

Kijelölés időpontja: 2026. 08. 14

Költség kezdő napja: 2026. 08. 15

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

2026. 08. 14, mely határidő jogvesztő

amely létrejött egyrészről 2026. 08. 15.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026. július 7.

Brandenburg István (születési neve: Gutmayer István, anyja neve: Schumpf Mária, születési hely, idő: Budapest, 1961. 11. 04., útlevélének száma: BS6536288, személyi azonosító jele: 1-611104-2193, adóazonosító jele: 8346400071, lakcíme: külföldi cím, Németország, 27283 Verden, Amschuhkamp 28., lakcímkártya száma: 384789WL, magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó 1**”) valamint

Fonyódi Lászlóné (születési neve: Gutmayer Mária, anyja neve: Schumpf Mária, születési hely, idő: Budapest, 1954. 06. 14., személyi igazolványának száma: 701424PE, személyi azonosító jele: 2-540614-1797, adóazonosító jele: 8319400147, lakcíme: 1029 Budapest, Tas vezér u. 11., lakcímkártya száma: 954715ML, magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó 2**”) másrésről

Küller János (születési neve: Küller János, anyja neve: Schumpf Katalin, születési hely, idő: Budapest, 1970. 05. 03., személyi igazolványának száma: 011527UE, személyi azonosító jele: 1-700503-1596, adóazonosító jele: 8377424215, lakcíme: 1028 Budapest, Hidegkúti út 268., lakcímkártya száma: 497660TL, magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó 3**”) másrésről

Nagy Erika (születési neve: Nagy Erika, anyja neve: Küller Katalin, születési hely, idő: Budapest, 1982. 09. 01., személyi igazolványának száma: 459330IE, személyi azonosító jele: 2-820901-4896, adóazonosító jele: 8422461560, lakcíme: 1028 Budapest, Urbéres u. 37., lakcímkártya száma: 661214LN, magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó 4**”) másrésről

Karaffiné Nagy Katalin (születési neve: Nagy Katalin, anyja neve: Küller Katalin, születési hely, idő: Budapest, 1984. 02. 08., személyi igazolványának száma: 344613KE, személyi azonosító jele: 2-840208-5111, adóazonosító jele: 8427710763, lakcíme: 2094 Nagykovácsi, Medve u. 6., lakcímkártya száma: 427052LG, magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó 5**”) másrésről

Koblenz Andrea (születési neve: Scherer Andrea, anyja neve: Sigmund Sofie, születési hely, idő: Eberbach (Németország), 1964. 09. 28., személyi igazolvány száma: L8ZKHYF72, lakcíme: külföldi cím, Németország, 74889 Sinsheim Ittlinger Strasse 13., német állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó 6**”) másrésről

Scherer Günter Manfred Martin (születési neve: Scherer Günter Manfred Martin, anyja neve: Sigmund Sofie Elisabeth Anna, születési hely, idő: Mosbach (Németország), 1959.09.29, személyi igazolvány száma: L8XK85L13, lakcíme: külföldi cím, Németország, 69437 Neckargerach Panoramaweg 2., német állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó 7**”) másrésről

Biró Lejla Anna (születési neve: Biró Lejla Anna, anyja neve: Engel Márta Teréz, születési hely, idő: Budapest, 1984. 08. 14., személyi igazolványának száma: 613258TE, személyi azonosító jele: 2-840814-4926, adóazonosító jele: 8429593942, lakcíme: 1028 Budapest, Gazda u. 19., lakcímkártya száma: 264485LC, magyar állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”)

az Eladó 1 és az Eladó 2 és az Eladó 3 és az Eladó 4 és az Eladó 5 és az Eladó 6 és az Eladó 7 a továbbiakban együttesen Eladók, az Eladók és a Vevő együttesen mint „**Felek**” között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek és kikötések szerint:

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Az Eladók az ingatlan nyilvántartásban 2/16-2/16-2/16-1/16-1/16-4/16-4/16 arányú tulajdonosai a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál **Budapest II. ker. zártkert, 59292 hrsz.** alatt felvett legelő elnevezésű, 2110 m² alapterületű ingatlanok (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).

1.2 A jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az Eladók meghatalmazása alapján az E-ING rendszerhez tartozó digitális igazolványával beszerezte az Ingatlan 2026. július 7. napján kiállított teljes tulajdoni lap másolatát, amely hitelt érdemlően igazolja az Eladóknak az Ingatlanon fennálló fenti arányú tulajdonjogát, valamint azt a tényt, hogy az Ingatlan tehermentes. A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az Eladó 1 12., míg az Eladó 2 13., míg az Eladó 3 15., míg az Eladó 4 16., míg az Eladó 5 17., míg az Eladó 6 18., míg az Eladó 7 19. sorszám alatt szerepel bejegyzett tulajdonosként. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel. A Felek megerősítik, hogy a vonatkozó tulajdoni lapot megtekintették, és annak tartalmát megismerték.

Brandenburg István
Eladó, képviseli:
Fonyódi Lászlóné meghatalmazott

Fonyódi Lászlóné
Eladó

Küller János
Eladó

Nagy Erika
Eladó

Karaffiné Nagy Katalin
Eladó

Koblenz Andrea
Eladó, képviseli:
Fonyódi Lászlóné meghatalmazott

Scherer Günter Manfred Martin
Eladó, képviseli:
Fonyódi Lászlóné meghatalmazott

Biró Lejla Anna
Vevő

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

dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest, 2026. július 7.



A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve, amelyet a Felek kifejezetten nem tekintenek tehernek.

Az Eladó 1-t, az Eladó 6-t és az Eladó 7-t ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazás alapján az Eladó 2 képviseli, aki az Eladó 1, az Eladó 2 és az Eladó 7 kézbesítési megbízottjaként is eljár.

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

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

2 A JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1 Az Eladók eladják és a Vevő megtekintett, és ismert állapotban, per-, teher-, és igénymentesen megveszi az Ingatlant a kölcsönösen kialakított 9.000.000,- azaz kilencmillió forint vételárért (a továbbiakban: „Vételár”). A Felek rögzítik, hogy a Vételár az Ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az Ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a Vételár az Ingatlan 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 Felek megállapodnak, hogy a Vételár az alábbi 3. fejezetben foglaltak szerint esedékes.

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon ültetvény, illetve felépítmény, illetve agrotechnikai létesítmény nem található.

3 A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

3.1 A Felek rögzítik, hogy a Vevő korábban már 300.000,- azaz háromszázezer forintot foglalóként megfizetett az Eladóknak banki utalással. A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő további 600.000,- azaz hatszázezer forint foglalót fizet meg az Eladóknak, olyan módon, hogy az Eladó 2 Magnet Bank Zrt-nél vezetett 16200137-18516397 számú bankszámlájára történő átutalással, amely összeg részükre történő elutalását az Eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló jogi érdekükre 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 Ingatlan Vételárába beszámításra kerül.

3.2 A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Vevő a fennmaradó 8.100.000,- azaz nyolcmillió-százezer forint utolsó Vételárrészletet legkésőbb az alábbi 4. fejezetben foglalt jóváhagyás rendelkezésre állását követő 5 munkanapon belül fizeti meg az Eladóknak, olyan módon, hogy az Eladó 1 részére esedékes 1.061.500,- forintot az Eladó 2 Magnet Bank Zrt-nél vezetett 16200137-18516397 számú bankszámlájára, míg az Eladó 2 részére esedékes 669.500,- forintot az Eladó 3 OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773119-10917952 számú bankszámlájára, míg az Eladó 3 részére esedékes 1.061.500,- forintot az Eladó 4 OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773425-05386729 számú bankszámlájára, míg az Eladó 5 részére esedékes 530.750,- forintot az Eladó 6 MBH Bank Nyrt-nél vezetett 10107524-54059100-01006003 számú bankszámlájára, míg az Eladó 6 részére esedékes 2.123.000,- forintot az Eladó 7 Volksbank Kraichgau Banknál vezetett BIC GENODE61WIE ID29012319065 IBAN DE54672922000002284510 számú bankszámlájára, míg az Eladó 7 részére esedékes 2.123.000,- forintot az Eladó 7 Volksbank Heidelberg-Neckartal eG Banknál vezetett BIC GENODE61NGD IBAN DE85672917000021545104 számú bankszámlájára történő átutalással teljesíti. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vételár valamennyi részlete átvételének tényét az ilyen összeg kézhezvételének napján (utalás esetén 3 napon belül) a Vevő és a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd felé külön átvételi elismervény kiállításával is igazolják. A Vevő vállalja, hogy amennyiben a fentiekben megjelölt Vételárrészleteket érdekkörében felmerült okból késedelmesen fizeti meg az Eladóknak, akkor a késedelem időtartamára köteles évi 15 % késedelmi kamatot is az Eladóknak megfizetni, amely kamat napi bontásban számítandó. A félreértések elkerülése végett a Felek tisztázzák, hogy valamennyi átutalással teljesített összeg az Eladók bankszámláján történő jóváírás napján tekinthető teljesítettnek.

Brandenburg István
Eladó, képviseli:
Fonyódi Lászlóné meghatalmazott

Fonyódi Lászlóné
Eladó

Küller János
Eladó

Nagy Erika
Eladó

2

Karaffiné Nagy Katalin
Eladó

Koblentz Andrea
Eladó, képviseli:
Fonyódi Lászlóné meghatalmazott

Scherer Günter Manfred Martin
Eladó, képviseli:
Fonyódi Lászlóné meghatalmazott

Bíró Lejla Anna
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
1025 Budapest, Baba u. 6.
Tel.: 06-977.977.977, 06-977.977.977
E-mail: dr@urbank.hu
Adószám: 18124352-2-01

- 3.3 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő valamely Vételrészlet megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esik, abban az esetben az Eladók jogosultak a jelen szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal elállni, és az eredeti állapot helyreállítását követelni, valamint a vonatkozó földhivatali széljegy, illetve bejegyzés törlését önállóan kérni az illetékes földhivataltól, és a kapott foglalt meg tartani.

4 FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSE, ILLETVE ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

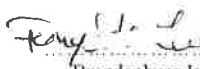
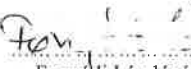
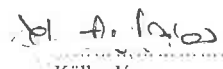
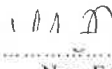
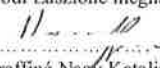
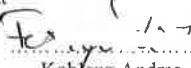
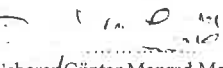
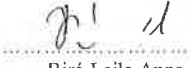
- 4.1 A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény értelmében az Ingatlan megvásárlását követően nem lesz több földnek minősülő ingatlan tulajdona, mint 1 hektár. Ezen túlmenően a Vevő vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan az Eladók saját kizárólagos használatában van, 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 díj tartozás). A Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, tehát a fentiek alapján az 2013. évi CXXII. törvény alapján jogosult az Ingatlan tulajdonjogát megszerezni. A Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik és a tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített AK értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő Ingatlan 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 elővásárlási joga áll fenn, valamint az adásvételi szerződés alapján a Vevő tulajdonszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

A Vevő kijelenti, hogy ő sem a fenti törvény, 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 Eladóknak a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül a jelen adásvételi szerződést meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amely a – szerződés érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelésére vonatkozó - előzetes vizsgálata lefolytatását követően hivatalból rendeli el a szerződés közzétételét. Ezt követően a jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt 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 Ingatlan megvásárlására vonatkozó jognyilatkozatot tesz, továbbá amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést legkésőbb 2027. július 7-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 Kormányhivataltól azzal, hogy az Eladók kötelesek a már megfizetett foglalt, valamint Vételrészleteket a Vevő részére visszaszolgáltatni az ilyen meghírusulást követő 5 napon belül.

5 BIRTOKBAVÉTEL

- 5.1 A Felek rögzítik, hogy az Eladók a Vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg kötelesek az Ingatlant a Vevő birtokába adni, és a Vevő ekkortól jogosult az Ingatlan birtokába lépni és azt használni. Az Eladók a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a birtokbaadással egyidejűleg az Ingatlan birtokjoga a Vevő részére átszálljon. Az Ingatlan birtokbavételekor az Eladók kötelesek az Ingatlant a saját ingóságaiktól kiürítve az Ingatlanhoz kapcsolódó valamennyi kiegészítővel és tartozékkal a Vevőnek átadni. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladók nem bocsátják határidőben a Vevő birtokába az Ingatlant a jelen fejezetben foglaltak szerint, akkor napi 10.000,- azaz tízezer forintot, de legfeljebb 500.000,- forint összeget késedelmi kötbérként kötelesek megfizetni a Vevőnek.

			
Brandenburg István Eladó, képviseli:	Fonyódi Lászlóné Eladó	Küller János Eladó	Nagy Erika Eladó
			
Karaffiné Nagy Katalin Eladó	Koblenz Andrea Eladó, képviseli: Fonyódi Lászlóné meghatalmazott	Scherer Günter Manred Martin Eladó, képviseli: Fonyódi Lászlóné meghatalmazott	Bíró Lejla Anna 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 Budapest, 2026. július 7.

- 5.2 A birtokbaadás napjáig felmerült költségeket az Eladók, az azt követően felmerült költséget a Vevő viseli. A birtokba lépést követően a Vevő szedi az Ingatlan hasznait, továbbá viseli az Ingatlan fenntartásával járó terheket, és másra át nem hárítható károkat, kivéve a közterheket, melyeknek a viselésére a törvényi rendelkezések az irányadóak. Az Eladók vállalják, hogy a Vevő birtokba lépésének napjáig az Ingatlan állagát megóvják, azt harmadik személy részére nem adják el, illetve az Ingatlan használatát más részére nem teszik lehetővé.

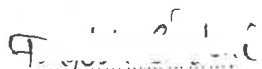
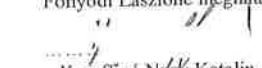
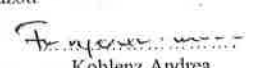
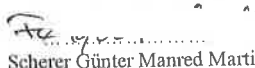
6 KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK

- 6.1 Az Eladók kijelentik és teljes körű jogszavatosságot vállalnak az Ingatlan per-, teher-, igény- és jelzálogmentességéért, valamint kijelentik, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan semminemű köztartozásuk nincs, továbbá az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt. Az Eladók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy nincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonjogszerzését, vagy az Ingatlan használatát korlátozná, vagy akadályozná. Az Eladók kifejezetten kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan nem terheli olyan teher sem, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre, kifejezetten nyilatkoznak továbbá arról, hogy nincs olyan személy aki, illetve amely javára elővásárlási, vagy vételi jog állna fenn. Az Eladók kijelentik, és a Ptk. 6:171§-a szerint jótállnak azért, hogy sem a jelen szerződés aláírása, sem annak teljesítése, sem az Eladóknak a jelen szerződésből eredő jogainak gyakorlása, vagy kötelezettségeinek teljesítése nem sért, vagy eredményez szerződésszegést egyetlen olyan szerződés, vagy bármilyen kötelezettségvállalás tekintetében, melyben az Eladók bármelyike részes fél, vagy annak kötelezettje, és nem ellentétes, illetve nem ütközik semmilyen jogszabályba, bírósági, vagy más hatósági döntésbe, vagy határozatba. Az Eladók szavatolják továbbá, hogy fenti nyilatkozataik a birtokbaadás időpontjában is helytállóak és a valóságnak megfelelőek lesznek.
- 6.2 A fentiekben túlmenően az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, sem gazdasági társaságnak, vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe. Feltétlen szavatosságot vállalnak az Eladók azért is, hogy az Ingatlan saját kizárólagos használatukban van. Feltétlen szavatosságot vállalnak az Eladók továbbá azért is, hogy az Ingatlanba a birtokbaadáskor senki sem lesz bejelentve. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan tekintetében a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) szerinti jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban. Tekintettel arra a körülményre, hogy helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, így a Hövtv. 6. § szerinti mentesség és kedvezmény sem áll fenn. Az Eladók kijelentik továbbá, hogy a Hövtv. 8-9. §§ szerinti elővásárlási jog – helyi önkormányzati rendelet hiányában – nem áll fenn az Ingatlan tekintetében. A Vevő kijelenti továbbá, hogy a Hövtv. 3. § szerint nem minősül betelepülőnek.
- 6.3 Az Eladók kijelentik, hogy a jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tettek, és legjobb tudomásuk szerint az Ingatlannak nincs sem rejtett, sem egyéb olyan hibája, amelyről a Vevőt írásban előzetesen ne tájékoztatták volna, az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van. Az Eladó 1, az Eladó 2, az Eladó 3, az Eladó 4, az Eladó 5 és az Eladó 6 kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, és az Ingatlan feletti rendelkezési joguk, ügyleti képességük korlátozás alatt nem áll. Az Eladó 6 és az Eladó 7 kijelentik, hogy német állampolgárok. A Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, és ingatlanszerzési joga, ügyleti képessége korlátozás alatt nem áll.

7 ENGEDÉLYEK

- 7.1 A Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 79. § (1) bekezdése alapján az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a Vevő javára az Ingatlan tulajdoni lapján föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye bejegyzésre kerüljön.
- 7.2 Az Eladók a Ptk. 6:216§-a alapján fenntartják a tulajdonjogukat az Ingatlanon a Vételár hiánytalan megfizetéséig, azzal, hogy az Eladók a jelen szerződés aláírásával engedélyezik, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, amelynek alapján mind az Eladók, mind a Vevő kéri, hogy az illetékes földhivatali hatóság az Ingatlan tulajdoni lapjára az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45.§-a alapján tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a Vevő javára 6 hónapos időtartamra.

8 A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

 Brandenburg István Eladó, képviseli: Fonyódi Lászlóné meghatalmazott	 Fonyódi Lászlóné Eladó	 Küller János Eladó	 Nagy Erika Eladó	4
 Karaffiné Nagy Katalin Eladó	 Koblenz Andrea Eladó, képviseli: Fonyódi Lászlóné meghatalmazott	 Scherer Günter Manred Martin Eladó, képviseli: Fonyódi Lászlóné meghatalmazott	 Bíró Lejla Anna 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
 Dr. Urbán Ügyvédi Iroda
 dr. Urbán Kristóf ügyvéd Budapest, 2026. július 7.
 Tel: 06-30/9770-977, urbankr@drurban.hu
 Adószám: 18124359-0-01

- 8.1 Az Eladók vállalják, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog fennállásának 6 hónapos határideje alatt megadják a tulajdonjog bejegyzési engedélyt úgy, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges azon nyilatkozatot, amelyben feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre valamint az Eladók tulajdonjoga erre tekintettel, ezzel egyidejűleg törlésre kerüljön 11 eredeti aláírt, a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett példányban a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél vissza nem vehető letétbe helyezik 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 1 példányt jogosult megtartani.

9 VEGYES 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 elvárható 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 valamennyien teljes körűen meghatalmazzák és egyúttal 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, továbbá a földhivatal előtti, a jelen szerződés alapján a Felek által kérelmezett valamennyi bejegyzési, és törlési eljárás, így különösen a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére vonatkozó eljárás vitelével, valamint az Ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokba történő betekintésre és másolatkikérésre, továbbá a jegyző, valamint a vármegyei kormányhivatal előtti eljárásra, valamint a Vevő a B400e NAV adatlap kitöltésével, valamint annak az illetékes adóhatóság részére elektronikus úton történő benyújtásával. A Felek felhatalmazzák az eljáró ügyvédet arra is, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló név-, adat- vagy számelírást, elütést, illetve nyilvánvaló számítási vagy egyéb hibát helyettük és nevükben is eljárva a szerződés szövegén javítsa, a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntetve. Az ilyen javítás nem módosítja a Felek ügyleti akaratát, illetve nem minősül szerződésmódosításnak. Dr. Urbán Kristóf a megbízást, valamint a meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja. 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 Eladókat kioktatta az ingatlanértékesítés hatályos Szja., míg a Vevőt az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseiről. A fentieken 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.

Eladó, képviseli:
Fonyódi Lászlóné meghatalmazott

Fonyódi Lászlóné
Eladó

Küller János
Eladó

Nagy Erika
Eladó

Karafliné Nagy Katalin
Eladó

Koblenz Andrea
Eladó, képviseli:

Fonyódi Lászlóné meghatalmazott

Scherer Günter Manred Martin
Eladó, képviseli:

Fonyódi Lászlóné meghatalmazott

Bíró Lejla Anna
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 Budapest, 2026. július 7.

3.7 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 jelen szerződést szerkesztő ügyvéd továbbá tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) b) pontjában foglaltak alapján a Felek adatai vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. A Felek, és képviselőik adatai az adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre az általuk bemutatott dokumentumok, illetve személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. A Felek a tájékoztatást tudomásul veszik. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett adataik a valóságnak és a nyilvántartó hatóságok által kiadott érvényes dokumentumokban foglaltaknak mindenben megfelelnek, továbbá a képviselők személyi adataik rögzítéséhez és kezeléséhez hozzájárulnak, így kifejezetten ahhoz is, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. A Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy a Pmt. 22. § (1.) bek. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. A Felek vállalják, hogy az adataikban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. §(1.-3.) bek. szerint a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek haladéktalanul bejelentik. A Felek a Pmt. 4. § (3) bekezdése előírásainak megfelelően nyilatkoznak továbbá arról, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban nem kiemelt közszereplők és kiemelt közszereplőnek nem közeli hozzátartozói. A Felek a jelen szerződés aláírásával a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásainak megfelelően nyilatkoznak arról, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben, illetve meghatalmazójuk nevében 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 tizennégy (14) 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, 2026. július 7.

Brandenburg István
Eladó, képviseli:
Fonyódi Lászlóné meghatalmazott

Fonyódi Lászlóné
Eladó

Küller János
Eladó

Nagy Erika
Eladó

Karaffiné Nagy Katalin
Eladó

Koblencz Andrea
Eladó, képviseli:
Fonyódi Lászlóné meghatalmazott

Scherer Günter Manred Martin
Eladó, képviseli:
Fonyódi Lászlóné meghatalmazott

Bíró Lejla Anna
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 aláírt helyen és időben.

Dr. Urbán Kristóf ügyvéd
Dr. Urbán Ügyvédi Iroda
Baba u. 6.
1025 Budapest
tel: 06-30/9710-977
Adószám: 15124352-7-11