

Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
Dr. Zilahy Dr. Geller Emőke
1092 Budapest, Ráday u. 22. IV. E.
Adószám: 18274879-1-43
Tel.: 20 951 7387
KASZ: 36071694

JO/1370/2026.

Biatorbágy Város
Polgármesteri Hivatala
Kifüggesztés napja: 2026.08.10.
Közlés kezdőnapja: 2026.08.11.
Jognyilatkozatot 2026.09.09.
napig lehet tenni. Ezen határidő jogvesztő
hatályú.
Levétel napja: 2026.09.10.

1.

Ingtalan adásvételi szerződés módosítása egységes szerkezetben

Felek 2026.04.28.-án adásvételi szerződést kötöttek, melyet a jelen szerződéssel módosítanak és foglalnak egységes szerkezetbe, a korábbi szerződésük hatályon kívül helyezésével:

mely létrejött egyrészről: Szabó Jánosné (születési név: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED] születési helye, ideje: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], szig.sz. [REDACTED] magyar állampolgár) 1203 Budapest Helsinki út 5.III.61 szám alatti lakos, mint eladó

másrészről: Kiskorú Molnár Benjamin Dezső (születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED]) adóazonosító jel: [REDACTED] szig.sz. [REDACTED] magyar állampolgár) 1096 Budapest Telepy u. 34. 2.lh.I.24.szám alatti lakos, mint vevő és Kiskorú Molnár Kristóf (születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED]) adóazonosító jel: [REDACTED] szig.sz. [REDACTED] magyar állampolgár) 1096 Budapest Telepy u. 34. 2.lh.I.24.szám alatti lakos, mint vevő képviseletében törvényes képviselői édesanyja Bernáth Petra (születési név: [REDACTED], anyja születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: [REDACTED], személyi azonosító jele: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], szig.sz. [REDACTED] magyar állampolgár) 1096 Budapest Telepy u. 34.2.lh. I. 24. szám alatti lakos, és édesapja Molnár Benjamin (születési név: [REDACTED], anyja születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: [REDACTED], személyi azonosító jele: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], szig.sz. [REDACTED] magyar állampolgár) 1096 Budapest Telepy u. 34. 2.lh. I. 24. szám alatti lakos -együtt szülők- együtt törvényes képviselők, mint vevők (továbbiakban együttesen Felek) között a mai napon, helyen és feltételekkel :

I. Az Ingatlan

1.1. Eladó összesen 924 / 2462 -ed arányú tulajdona a Biatorbágy zárkert 5023 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Biatorbágy Űrge-hegy Mészáros dűlő 5023 hrsz. szám alatt található, 1116 m² alapterületű, (3,36 AK) kivett hétvégi ház -udvar- szőlő (kivett hétvégi -ház

[REDACTED]
Szabó Jánosné eladó

Kk. Molnár Benjamin Dezső vevő és

Kk. Molnár Kristóf vevő

[REDACTED]
képviseletükben Molnár Benjamin szülő tv.-es képviselő és Bernáth Petra szülő tv.-es képviselő

Készítettem és ellenjegyzem Budapest 2026.06. 18.-n
dr. Zilahy Dr. Geller Emőke KASZ 36071694
dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda (1092 Budapest Ráday u. 22. IV. 6)

[REDACTED]
Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
Dr. Zilahy Dr. Geller Emőke
1092 Budapest, Ráday u. 22. IV. 6.
Adószám: 18274879-1-43
Tel.: 20 951 7387
KASZ: 36071694

400 nm (0AK), szőlő 4.oszt.716 nm (3,36AK) ingatlan, melyből a jelen szerződés tárgya az utcafront felőli első lekerített rész, mely már csatolásra került a vevők által birtokolt tulajdoni hányadhoz. Az Ingatlanon semmilyen közmű nincs. Az Ingatlan per-teher és igénymentes. (továbbiakban Ingatlan)

1.2. Az Ingatlan tulajdoni lapjára INYER/2026/587469-2026.05.06 széljegyszámon Budai Gyula tulajdonjog és haszonélvezeti jog valamint Bencsik Rózsa Júlianna tulajdonjog bejegyzési kérelmet van feljegyezve. Eladó kijelenti, hogy a széljegyen szereplő ügyletben részt nem vett.

1.3. Az eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan haszonbérbe kiadva nincs, az Ingatlanon felesbérlet, részesművelés, szívességi földhasználat nem folyik.

1.4. Felek rögzítik, hogy az ingatlan fentiekben rögzített jogi helyzetének igazolására rendelkezésre áll a 2026.06.17. -napján kiadott Takarnet rendszerről lekért tulajdoni lap másolat. A Felek a tulajdoni lap tartalmát ismerik.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA és VÉTELÁR

2.1. Az Eladó a jelen okirattal a Vevőknek eladja, a Vevők egyenlő arányban megvásárolják az 1. pontban megjelölt Ingatlant.

2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan értéke és a vételár **100.000.- Ft.**, azaz **Százezer forint**.

2.3. A vételárat a felek az ingatlan értékéhez igazodónak tekintik, és kijelentik, hogy az nem tér el a helyben szokásos közismert ártól. Felek a vételár meghatározásánál figyelembe vették, hogy a Vevők évek óta gondozzák a területet, mint társtulajdonosok és viselik azon költségeket is, melyek egyébként a tulajdonosokat terhelnék.

2.4. A Vevők, mint letevők a vételárat a jelen szerződés-módosítással egyidőben eljáró ügyvéd letéti számláján helyezték el azzal, hogy azt a letéteményes akkor jogosult és köteles kifizetni az

.....
Szabó Jánosné eladó

Kk. Molnár Benjamin Dezső vevő és Kk. Molnár Kristóf vevő
.....
képviselőikben Molnár Benjamin (szülő tv.-es képviselő és Bernáth Petra szülő tv.-es képviselő)

Készítettem és ellenjegyzem Budapest 2026.06. 18.-n
dr. Zilahyné dr. Gellei Emőke KASZ 36071694
dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda (1092 Budapest Ráday u. 22. IV. 6)

Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda)
Dr. Zilahyné dr. Gellei Emőke
1092 Budapest, Ráday u. 22. IV. 6.
Adószám: 18274879-1-43
Tel.: 20 951 7387
KASZ: 36071694

3.

Eladónak, mint kedvezményezettnek legkésőbb a határozat átvételét követő 3 munkanapon belül, ha a szerződést az illetékes Földügyi Hatóság engedélyezte.

2.4.1. Letéteményes kijelenti, hogy a vételárat – letéti összeget átvette.

2.4.2. Letéteményes a letét kezeléséért anyagi felelősséget vállal, és a letéti összeget a Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda [REDACTED] Banknál [REDACTED] számú bankszámlán őrzi, mely elkülönített ügyvédi letéti számla.

2.4.3. Eladó a vételár ily módon történő kifizetését tudomásul veszi, és kijelenti, hogy a letett összeggel a letéteményes ügyvéd számol el, Vevőkkel-letevőkkel szemben a kedvezményezettnek más követelése nincs.

2.4.4. Amennyiben a Földügyi Hatóság az engedélyt nem adja meg, úgy a letéti összeg a letevőknek a határozat átvételét követő 3 munkanapon belül visszajár.

2.4.5. A letétről külön szerződés nem készül, a felek a 2.1-2.4.5. pontban foglaltakat magukra nézve kötelezőnek ismerik el, ideértve letéteményes ügyvédet is.

2.5. A Vevők társtulajdonosok, így az elővásárlási jogról rendelkezni nem kell.

III.

A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

3.1. Az Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés alapján **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz**, hogy Vevők **javára adásvétel jogcímén 462/2462-ed -462/2462-ed** tulajdoni arányban az 1. pontban körülírt ingatlanra a tulajdonjogot bejegyezzék, és ezzel egy időben az Eladó 924/2462-ed arányú tulajdonjogát töröljék.

3.2. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen ingatlan tulajdonszerzés egyéb feltételét a hatályos földtörvény szabályai szabályozzák, de külön eljárás lefolytatására nincs szükség, mert felek társtulajdonosok.

[REDACTED]
Szabó Jánosné eladó

Kk. Molnár Benjamin Dezső vevő és

Kk. Molnár Kristóf vevő

[REDACTED] ... [REDACTED]
képviselőnkben Molnár Benjamin szülő tv.-es képviselő és Bernáth Petra szülő tv.-es képviselő

Készítettem és ellenjegyzem Budapest 2026.06. 18.-n
dr. Zilahyné dr. Gellei Emőke KASZ 36071694
dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda (1092 Budapest Ráday u. 22. IV. 6)

[REDACTED]
Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
Dr. Zilahyné Dr. Gellei Emőke
1092 Budapest, Ráday u. 22. IV. 6.
Adószám: 18274879-1-43
Tel.: 20 951 7387
KASZ: 36071694

4.

IV. BIRTOKBAADÁS

4.1. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó az 1.pontban megjelölt Ingatlan birtokát a jelen szerződés napján a Vevőknek átruházza, és a Vevők a mai naptól lesznek jogosultak az Ingatlan hasznainak szedésére és viselni kötelesek annak terheit, külön tekintettel arra, hogy az ingatlanrészt korábban is birtokban tartották.

V. NYILATKOZATOK

5.1. A Vevők kijelentik, hogy a **Biatorbágy zárkert 5023 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **Biatorbágy Ürge-hegy Mészáros dűlő 5023 hrsz. szám** alatt található, 1116 m² alapterületű, kivett hétvégi ház -udvar- szőlő ingatlannal együtt sem éri el a birtokukban álló föld területnagysága a jogszabályban előírt ingatlan mértékét, valamint kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal ezen Ingatlanon kívül nem rendelkeznek.

5.2. A Vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. Vevők törvényes képviselői kijelentik, hogy gyermekeik nagykorúságáig velük együtt vállalják a teljesítést.

5.3. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek társtulajdonosok az ingatlanon, a tulajdonszerzéssel csökken a tulajdonostársak száma, ezért kérik a Felek T. Hatóságát, hogy az engedélyt számukra adja meg.

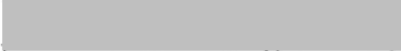
5.4 A Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásuk.

5.7. A Vevők kijelentik, hogy velük szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem


Szabó Jánosné eladó

Kk. Molnár Benjamin Dezső vevő és

Kk. Molnár Kristóf vevő


képviselőikben Molnár Benjamin szülő tv.-es képviselő és Bernáth Petra szülő tv.-es képviselő

Készítettem és ellenjegyzem Budapest 2026.06. 18.-n
dr. Zilahyné dr Gellei Emőke KASZ 36071694
dr Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda (1092 Budapest Ráday u. 22. IV. 6)


Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
Dr. Zilahyné Dr. Gellei Emőke
1092 Budapest, Ráday u. 22. IV. 6.
Adószám: 18274879-1-43
Tel.: 20 951 7387
KASZ: 36071694

5.

állapították meg (soha *nem* *állapították meg*), hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

VI.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

6.1. Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgár, szerzési és nyilatkozási képessége korlátozás alá nem esik, kiskorú Vevőket az arra jogosult törvényes képviselőik képviselték.

6.5. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a Felek megbízását -meghatalmazását elfogadja, ide értve a letét kezelésére vonatkozó rendelkezéseket is. Eljáró ügyvéd szerződő felek személyazonosságáról meggyőződött az okirataik alapján, a Szerződő feleket tájékoztatta a jelen szerződéssel kapcsolatos jogszabályokról, így különösen a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokról, amely tájékoztatás megtörténtét Szerződő felek elismerik, azt megértették, ezért jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak és letéti szerződésnek is minősül azzal, hogy eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatokat Szerződő felek személyes előadásai alapján rögzítette a szerződésben, azok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal.

6.6. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása alapján a jelen szerződésben írt nyilatkozatok tényelődásaiknak, a valóságnak, valamint ügyleti szándékuknak megfelelnek. Felek a jelen ajándékozási szerződést, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek személyazonosságát a felek személyazonosító okmányainak (személyi igazolvány, lakcímkártya és adókártya) áttekintésével leellenőrizte. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosító okmányaikról eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen és adataikat a jelen megbízás kereteiben kezelje.

Alulírott szerződő felek ezt a szerződés-módosítást közösen elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, s azt akaratunkkal mindenben megegyezőnek találtuk és mint tényvázlatot is aláírtuk. Külön tényvázlat felvételét nem kérjük.

Kelt: Budapest 2026.06.18. -án

Szabo Janosné eladó

Kk. Molnár Benjamin Dezső vevő és Kk. Molnár Kristóf vevő

képviselőikben Molnár Benjamin szülő tv.-es képviselő és Bernáth Petra szülő tv.-es képviselő

Készítettem és ellenjegyzem Budapest 2026.06. 18.-n
dr. Zilahyné dr. Gellei Emőke KASZ 36071694
dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda (1092 Budapest Ráday u. 22. IV. 6)

Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
Dr. Zilahyné Dr. Gellei Emőke
1092 Budapest, Ráday u. 22. IV. 6.
Adószám: 18274879-1-43
Tel.: 20 951 7387
KASZ: 36071694