi, az új ajánlatnak minősül, amelyet az eladó nem köteles elfogadni!

Szíves együttműködését előre is köszönöm!

Üdvözlettel:

dr. Urbán Kristóf  
ügyvéd

dr. Urbán Ügyvédi Iroda

Melléklet:

F/1 Adásvételi szerződés (másolat)

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 1.	
ÉRKEZETT.	2019. MAJ. 30 39/34/19

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Szaka Jánosné

továbbiakban: „Eladó”) másrésztől

Létai Zoltán

), mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

az Eladó és a Vevő együttesen mint „Felek” között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek és kikötések szerint:

## 1 ELŐZMÉNYEK

1.1 Az Eladó az ingatlan nyilvántartásban 9/114 arányú tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalánál Budapest XI. ker., külterület 0153/2 hrsz. alatt felvett gyümölcsös és gazdasági épület elnevezésű, 4561 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok (a továbbiakban: „Ingatlan 1”). Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanon egy mintegy 30 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény található, amely az ingatlan-nyilvántartás szabályai szerint a vonatkozó térképen is megfelelően feltüntetésre került.

Az Eladó az ingatlan nyilvántartásban 129/1124 arányú tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalánál Budapest XI. ker., külterület 0152/7 hrsz. alatt felvett gyümölcsös és gazdasági épület elnevezésű, 3904 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok (a továbbiakban: „Ingatlan 2”, az Ingatlan 1 és az Ingatlan 2 a továbbiakban együttesen, mint: „Ingatlanok”).

1.2 A jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a TAKARNET rendszerhez tartozó digitális igazolványával beszerezte az Ingatlanok 2019. május 23. napján kiállított teljes tulajdoni lap másolatát, amely hitelt érdemlően igazolja az Eladónak az Ingatlanokon fennálló fenti arányú tulajdonjogát, valamint azt a tényt, hogy az Ingatlanok tehermentesek. A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan 1 tulajdoni lapján az Eladó 17., valamint 19., míg az Ingatlan 2 tulajdoni lapján az Eladó 25., valamint 36. sorszám alatt szerepel bejegyzett tulajdonosként. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel. A Felek megerősítik, hogy a vonatkozó tulajdoni lapokat megtekintették, és azok tartalmát megismerték.

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve, melyet a Felek kifejezetten nem tekintenek tehernek. A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanok egymással szomszédosak. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a fentiekben megjelölt tulajdoni hányadok együttesen természetben az Ingatlanokon található mintegy 30 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény, és ahhoz kapcsolódó kertrész kizárólagos használatát biztosítják, amely a két ingatlanon keresztül menő, önálló kerítéssel van körülvéve, amelynek a mentén az Eladónak az Ingatlanon fennálló tulajdoni hányadai a természetben együttesen egy gazdasági egységet képeznek. A fentiekhez kapcsolódóan azonban a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok társtulajdonosai között az Ingatlanok használatára vonatkozóan használati megállapodás nem áll rendelkezésre, így okirat az Ingatlanokra vonatkozó használati jogokat az Ingatlanok tulajdonosai részére nem biztosítja. A fentiek alapján a Felek rögzítik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 19.§ (5) értelmében az Ingatlanok értékesítésére a jelen szerződés alapján egybefoglalt vételáron kerül sor.

1.3 A Felek tudomásul veszik a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatását, miszerint a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az Eladónak nem kötelezettsége az Ingatlanok energetikai tanúsítványának beszerzése, tekintettel arra, hogy az Ingatlanok nem lakóingatlanok.

1.4 A Vevő kijelenti, hogy az általános szabályok szerint kívánja az illetéket megfizetni.

Szaka Jánosné

Szaka Jánosné  
Eladó

Létai Zoltán

Létai Zoltán  
Vevő

Alulírott dr. Urbán Kristóf ügyvéd (KASZ: 36070793, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbéljegyzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.

1025 Budapest, Kőbánya  
2019. május 23. 10:30/9:30  
dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest, 2019. május 23.

## 2 A JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1 Az Eladó eladja és a Vevő megtekintett, és ismert állapotban megveszi az Ingatlanokat a kölcsönösen kialakult 15.000.000,- azaz tizenötmillió forint vételárért (a továbbiakban: „Vételár”). A Felek rögzítik, hogy a Vételár az Ingatlanok valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az Ingatlanok jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a Vételár az Ingatlanok forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten méltányosnak, és értékarányosnak fogadják el, így a Felek a jelen szerződés feltűnően nagy aránytalanság címén történő megtámadását a jelen szerződés aláírásával kizárják. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a Vevő nem jogosult választása szerint csak az egyik ingatlant megszerezni, hanem a két ingatlant csak együttesen szerezheti meg. A Felek megállapodnak, hogy a Vételár az alábbi 3. fejezetben foglaltak szerint esedékes.

## 3 A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 3.1 A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő 1.500.000,- azaz egymillió-ötszáz ezer forint foglalót fizet meg az Eladónak készpénzben, aki az összeg hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló jogi fogalmával tisztában vannak, így kifejezetten tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesedésbe menése az Eladó érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, a foglaló kétszeres összege a Vevő részére visszajár, illetve abban az esetben, ha a jelen szerződés teljesedésbe menése a Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, akkor az általa a jelen szerződés alapján foglalóként átadott összeget véglegesen elveszti. Az átadott foglaló az Ingatlanok Vételárába beszámításra kerül.
- 3.2 A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Vevő a fennmaradó 13.500.000,- azaz tizenhárommillió-ötszáz ezer forint utolsó Vételárrészletet legkésőbb 2019. augusztus 15-ig fizeti meg az Eladónak, amennyiben a fenti időpontig az Ingatlanokra érvényes elővásárlásra vonatkozó joggyakorló nyilatkozat nem érkezik [REDACTED] nével vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára történő átutalással. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár valamennyi részlete átvételének tényét az ilyen összeg kézhezvételének napján (utalás esetén 3 napon belül) a Vevő és az okiratszerkesztő ügyvéd felé külön átvételi elismervény kiállításával is igazolja. A Vevő vállalja, hogy amennyiben a fentiekben megjelölt Vételárrészleteket érdekkörében felmerült okból késedelmesen fizeti meg az Eladónak, akkor a késedelem időtartamára köteles évi 15 % késedelmi kamatot is az Eladónak megfizetni, amely kamat naponta számítandó. A félreértések elkerülése végett a Felek tisztázzák, hogy valamennyi átutalással teljesített összeg az Eladó bankszámláján történő jóváírás napján tekinthető teljesítettnek.

Az Eladó az utolsó Vételárrészlet fentiekben meghatározott bankszámlára történő teljesítését a saját kezéhez történő teljesítésként, és a Vevő szerződésszerű, hatályos teljesítéseként fogadja el, továbbá kijelenti, hogy Szaka Krisztinával a Vételárrészlettel elszámol.

3.3 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő valamely Vételárrészlet megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esik, abban az esetben az Eladó jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal elállni, és az eredeti állapot helyreállítását követelni, valamint a vonatkozó földhivatali széljegy, illetve bejegyzés törlését önállóan kérni az illetékes földhivaltaltól, és a kapott foglalót megtartani.

## 4 FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSE, ILLETVE ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

4.1 A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény értelmében az Ingatlanok megvásárlását követően nem lesz több földnek minősülő ingatlan tulajdona, mint 1 hektár. Ezen túlmenően a Vevő vállalja, hogy az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok az Eladó saját kizárólagos használatában vannak, harmadik személynek arra vonatkozó földhasználati jogosultsága nincs. A Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). A Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások

..... Szaka Jánosné  
Szaka Jánosné  
Eladó

..... Létai Zoltán  
Létai Zoltán  
Vevő 2

Alulírott dr. Urbán Kristóf ügyvéd (KASZ: 36070793, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.

dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest, 2019. május 23.

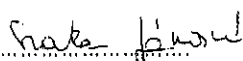
megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, tehát a fentiek alapján az 2013. évi CXXII. törvény alapján jogosult az Ingatlanok tulajdonjogát megszerezni.

A Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített AK értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő Ingatlanok hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

- 4.2 A Felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § értelmében a törvényben meghatározott személyeknek, a törvényben meghatározott sorrendben, továbbá az Ingatlanok társtulajdonosainak a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:81§-a alapján elővásárlási joga áll fenn, valamint hogy az adásvételi szerződés alapján a Vevő tulajdonszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A Vevő kijelenti, hogy ő sem a fenti törvények, sem pedig más jogszabály, illetőleg egyéb nyilatkozat, vagy szerződés alapján elővásárlásra nem jogosult. A Vevő kijelenti továbbá, hogy nem földműves.
- 4.3 A Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet értelmében az Eladónak a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül a jelen adásvételi szerződést közölnie kell valamennyi elővásárlási jogra jogosulttal oly módon, hogy az Ingatlanok fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni azzal, hogy az Eladónak az adásvételi szerződést a más jogszabályon és a megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultakkal közvetlenül is közölniük kell. A jegyző az iratokat a nyilatkozattételre nyitva álló – kifüggesztéstől számított 60 nap – határidő elteltét követő 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.
- 4.4 A Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult a részére nyitva álló határidőn belül érvényes, az Ingatlanok megvásárlására vonatkozó jognyilatkozatot tesz, továbbá amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést legkésőbb 2020. május 23-ig nem hagyja jóvá, illetve a jóváhagyását megtagadja, a Felek a jelen szerződést közösen eljárva felbontják, és kötelesek az eredeti állapot helyreállítása érdekében az illetékes földhivatalnál eljárni, és a vonatkozó földhivatali széljegy, illetve bejegyzés törlését kérni a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalától azzal, hogy az Eladó köteles az átadott valamennyi vételár-részletet és a foglalót egyszeresen a Vevő részére visszaszolgáltatni az ilyen meghíúsulást követő 5 napon belül.
- 4.5 Az Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul eljár az Ingatlanok társtulajdonosainak az elővásárlási jogokra vonatkozó lemondó nyilatkozatok beszerzése érdekében, és felhívja az elővásárlásra jogosultakat az elővásárlási jogok gyakorlására.

Amennyiben az Eladó a jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül nem mutatja be a Vevőnek sem az elővásárlási jog jogosultjának kötérejeű nyilatkozatát, amelyben valamely elővásárlásra jogosult vállalja az Ingatlanoknak a jelen szerződéssel megegyező feltételekkel történő megvásárlását, sem a fentiekben megjelölt lemondó nyilatkozatot, illetve bizonyítékot arra vonatkozóan, hogy az Eladó az elővásárlásra jogosultakat szabály szerűen kiértesítette, de azok nem válaszoltak, és a Vevőnek, vagy a Vevő jogi képviselőjének a fentiek igazolására szolgáló iratokat nem adják át, a Vevő jogosult az adásvételi szerződést egyoldalú jognyilatkozattal felbontani és az eredeti állapot helyreállítását követelni, valamint a vonatkozó földhivatali széljegy, illetve bejegyzés törlését kérni a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalától, és az Eladó köteles az átadott valamennyi vételár-részletet és a foglalót egyszeresen a Vevő részére, haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül visszaadni.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamely társtulajdonostól lemondó nyilatkozatot nem sikerül beszerezni, és a részére az Ingatlanok tulajdoni lapján szereplő címére megküldött felhívás „címezett ismeretlen” vagy „elköltözött”, vagy „nem kereste” jellel érkezik vissza, továbbá tértivevény egyáltalán nem érkezik vissza, továbbá amennyiben ismeretlen helyen történő tartózkodása miatt nem lehet kiértesíteni, akkor azt úgy tekintik, hogy az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozatok beszerzése rendkívüli nehézségekbe ütközik, illetve mintegy lehetetlennek mutatkozik, ezért a Felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy az Inyvtv. Vhr. 75. § (3) bekezdése, illetve a 2013. évi V. tv. 6:222.§ (1) bek.

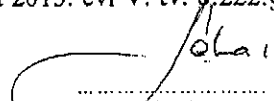
  
Szaka Jánosné

Eladó, Urbán Kristóf ügyvéd

Alulírott dr. Urbán Kristóf ügyvéd (KASZ: 36070793, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.

(tel.: 06-30/9710-97) [anankr@drurban.hu](mailto:anankr@drurban.hu)

Adószám: 15300001-21-00000000  
dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest, 2019. május 23.

  
Létai Zoltán

Vevő

3

alapján a további elővásárlásra vonatkozó közlési kötelezettség alól mentesítse a Feleket, és a Vevő tulajdonjogát az ingatlan adásvételi szerződés alapján az ilyen lemondó nyilatkozatok, illetve kiértékelések hiányában is jegyezze be.

## 5 BIRTOKBAVÉTEL

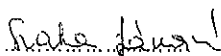
- 5.1 A Felek rögzítik, hogy az Eladó a Vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg köteles az Ingatlanokat a Vevő birtokába adni, és a Vevő ekkortól jogosult az Ingatlanok birtokába lépni és azokat használni. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a birtokbaadással egyidejűleg az Ingatlanok birtokjoga a Vevő részére átszálljon. Az Ingatlanok birtokbavételekor az Eladó köteles az Ingatlant kiürítve, kitisztítva, az Ingatlanokhoz kapcsolódó valamennyi kiegészítővel és tartozékkal, így különösen az Ingatlanok kulcsaival a Vevőnek átadni. Az Eladó vállalja, hogy a Vételár hiánytalan megfizetését követően együttműködik a Vevővel az Ingatlanok valamennyi közművének a Vevő költségén a Vevő részére történő átírása érdekében. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó nem bocsátja határidőben a Vevő birtokába az Ingatlanokat a jelen fejezetben foglaltak szerint, akkor napi 10.000,- azaz tízezer forintot, de legfeljebb 500.000,- forint összeget késedelmi kötbéreként köteles megfizetni a Vevőnek.
- 5.2 A birtokbaadás napján a Felek közösen rögzítik a közüzemi szolgáltató berendezések mérőóráinak állását és a birtokbaadás napjáig felmerült költségeket az Eladó, az azt követően felmerült költséget a Vevő viseli. A birtokba lépést követően a Vevő szedi az Ingatlanok hasznait, továbbá viseli az Ingatlanok fenntartásával járó terheket, és másra át nem hárítható károkat, kivéve a közterheket, melyeknek a viselésére a törvényi rendelkezések az irányadóak. Az Eladó vállalja, hogy a Vevő birtokba lépésének napjáig az Ingatlanok állagát megóvjva, azt harmadik személy részére nem adja el, illetve az Ingatlanok használatát más részére nem teszi lehetővé.

## 6 KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK

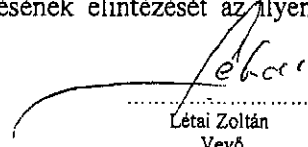
- 6.1 Az Eladó kijelenti és teljes körű jogszavatosságot vállal az Ingatlanok per-, teher-, igény- és jelzálogmentességéért, valamint kijelenti, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatosan semminemű köztartozása nincs, továbbá az Ingatlanok nem képezik végrehajtás tárgyát, illetve nem állnak bírói zár alatt. Az Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy nincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonjogszerzését, vagy az Ingatlanok használatát korlátozná, vagy akadályozná. Az Eladó kifejezetten kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanokat nem terheli olyan teher sem, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre, kifejezetten nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs olyan személy aki, illetve amely javára elővásárlási, vagy vételi jog állna fenn a jelen szerződésben foglaltakon túl. Az Eladó szavatolja továbbá, hogy fenti nyilatkozatai a birtokbaadás időpontjában is helytállóak és a valóságnak megfelelőek lesznek.
- 6.2 A fentiekén túlmenően az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem részei, nem fedezetei, sem gazdasági társaságnak, vagy más jogi személynek nem székhelyei, telephelyei, fióktelepei. Feltétlen szavatosságot vállal az Eladó azért is, hogy az Ingatlanok saját kizárólagos használatukban vannak. Feltétlen szavatosságot vállal az Eladó továbbá azért is, hogy az Ingatlanokba a birtokbaadásakor senki sem lesz bejelentve.
- 6.3 Az Eladó kijelenti, hogy a jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, és legjobb tudomása szerint az Ingatlanoknak nincs sem rejtett, sem egyéb olyan hibája, amelyről a Vevőt írásban előzetesen ne tájékoztatta volna, az Ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vannak, a nyílászárók, az elektromos vezetékek és berendezések rendszerei megfelelően működnek. Az Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, és az Ingatlanok feletti rendelkezési joga, ügyleti képessége korlátozás alatt nem áll. A Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, és ingatlanszerzési joga, ügyleti képessége korlátozás alatt nem áll.

## 7 ENGEDÉLYEK

- 7.1 Az Eladó vállalja, hogy a Vételár teljes és hiánytalan megfizetésével feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az illetékes földhivatal az Ingatlan 1 tulajdoni lapjára a Vevő 9/114 arányú, míg az Ingatlan 2 tulajdoni lapjára 129/1124 arányú tulajdonjogát vétel jogcímén bejegyezze, egyúttal a jelen szerződés aláírásával a Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a Vevő 9/114-129/1124 arányú tulajdonjoga bejegyzésének elintézését az ilyen bejegyző



Szaka Jánosné  
Eladó



Létai Zoltán  
Vevő

4

Alulírott dr. Urbán Kristóf ügyvéd (KASZ: 36070793, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.

engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig tartsa függőben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján mind az Ingatlan 1, mind az Ingatlan 2 vonatkozásában.

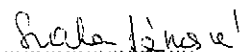
- 7.2 A Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29/A. § (1) bekezdése alapján az Ingatlan 1 9/114-ed, míg az Ingatlan 2 129/1124-ed arányú tulajdoni hányadára az Ingatlanok tulajdoni lapján föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzésre kerüljön.

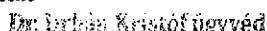
## 8 A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

- 8.1 Az Eladó fenntartja tulajdonjogát az Ingatlanokon a Vételár hiánytalan teljesítéséig azzal, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Ingatlan 1 tekintetében a Vevő 9/114 arányú, míg az Ingatlan 2 tekintetében a Vevő 129/1124 arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges azon nyilatkozatot, amelyben feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára az Ingatlanok tulajdonjoga 9/114-129/1124 arányban vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön 7 eredeti aláírt, a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett példányban a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél vissza nem vehető letétbe helyezi azzal, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a letétbe helyezett nyilatkozatokból a Vételár hiánytalan megfizetésekor, de legkésőbb 2 munkanapon belül a Feleknek megkeresésükre 1-1 példányt köteles kiadni, 2 példányt 2 másolati példánnyal az illetékes földhivatalhoz eljuttatni és 3 példányt jogosult megtartani.

## 9 VEGETES RENDELKEZÉSEK

- 9.1 A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés tárgyában tett minden esetleges korábbi szóbeli vagy írásbeli megállapodásuk, minden erre vonatkozó javaslatuk, ajánlatuk vagy nyilatkozatuk hatályát veszti, és azokra továbbiakban kellő alappal egyik fél sem hivatkozhat. A Felek megállapodnak, hogy valamennyi egymás fentiekben megjelölt lakcímére megküldött, ajánlott, tértivevényes küldemény útján közölt információt hatályosan kézbesítettnek kell tekinteni az igazolt feladást követő 15. munkanapon, amennyiben az átvétel tényét a tértivevény nem tanúsítja. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen jogügylet teljesülése céljából egymással együttműködni kötelesek, így vállalják azt is, hogy az illetékes földhivatal ésszerűen várható kéréseit is határidőben teljesítik.
- 9.2 A Felek a jelen szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akarattal a kötelező írásbeliséget kötik ki, a jelen szerződés minden értelmezése, módosítása vagy kiegészítése csak írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva érvényes. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a Felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy közösen megfelelően módosítják a jelen szerződést, egyebekben a szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész szerződés érvényességét nem érinti, kivéve ha az érvénytelenség miatt a jelen szerződés célja hiúsul meg.
- 9.3 A Felek külön-külön kijelentik és szavatolják, hogy jogosultak a jelen szerződés megkötésére, és így a jelen szerződésben az általuk vállalt kötelezettségek érvényesek és végrehajthatók. A Felek kijelentik és szavatolják továbbá, hogy más személy vagy szerv hozzájárulása nem szükséges a jelen szerződés megkötéséhez.
- 9.4 A Felek rögzítik, hogy a Vevő viseli a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségeit. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségei csak és kizárólag a jelen szerződésnek az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásának költségét foglalja magában, a vagyonszerzési illeték megfizetésére vonatkozó kötelezettséget nem. A vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli.
- 9.5 A Felek megbízzák dr. Urbán Kristóf ügyvédet (dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatalhoz történő benyújtásával, illetve a földhivatal előtti, a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére vonatkozó eljárás vitelével, valamint az Ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokba történő betekintésre és másolatkikérésre, továbbá a jegyző, valamint az illetékes kormányhivatal előtti eljárásra. Dr. Urbán Kristóf a megbízást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

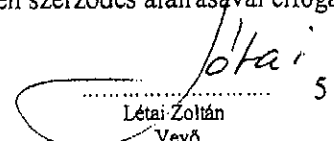
  
Szaka Jánosné

Eladó 

Alulírott dr. Urbán Kristóf ügyvéd (KASZ-16070793, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.

Tel.: 06-30/9711111, [urbankr@drurban.hu](mailto:urbankr@drurban.hu)

dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest, 2019. május 23.

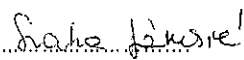
  
Létai Zoltán  
Vevő

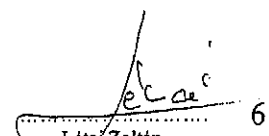
A Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 85. § (1)-(2) bek. alapján határozatait a Felek részére közvetlenül is küldje meg.

- 9.6 A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a Feleket szakszerűen, pontosan, a megfelelő részletességgel és a jogkövetkezményekre is kiterjedően tájékoztatta a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó, vagy esetlegesen alkalmazható valamennyi jogszabályi rendelkezésről, továbbá, hogy az Eladót kioktatta az ingatlanértékesítés hatályos Szja., míg a Vevőt az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseiről, és a Vevő rendelkezésére bocsátotta az NAV vonatkozó adatlapját. A fentiekben túlmenően a Felek tudomásul veszik, hogy az Illeték Ügyosztály az illeték alapjául a 2. fejezetben meghatározott Vételártól eltérő értéket állapíthat meg, ezért a Felek megerősítik, hogy az Illeték Ügyosztály által ilyen módon meghatározott érték nem ad alapot a Vételár felemelésére, vagy leszállítására.
- 9.7 A Vevő tudomással bír arról, hogy a jelen szerződéssel közötté és az Ingatlan társtulajdonosai között a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:73-5:84.§-ban meghatározottak szerint közös tulajdon jön létre, amellyel kapcsolatban a Vevő a teljes körű jogi tájékoztatást megkapta, megértette, elfogadta, s ennek ismeretében kifejezetten ilyen tartalommal kívánja megkötni a jelen szerződést.
- 9.8 A jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017 évi LIII. tv. alapján a Felek adatai vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. A Felek adatai az adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre az általuk bemutatott dokumentumok, illetve személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett adataik a valóságnak és a nyilvántartó hatóságok által kiadott érvényes dokumentumokban foglaltaknak mindenben megfelelnek, továbbá személyi adataik rögzítéséhez és kezeléséhez hozzájárulnak. A jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Üttv.) 32. § (9) bekezdés szerint a Felek személyazonosítása törvényi kötelezettsége. A Felek nyilatkoznak továbbá, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban nem kiemelt közszereplőként vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójaként járnak el. A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint személyes adataikat az irányadó jogszabályok, így különösen a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete, illetve az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint az eljáró ügyvéd kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségek teljesítése érdekében, a Felek rendelkezésére bocsátott adatkezelési tájékoztatóban meghatározottak szerint kezelheti. A Felek kijelentik, hogy az ilyen adatkezelési tájékoztatót előzetesen megismerték, megértették és eljáró ügyvéd azzal kapcsolatos kitanítását megkapták, további kérdésük nem merült fel. A jelen szerződés hat (6) számozott oldalból áll és nyolc (8) eredeti példányban kerül aláírásra. A Felek a jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy a szerződés 1-1 aláírt példányát átvették.

**A FENTIEK TANÚSÍTÁSÁUL** a Felek a jelen szerződést elolvasás és tartalmának közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2019. május 23.

  
Szaka Jánosné  
Eladó

  
Létai Zoltán  
Vevő

Alulírott dr. Urbán Kristóf ügyvéd (KASZ: 36070793, dr. Urbán Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Baba u. 6.) a fenti magánokiratot ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.

Dr. Urbán Kristóf ügyvéd Iroda  
1025 Budapest, Baba u. 6.  
dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest, 2019. május 23.  
Tel.: 06-307-99999  
Adószám: 14124358-2-41

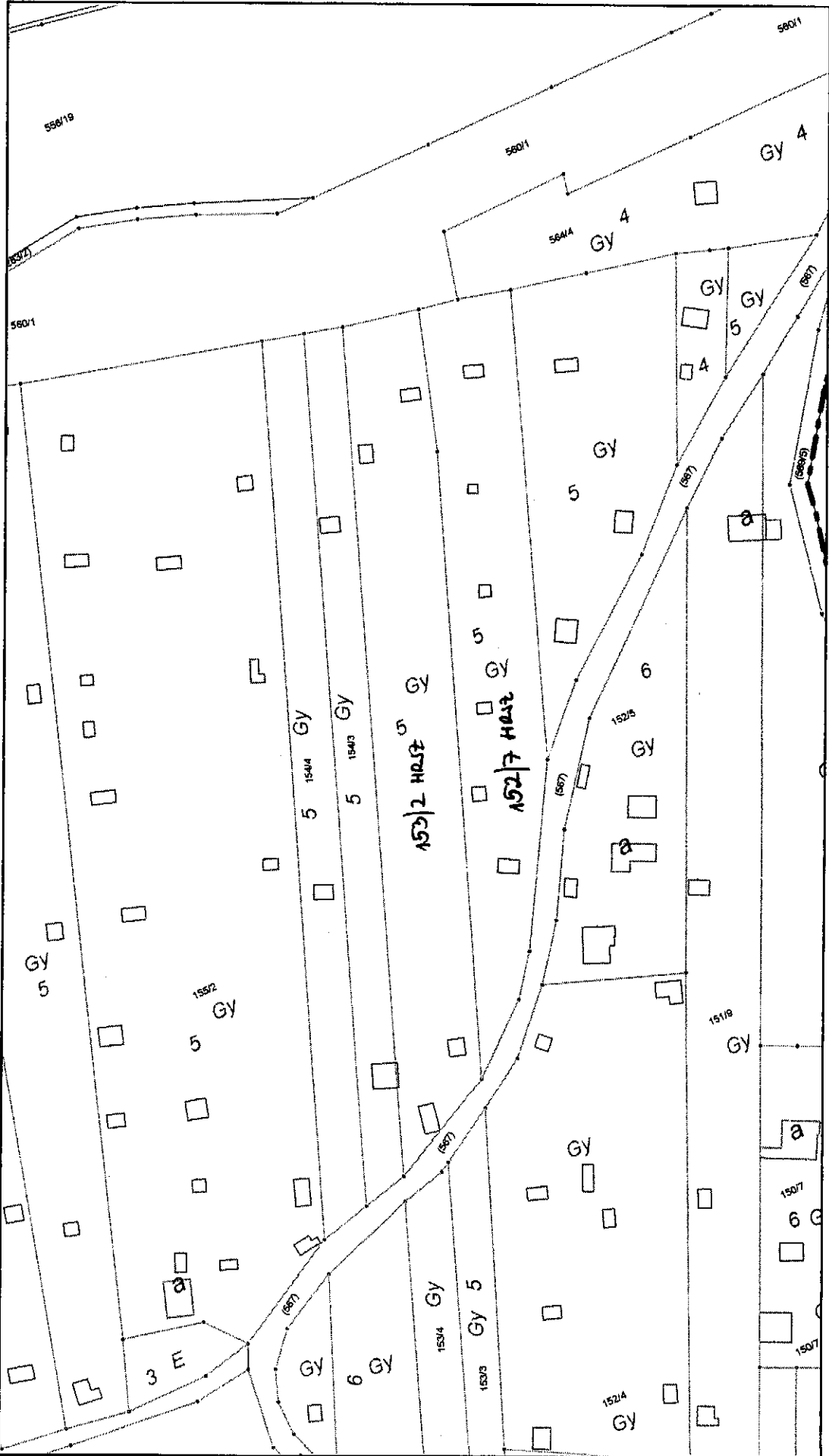


# ÚJBUDA TÉRINFORMATIKA

Véled, épül

Térkép címe

M 1:1000 (A3)



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.5/2/2007 FVM FTV. A térkép lájkózható jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel.

Egyéb információ