

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Fényes Attila (születési neve:
született:
2360 Gyál, József Attila utca 38.)

anyja neve:
személyi azonosító jele:

adóazonosító jel:
lakcím:

*mint Eladó - továbbiakban Eladó
másrészről*

Fülöp György (szül. név:
szül:
magyar állampolgár)

anyja neve:
szem. azon.:
lakóhely: 2360 Gyál, Bocskai utca 60.,

*mint Vevő – a továbbiakban Vevő
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:*

1.)

Felek az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartás adataival egyezően megállapítják, hogy Fényes Attila Eladó 4/8 tulajdonosa a Gyál 020/14 hrsz. alatt nyilvántartott 4048 m² alapterületű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”) (minőségi osztályok: 5 osztály, Kataszteri jövedelem AK: 4,21).

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kapcsán felek a Földhivatal által kiállított, TakarNet rendszerből/földhivataltól lekért tulajdoni lap adatai alapján ellenőrizték az ingatlan adatait. A tulajdoni lap elintézetlen széljegyet nem tartalmaz, a III. rész az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

a.) Bejegyző határozat, érkezési idő: 10237/3/2013/2012.05.23
Önálló szöveges bejegyzés
A földrészlet művelési ága szőlőről szántóra változott.

b.) Bejegyző határozat, érkezési idő: 33454/2018/2017.12.22
Végrehajtási jog
22 320 FT, azaz huszonkettőezer-háromszázhusz forint és járulécai erejéig
Kalapács Imre ö.b. végrehajtó vh.217.AV.99/2009/9
Eredeti határozat: 38454/2015/2014.11.27
Utalás: II/17
Név: POLGÁRMESTERI HIVATAL
Jogosult címe: 2360 GYÁL, Korösi utca 112-114.

c.) Bejegyző határozat, érkezési idő: 33454/2018/2017.12.22
Jelzálogjog
9 600 FT, azaz kilencezer-hatszáz forint és járulécai erejéig
(gépjárműadó) 39/36480-5/2017
Eredeti határozat: 45887/2017.11.27
Utalás: II/17
Név: BUDAPEST XVIII. KER. PESTSZENTLORINC-PESTSZENTIMRE ÖNK.
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Jogosult címe: 1184 BUDAPEST XVIII.KER., Üllői út 400.

Budapest, 2026. július

Fényes Attila (Eladó)

Fülöp György (Vevő)

Készítettem és ellenjegyzem
Budapest, 2026. július 8.
Dr. Serfőző Péter ügyvéd
1092 Budapest, Ráday u. 20.I/10A., KASZ: 36073063

Dr. Serfőző Péter
1092 Budapest, Ráday u. 20.I/10A.
KASZ: 36073063

d.) Bejegyző határozat, érkezési idő: 33454/2018/2017.12.22

Jelzálogjog

538 660 FT, azaz ötszázharmincyolcezer-hatszázhatvan forint erejéig (adók módjára behajtandó köztartozás) 39/36480-5/2017

Eredeti határozat: 45887/2017.11.27

Utalás: II/17

Név: BUDAPEST XVIII. KER. PESTSZENTLORINC-PESTSZENTIMRE ÖNK. POLGÁRMESTERI HIVATAL

Jogosult címe: 1184 BUDAPEST XVIII.KER., Üllői út 400.

2.)

Felek nyilatkoznak, hogy írni és olvasni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötésüknek jogszabályon vagy bírósági, ill. hatósági határozaton alapuló ismert akadályja nincs. Felek megállapítják, hogy az 1.) pont szerinti ingatlan a 2013. évi CXXII. törvény szerinti, mezőgazdasági hasznosítású földterület, így vonatkozásukban a törvény rendelkezései irányadók. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerint nem földműves, azonban a megszerzett/megszerzendő/tulajdonukban lévő terület nagyság – egyenként - nem éri el az 1 Ha területet.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szerinti ingatlanszerzés az illetékes kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: *Hatóság*) hatósági jóváhagyásához kötött, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: *Földforgalmi törvény*) 7.§-a alapján.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Hatóság a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá, és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek viselik, illetve egymással szemben a Feleknek követelésük – kifizetett vételár elszámolástól eltérően - jelen szerződésből eredően azt követően nincs.

Vevő büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése semmiféle törvényes akadályba nem ütközik, mivel *a jelen okirattal a tulajdonába kerülő területnagysággal együttesen a már tulajdonában és hasznélvezetében, valamint birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési és birtokmaximumot.*

Vevő a Földforgalmi törvény szerint felelőssége tudatában kijelenti, illetve annak alapján következő nyilatkozatokat teszi az ingatlan kapcsán:

- belföldi természetes személyként földművesnek nem minősül, azonban a Földforgalmi törvény 10.§ 2. bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelnek, mivel a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- *vevő elővásárlási joggal nem rendelkezik.*
- vállalja, hogy a Föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja,

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (nincs földhasználati díjtartozása, ill. különösen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt földvédelmi és egyéb bírságot nem szabott ki).
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- vevő részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

3.)

Eladó eladja, Vevő pedig – az ingatlan részletesen megtekintett állapotában – megvásárolja az Eladó kizárólagos tulajdonát képező, a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan 1205/4048 arányú tulajdoni hányadát a felek által kölcsönösen kialakított 5.000.000 Ft, azaz Ötmillió forint vételár ellenében.

Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzését követően az Eladó tulajdoni hányada 819/4048 arányra csökken, míg a Vevő az ingatlanon 1205/4048 arányú tulajdonjogot szerez.

Felek az Ingatlan vételárát forgalmi értékének megfelelően, valamint az Ingatlan állapotát kifejezetten figyelembe véve kölcsönösen állapították meg. Felek rögzítik, hogy a Vételárat az Ingatlan méretével és az állapotával kifejezetten arányosnak tartják. A vételár határidőben történő teljesítése esetén Eladónak Vevővel szemben a jelen jogügyletből eredően semminemű további követelése nem áll fenn. Felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján.

A Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés aláírását megelőzően - átutalással - hiánytalanul megfizetett az Eladó részére, amelynek teljesítését az Eladó ezennel elismeri és nyugtázza.

3

4.)

Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt Ingatlan vonatkozásában Vevő tulajdonjogát 1205/4048 tulajdoni hányad arányában, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

5.)

Az Eladó szavatol az általa átruházott ingatlan, ill. ingatlan tulajdoni hányad 1.) pont szerinti per-, igény- és tehermentességéért és azért, hogy azt adó-, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

6.)

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtokbaadása és birtokbavétele a jelen szerződés aláírását megelőzően már megtörtént. A Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlan hasznainak szedésére és köteles annak terheinek viselésére, ideértve a kárveszélyviselést is.

7.)

A jelen szerződés megkötésének költségei, valamint a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségei kizárólagosan a Vevőt terhelik. Felek jelen okirat aláírásával

Budapest, 2026. július

3

— Fényes Attila (Eladó) —

— Fülöp György (Vevő)

Készítettem és ellenjegyzem

Budapest, 2026. július 8.

Dr. Serfőző Péter ügyvéd

1092 Budapest, Ráday u. 20./10A., KASZ: 36073063

Dr. Serfőző Péter ügyvéd
1092 Budapest, Ráday u. 20./10A.
Tel: +36 1 450 1234

hozzájárulnak, hogy az ingatlanra feljegyzésre kerüljön a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye.

8.)

A felek az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, letétkezeléssel, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali, hatóság előtti eljárásra, megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Serfőző Péter ügyvédet (1092 Budapest, Ráday u. 20. I/10A.), aki a megbízást és meghatalmazást elfogadja. Jelen okirat egyben ügyvédi megbízás és tényvázlat. A megbízás adójogi tanácsadásra – felek eltérő rendelkezése hiányában – nem terjed ki.

Jelen okirat aláírásával, az okirat aláírásakor személyesen megjelent felek az 2017. évi LXXVIII. ügyvédekről szóló törvényben foglaltak szerint hozzájárulnak személyes adataik ellenőrzéséhez, okmányaik másolásához. Jelen szerződés aláírásával felek tudomásul veszik a 2017. évi LIII. - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló - törvényben szabályozott ügyfél-átvilágítás teljesítéséhez szükséges intézkedéseket. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan vételára a Pmt. szerinti törvényes forrásból származik.

Megbízott (ügyvéd) a jelen megbízás ellátásával összefüggő ügyvédi tevékenység során okozott kár esetén a kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozza [Üttv. 28. § (6) bekezdés, Ptk. 6:152. §], káreseményenként 15.000.000,- Ft, éves szinten összesen 30.000.000,- Ft. Felek kijelentik, hogy jelen szerződési feltételt egyedileg megtárgyalták és kifejezetten elfogadták.

9.)

Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvének szabályai az irányadók. Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen Szerződés szerkesztésekor és aláírásakor sem tévedésben, sem téves feltevésben nem voltak, sem fenyegetés, sem kényszer hatása alatt nem álltak.

Felek a jelen okiratot elolvasták, és kellő értelmezést, elmagyarázást követően, mint befolyásmentes szabad akaratukkal mindenben megegyezőt a jelenlévő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírják.

Felradás:

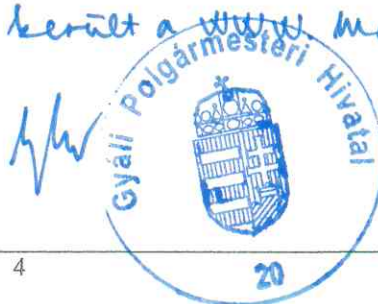
Kifüggesztés napja: 2026. 08. 03.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 04.

Jogvesztő határidő: 2026. 09. 02.

Levél napja: 2026. 09. 03.

A hirdetés megközzétételre került a Magyarorszag.hu elektronikus oldalon is.



Budapest, 2026. július 8

4

Fényes Attila (Eladó)

Fülöp György (Vevő)

Készítettem és ellenjegyzem

Budapest, 2026. július 8.

Dr. Serfőző Péter ügyvéd

1092 Budapest, Ráday u. 20.I/10A., KASZ: 36073063

Dr. Serfőző Péter ügyvéd
1092 Budapest, Ráday u. 20.I/10A.
KASZ: 36073063