


Kifüggetlen időpontja: 2026. 05. 22.
Közlés kezdő napja: 2026. 05. 25.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 06. 22.
Levétel napja: 2026. 06. 23.

1/1581/26
1

Budapest Fővárosi Kormányhivatala 1129 Budapest, Bányák téri 5.	
Ügyirat száma:	590312/26
Érkezés ideje:	2026 MAJ 12.
Előirat száma:	
Melléklet:	



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Lallemand Laurent André** (

ja neve: N

lakcíme: 1028 Bp. Gazda u. 81., francia állampolgár) mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről

Lőrincz Anatolij

lakcíme: 1204 Budapest, Ábrahám Géza utca 134.,

) mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1.) Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a budapesti II. kerületi ingatlan-nyilvántartásban a külterületi fekvésű **059166/12. hrsz.** alatt nyilvántartott, a nyilvántartás szerint 2284 m² alapterületű, 7,15 AK értékű szántó/gazdasági épület megnevezésű ingatlan, mely természetben 1028 Budapest, Gazda utca 81. szám alatt található. Az ingatlanon gazdasági épület megnevezésű felépítmény található, ültetvény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanon található felépítmény (gazdasági épület) értéke: 120.000.000.-Ft, azaz Egyszázhúszmillió forint,


a szántó földterület értéke: 20.000.000.-Ft, azaz Húszmillió forint.

2.) Eladó tájékoztatása szerint a 059166/12. hrsz. alatti ingatlan a 059166/10. hrsz. alatti ingatlan megosztása során alakult ki, ekkor jött létre az adásvétel tárgyát képező és szomszédos 059166/13. hrsz. alatti ingatlan. Az ingatlanon levő gazdasági épület építési és használatbavételi engedélyén még a 059166/10. hrsz. szerepel, de a térképmásolat szerint a felépítmény a 059166/12. hrsz. alatti ingatlanon található.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevőnek a jelen pontban említett használatbavételi engedély másolatát. Eladó a tulajdonjogát a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által 2026. május 5-én kiállított E-hiteles tulajdoni lappal igazolta. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs, a III. rész 1. pontja az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára 38 m² területre vezetékJog bejegyzést tartalmaz.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár a megvásárolt ingatlan nagyságával, az ingatlan elhelyezkedésével, a felépítmény jellegével és műszaki állapotával arányban állónak tartják, az valóban tükrözi az ingatlan értékét.


Lallemand Laurent André
Eladó


Lőrincz Anatolij
Vevő
dr. Szabó Éva ügyvéd
1026 Budapest, Pasaréti út 30. fsz. 2.
Adószám: 50233377-1-41
Tel.: 06-30-940-3748
06-1-214-59-68

A szerződő felek kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó az ingatlannal, a felépítménnyel kapcsolatos valamennyi rendelkezésére álló tájékoztatást megadta, valamint a rendelkezésére álló valamennyi dokumentumot átadta és a Vevő megértette és tudomásul vette ezeket.

4.) Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő adásvétel jogcímén 1/1 arányban megvásárolja a jelen adásvételi szerződés 1.) pontjában megjelölt ingatlant.

5.) Szerződő felek megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételára 140.000.000.- Ft, azaz Száznegyvenmillió forint, melynek megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.1. Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az Eladónak az eljáró ügyvéd MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10104105-25236200-02003009 számú letéti számlájára történő átutalással 14.000.000.-Ft-ot, azaz Tizennégymillió forintot foglaló jogcímén. Szerződő felek a pénzletéről külön letéti megállapodást kötöttek.

Eljáró ügyvéd mint letéteményes a letét tényét az elektronikus letéti nyilvántartásban köteles rögzíteni. Eljáró ügyvéd a letét-bejelentés alapján a területi kamara által küldött, a letétbe rendelt egyedi azonosító számról és a letéti nyilvántartásba bejelentett elkülönített letéti számla számát tartalmazó elektronikus visszaigazolásról szerződő feleket köteles tájékoztatni.

A foglaló összege a vételárba beszámít. Szerződő Felek együttesen kijelentik, hogy a foglaló jelentésével és tartalmával tisztában vannak, azaz tudomással bírnak arról a tényről, hogy amennyiben az Eladó érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg a teljesítés, úgy az Eladó a foglaló kétszeres összegét köteles megfizetni, míg amennyiben a Vevő érdekkörében felmerült bármely okból nem teljesül a szerződés, úgy a Vevő a foglalót elveszíti.

5.2. Vevő a fennmaradó 126.000.000.-Ft, azaz Egyszázhuszonhatmillió forint vételárhátralékot az alábbiak szerint köteles megfizetni:

- az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyása után és az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részéről történt 30 napos kifüggesztés eredménytelen elteltét követően eljáró ügyvéd részére a jóváhagyott szerződéspéldányok visszaküldését követő 7 munkanapon belül, de legkorábban 2026. július 31-én köteles megfizetni Eladónak átutalással az Eladó alábbi számlájára:

FR76 30004020-51000014-3902545.

A Vevő az utalás indításáról banki igazolást küld az Eladó és az eljáró ügyvéd részére.

Felek megállapodnak, hogy eljáró ügyvéd a mindkét fél részéről a dr.szaboeva@t-online.hu e-mail címre megküldött, a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokának Vevő részére történő átruházásáról szóló jegyzőkönyv átvételének napján köteles a nála

.....
Lallemand Laurent André
Eladó

.....
dr. Szabó Eva ügyvéd
1026 Budapest, Pasaréti út 30. fszt. 2. Vevő
Adószám: 50233377-1-41
Tel.: 06-30-940-3748
06-1-214-59-68

.....
Lőrincz Anatolij

letétbe helyezett foglaló összegét, 14.000.000.-Ft-ot, azaz tizennégymillió forintot Eladó jelen pontban feltüntetett számlájára átutalni.

Az eljáró ügyvéd a letétbe helyezett foglaló átutalásáról banki igazolást küld az Eladónak és a Vevőnek

Eladó tudomásul veszi, hogy az átutalások forintösszege az átutalást indító bank aznapi kereskedelmi deviza árfolyamán kerül átszámításra.

Az adásvételi szerződés és mellékleteinek részére történő visszaküldéséről eljáró ügyvéd a szerződések, a határozat és a hirdetmény kifüggesztéséről szóló igazolás átvételét követően haladéktalanul köteles e-mailben értesíteni Eladót és Vevőt, a következő e-mail címeken:

Lőrincz Anatolij: f504x4@hotmail.com.

Lallemand Laurent André: lasomilasoma@gmail.com, timi.lorincz.1123@gmail.com

5.3. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződéshez a jóváhagyását nem adja meg eljáró ügyvéd köteles erről szerződő feleket értesíteni és az értesítést követő 3 munkanapon belül a Vevő által Eladónak megfizetett 14.000.000.- Ft-ot, azaz Tizennégymillió forintot Vevőnek visszautalni.

5.4. Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-teher és igénymentességéért, valamint azért, hogy azt adók, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

5.5. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt. Az Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy az ingatlan használatát korlátozná vagy akadályozná.

Az Eladó szavatolja továbbá, hogy a fenti nyilatkozatai a birtokátruházás időpontjában is a valóságnak megfelelőek lesznek.

Az Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban foglalt kijelentései mind a jelen adásvételi szerződés aláírásakor, mind a Vevő birtokba lépésekor megfelelnek a valóságnak. Az Eladónak a jelen pontban foglalt kijelentéseivel kapcsolatban a Vevőt ért bármiféle kár és költség megtérítéséért az Eladó a Ptk. 6:175. § és 6:176. §-okban foglaltak szerinti teljes felelősséget vállal.

6.) Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.

Felek megállapodnak, hogy az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön íven felvett letéti szerződés alapján eljáró ügyvédnél letétbe helyezi nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy a

Lallemand Laurent André
Eladó

Lőrincz Anatolij

dr. Szabó Éva ügyvéd Vevő
1026 Budapest, Pasaréti út 30. sz. 2.
Adószám: 50233377-1-41
Tel.: 06-30-940-3748
06-1-214-59-68

ALI

Vevő tulajdonjoga az adásvétel tárgyát képező ingatlanra 1/1-ed arányban adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

Eljáró ügyvéd, amennyiben az ingatlan teljes vételára megfizetésre került (a teljes vételár megfizetésének az minősül, mikor Eladó a 140.000.000.-Ft, azaz Egyszáznegyvenmillió forint vételár maradéktalan megfizetésének tényéről, az összeg bankszámláján történő jóváírását követő egy munkanapon belül értesíti az eljáró ügyvédet a dr.szaboeva@t-online.hu e-mail címen. Felek megállapodnak abban, hogy a 140.000.000.-Ft vételár megfizetését banki igazolással Vevő és eljáró ügyvéd is jogosult igazolni amennyiben az Eladó felszólításra sem küldi el az eljáró ügyvédnek fenti értesítést, a felszólítást követő 5 napon belül) köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

A Szerződő felek rögzítik, hogy tájékoztatást kaptak a külföldre történő utalásról, ahol a kedvezményezett részére történő jóváírás 2-5 munkanapot vehet igénybe.

A Szerződő Felek a teljes vételár megfizetése után Vevő tulajdonjogának bejegyzését, valamint az Eladó tulajdonjogának törlését közös kérelemben kérik, tekintettel a 2021. évi C. tv. 44. § (1) bekezdésére, miszerint: Jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárás a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján folytatható le.

Amennyiben a teljes vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére kifizetésre került, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. A letétkezelés további részleteit külön szerződés tartalmazza.

7.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a 126.000.000.-Ft, azaz Egyszázhuszonhatmillió forint vételárhátralék Eladó számláján történő jóváírásáról szóló, Eladó által eljáró ügyvéd részére megküldött e-mail vagy ennek hiányában a vételár megfizetéséről Vevő bankja által kiállított igazolás eljáró Eladó részére e-mailben történő megküldését követő 3 munkanapon belül, de legkorábban 2026. július 31-én köteles az ingatlan birtokát kiürített állapotban Vevőre átruházni. Vevő a 126.000.000.-Ft, azaz Egyszázhuszonhatmillió forint átutalásával egyidejűleg jogosult az ingatlan kiürített állapotáról meggyőződni. Vevő a 126.000.000.-Ft, azaz Százhuszonhatmillió forint átutalásával mindaddig nem esik késedelembe, míg Eladó az ingatlan kiürített állapotát Vevő felé nem bizonyítja.

A birtokátruházásról a szerződő felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az ingatlanban felszerelt vagy ahhoz tartozó mérőórák állásait.

A sikeres birtokbaadás feltétele Eladó részéről a nullás igazolások bemutatása Vevő részére, miszerint közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

A birtokátruházástól kezdve a Vevő viseli az ingatlan terheit és szedi hasznait. A birtokátruházást megelőzően felmerült közüzemi költségek Eladót terhelik. Vevő vállalja,

.....
Lallemand Laurent André
Eladó

.....
Lőrincz Anatolij

dr. Szabó Éva ügyvéd Vevő
1026 Budapest, Pasaréti út 30. sz. 2,
Adószám: 50233377-1-41
Tel.: 06-30-940-3748
06-1-214-59-68

hogy a birtokátruházást követő 15 napon belül a mérőórák nevére történő átírása ügyében eljár.

Eladó vállalja, hogy az ingatlan állagát a birtokátruházásig megőrzi. Az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kerül Vevő részére átadásra.

8.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő késedelembe esik a hátralékos vételár megfizetésével, úgy Eladó az esedékességet követő 31. naptól írásbeli nyilatkozattal jogosult egyoldalúan elállni a szerződéstől.

Késedelem esetére Vevő évi 5 % késedelmi kamatot köteles Eladónak megfizetni.

9.) Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó esne késedelembe az ingatlan birtokbaadásával, úgy Vevő részére napi 19.000.- Ft összegű kötbért köteles megfizetni. A késedelem kezdő időpontját követő 31. napon Vevő írásbeli nyilatkozattal jogosult egyoldalúan elállni a szerződéstől. Ebben az esetben Eladó az átvett foglaló kétszeresét és a megfizetett vételárhátralékot 2 napon belül köteles Vevőnek visszafizetni.

10.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló adásvételi szerződést – annak létrejöttétől számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából. A szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt a tulajdonost, a vevő alatt a szerző felet kell érteni. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia (2013. évi CXXII. tv. 23-30.§) és ezt követően a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet szerint az adásvételi szerződést hirdetményi úton közzé kell tenni az elővásárlásra jogosultakkal.

10.1. Vevőt sem jogszabály, sem megállapodás alapján **nem** illeti meg elővásárlási jog.

10.2. Eladó kijelenti, hogy nagykorú francia állampolgár, elidegenítési képessége korlátozás alá nem esik. Eladó a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján az Európai Unió tagállamának állampolgára.

10.3. Vevő kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, s a jelen adásvételi szerződés megkötésekor szerzési képessége korlátozás alá nem esik. Vevő kijelenti, hogy **nem** minősül földművesnek, a jelen adásvétellel tulajdonába kerülő ingatlannal együtt sem éri el a tulajdonában álló termőföld az 1 hektárt.

Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 13-14. §-ában foglalt tulajdonszerzési jogosultsági feltételeket elfogadja, azoknak megfelel, azaz Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a jelen adásvételi tárgyát képező földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben felsorolt kivételekkel – más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó

.....
Lallemand Laurent André

Eladó

.....
Lőrincz Anatolij

dr. Szabó Éva ügyvéd Vevő
1026 Budapest, Pasaréti út 30. fszt. 2.
Adószám: 50233377-1-41
Tel.: 06-30-940-3748
06-1-214-59-68

ACI

ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

11.) Felek megállapodnak, hogy bármilyen a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a közlés jogát gyakorló fél a másik fél jelen szerződésben rögzített címére köteles címezni, kivéve abban az esetben, ha a fél címe megváltozását teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal a másik fél részére bejelentette. Amennyiben a címet megváltoztató fél e közlési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az eredeti címre történő közlés is érvényesnek és hatályosnak tekintendő, függetlenül attól, hogy a címet megváltoztató fél a küldeményt átvette-e, mely esetben a fél a közlés megtörténtét a visszaérkezett postai küldeménnyel igazolni tudja.

A fentiek szerint elküldött értesítést, levelet a kézbesítés megkísérlésének napján akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert a címzett az iratot nem vette át - postai szolgáltató útján történő kézbesítés esetén az „nem kérte” jelzéssel érkezett vissza - az iratot a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni.

12.) A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

13.) Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően nyilatkoznak, hogy saját nevükben járnak el és hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítás során rögzített azonosító adatokat kezelje és szükség esetén átadja.

Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd azonosításukat elvégezze.

14.) Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem képezi gazdasági társaság székhelyét, telephelyét vagy fióktelepét.

15.) Eladó kijelenti, hogy házasársi vagyonközösség jogcímén az ingatlan Őt illető vételárára senki nem tart igényt.

16.) Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan megszerzésével kapcsolatos visszterhes vagyónátruházási illeték őt terheli.

.....
Lallemand Laurent André
Eladó

.....
Lőrincz Anatolij

dr. Szabó Éva ügyvéd Vevő
1026 Budapest, Pasaréti út 30. fszt. 2.
Adószám: 50233377-1-41
Tel.: 06-30-940-3748
06-1-214-59-68

17.) Eladó kijelenti, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel kapcsolatban az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti budapesti kerület esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

18.) Szerződő Felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák dr. Szabó Éva ügyvédet (irodájának címe: 1026 Budapest, Pasaréti út 30., KASZ száma: 36068860) a jelen adásvételi szerződés és a kapcsolódó iratok elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásra, az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti eljárásra, valamint a jelen jogügylettel érintett jog vagy tény bejegyzése és/vagy azok törlésével kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására az illetékes földhivatal (ingatlanügyi hatóság) előtt teljes körű képviseletükre, valamint a NAV előtti eljárásban a teljes körű képviseletükre.

Az eljáró ügyvéd jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók.

Jelen adásvételi szerződés nyolc egymással mindenben megegyező példányban készült. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tartalmát tolmács útján megismerte. Szerződő felek jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt lenti napon jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. május 5.



Lallemand Laurent André

Eladó



Lőrincz Anatolij

Vevő

Ellenjegyzem:



Dr. Szabó Éva ügyvéd

1026 Budapest, Pasaréti út 30.

KASZ: 36068860

Budapest, 2026. május 5.



Lallemand Laurent André

Eladó



Lőrincz Anatolij

dr. Szabó Éva ügyvéd
1026 Budapest, Pasaréti út 30. fszt. 2.
Adószám: 50233377-1-41
Tel.: 06-30-940-3748
06-1-214-59-68



ÜRES OLDAL

Budapest, 2026. május 5.

Lallemand Laurent André

Eladó

Lőrincz Anatolij

Vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Szabó Éva ügyvéd

1026 Budapest, Pasaréti út 30.

KASZ: 36068860

Dr. Szabó Éva ügyvéd
 1026 Budapest, Pasaréti út 30. I/sz. 2.
 Adószám: 50233377-1-41
 Tel.: 06-30-940-3748
 06-1-214-59-68

Budapest, 2026. május 5.

Lallemand Laurent André

Eladó

Lőrincz Anatolij

Vevő