

Kifüggesztés időpontja: 2026. szeptember 03.
Közlés kezdő napja: 2026. szeptember 04.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026. október 05.
Figyelem, a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. október 06.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata (székhelye: 1173 Budapest, Pesti út 165., KSH szám: [REDACTED], adószám: [REDACTED], törzskönyvi azonosító szám: [REDACTED], nyilvántartó szervezet: Magyar Államkincstár, bankszámlaszám: [REDACTED], képviseli: Horváth Tamás László polgármester), mint Eladó (a továbbiakban, mint: **Eladó vagy Önkormányzat**);

másrészről:

Dely István (születési név: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; születési hely, idő: [REDACTED]; személyi igazolvány száma: [REDACTED]; személyi azonosító jele: [REDACTED]; adóazonosító jele: [REDACTED]; lakóhely: 1174 Budapest, Felsőbabád utca 4.; magyar állampolgár), mint Vevő (a továbbiakban, mint: **Vevő**);

a továbbiakban külön-külön **Fél**, együttesen **Szerződő Felek** vagy **Felek** között az alulírott napon és helyen, a következőkben megállapított feltételek szerint:

ELŐZMÉNYEK

Eladó 2026. május 26. napján eladási ajánlatot tett Vevő részére az Eladó 3587/4508 arányú tulajdoni hányadát képező Budapest-XVII. kerület külterület 0122360/2 helyrajzi szám alatti ingatlan 1739/4508 arányú tulajdoni hányadának adásvétele tárgyában bruttó 4.566.614,- Ft, azaz négymillió-ötszázhatvanhatezer-hatszáztizennégy forint vételáron. Vevő az eladási ajánlatot elfogadta.

Fentiekben rögzített előzményeket követően a Szerződő felek az alábbi adásvételi szerződést kötik:

1. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA

Eladó kijelenti, hogy 3587/4508 arányú tulajdoni hányadát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Budapest XVII. kerület külterület 0122360/2 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben az **1174 Budapest, Felsőbabád utca 5/A. szám** alatti, **4508 m² alapterületű, legelő** megjelölésű, 6 minőségű osztály, 0,63 kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan. A rögzített ingatlan 1739 m² alapterületű, azaz 1739/4508 arányú tulajdoni hányada képezi jelen adásvételi szerződés tárgyát, amely természetben a Vevő birtokában és használatában álló, az Eladó és Egri Sándor között 2013. április 30. napján létrejött használati megállapodás 1. sz. mellékletét képező vázrajzon I. számmal és kék színnel jelölt ingatlanrész. (továbbiakban, mint **Ingatlan**).

- 1.1. Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 2026. augusztus 18. napján kiállított, hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazolta. Vevő jelen szerződés aláírásával igazolja, hogy részére a tulajdoni lap bemutatása megtörtént. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a tulajdoni lap a levételét megelőző napig, azaz 2026. augusztus 17. napjáig tartalmazza az ingatlan adatait.
- 1.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 2026. augusztus 18. napján kiállított hiteles tulajdoni lap szemle másolata szerint az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek, feljegyzések szerepelnek:

- III/1.: Vezetékjog: 172 m² nagyságú területre vonatkozóan, VMB-203/2011., jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.; bejegyző határozat: 67129/1/2012/11.11.28.
- III/3.: Haszonélvezeti jog 2044.08.29-ig: jogosult: Egri Sándorné, utalás: II/4; bejegyző határozat: 374889/1/2024/24.08.29.
- III/4.: Haszonélvezeti jog 2044.10.10-ig: jogosult: Egri Sándor, utalás: II/5; bejegyző határozat: 386026/1/2024/24.10.14.
- III/5.: Jogosult kiskorúsága tényének feljegyzése, Egri Ádám, utalás: II/5; bejegyző határozat: 386026/1/2024/24.10.14.

- 1.3. Eladó szavatolja és teljes körű felelősséget vállal arra vonatkozóan, hogy az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada teher- és igénymentes, továbbá nem képezi végrehajtási eljárás tárgyát. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlan jelen szerződés tárgyát nem képező 1848 m² alapterületű része vonatkozásában [REDACTED] szemben kiürítési per van folyamatban. Vevő a tájékoztatást kifejezetten tudomásul vette.

2. VÉTELÁR

- 2.1. Szerződő Felek az Ingatlan 1739/4508 arányú tulajdoni hányadának vételárát, mint az Ingatlan állapotának és az aktuális piaci viszonyoknak megfelelő bruttó 4.566.614,- Ft, azaz bruttó négymillió-ötszázhatvanhatezer-hatszáztizennégy forint összegben határozzák meg (teljes vételár). A vételár Dr. Mikus Gábor Gyula független igazságügyi szakértő által készített termőföldértékbecslési szakértői véleményben szereplő négyzetméterár alapján került meghatározásra.

- 2.2. A 2.1. pontban leírtak alapján Eladó eladja, Vevő pedig 1739/4508 arányú tulajdoni hányad szerint vétel jogcímén megvásárolja a szerződés tárgyát képező Ingatlant megtekintett állapotban bruttó 4.566.614,- Ft, azaz bruttó négymillió-ötszázhatvanhatezer-hatszáztizennégy forint vételár ellenében.

3. NEMZETI VAGYONRÓL SZÓLÓ TÖRVÉNY ÉS AZ EGYES ÁLLAMI TULAJDONBAN LÉVŐ VAGYONTÁRGYAK ÖNKORMÁNYZATOK TULAJDONÁBA ADÁSÁRÓL SZÓLÓ 1991. évi XXXIII. TÖRVÉNY SZERINTI ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK.

- 3.1. Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államnak az Ingatlanra vonatkozóan elővásárlási joga áll fenn.
- 3.2. Eladó vállalja, hogy kérelmet terjeszt elő az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szervhez a Magyar Államot megillető elővásárlási jogról szóló nyilatkozattal kapcsolatban.

Amennyiben a Magyar Állam élne elővásárlási jogával, úgy ezt a tényt a Felek bontó feltételnek és a jelen szerződést meghíúsultnak tekintik. Eladó vállalja, hogy amennyiben a Magyar Állam élne elővásárlási jogával, úgy a nyilatkozat kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül a Vevő által megfizetett vételárrészleteket (ideértve a foglaló összegét is) visszafizeti Vevő részére.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételére a külön törvényben meghatározott szerv az ajánlat vagy az adásvételi szerződés megküldéstől számított 35 (harmincöt) napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 (harmincöt) napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

- 3.3. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Főváros Önkormányzatának az Ingatlanra vonatkozóan elővásárlási joga áll fenn.
- 3.4. Eladó vállalja, hogy kérelmet terjeszt elő Budapest Főváros Önkormányzatához az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban.

Amennyiben Budapest Főváros Önkormányzata élne elővásárlási jogával, úgy ezt a tényt a Felek bontó feltételnek és a jelen szerződést meghíúsultnak tekintik. Eladó vállalja, hogy amennyiben Budapest Főváros Önkormányzata élne elővásárlási jogával, úgy a nyilatkozat kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül a Vevő által megfizetett vételárrészleteket (ideértve a foglaló összegét is) visszafizeti Vevő részére.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételére az elővásárlásra jogosult részére az adásvételi szerződés kézhezvételétől számított 30 (harminc) napot biztosítanak.

- 3.5. Felek a fentiek szerinti elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos felhívások elkészítésére és a jogosultak címére történő megküldésével, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos ügyintézésrel megbízzák a **Dr. Deák József Sámuel Ügyvédi Irodát** (székhelye: 1054 Budapest, Széchenyi u. 1/D. IV. em. 56.; dr. Deák József Sámuel személyesen eljáró ügyvéd, eljáró ügyvéd kamarai azonosítója: 19625, Ügyvédi Iroda kamarai azonosítója: 4075, Kamarai Azonosító Szám: 36058806), Eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Az eljáró ügyvéd haladéktalanul írásban tájékoztatja a Vevőt az elővásárlási jogokról szóló nyilatkozatok beérkezéséről, azok tartalmáról, illetve a határidő sikertelen elteltéről.

4. FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

- 4.1. Vevő a jelen adásvételi szerződés megkötésének napján köteles az Eladó [REDACTED] vezetett [REDACTED] számlájára **456.661,- Ft, azaz négyszázötvenhatezer-hatszázhatvanegy forint** összeget átutalás útján megfizetni, amely az Ingatlan vételárának 10 %-át képezi és amelyet a Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten foglalónak tekintenek.

Eladó a megjelölt bankszámlára történt átutalást a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével, így a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:185 §-a alábbi rendelkezéseivel tisztában vannak.

A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a Magyar Állam, Budapest Főváros Önkormányzata, illetve valamely tulajdonostárs élne elővásárlási jogával, úgy ezt a körülményt olyan meghiúsulási oknak tekintik, amelyért egyik fél sem felelős. Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (3) bekezdése alapján nincs olyan tulajdonostárs az Ingatlan vonatkozásában, amely érvényesen élhetne a hivatkozott bekezdés szerinti elővásárlási jogával, tekintettel arra, hogy a II/5. szám alatt bejegyzett Egri Ádám 2024. október 14. napján ajándékozás jogcímen szerzett tulajdonjogot. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. szerinti valamely jogosult élne elővásárlási jogával, úgy ezt a körülményt olyan meghiúsulási oknak tekintik, amelyért egyik fél sem felelős.

Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő jelen pont szerinti vételárrész megfizetésének a fenti határidőben nem tesz eleget, úgy Eladó jogosult a szerződéstől elállni.

- 4.2. Vevő kijelenti, hogy a második és egyben utolsó vételárrészként a vételárból még hátralékos összeget, azaz **4.109.953,- Ft, azaz négy millió-százkilencezer-kilencszázötvenhárom forintot** az elővásárlási jogosultak lemondó nyilatkozatáról történő tájékoztatást vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő elteltéről történő tájékoztatást követő 5 (öt) napon belül fizeti meg Eladó részére, az Eladó által megjelölt, [REDACTED] által vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára.

Eladó a megjelölt bankszámlára történt átutalást a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő jelen pont szerinti vételárrész megfizetésének a fenti határidőben nem tesz eleget, úgy Eladó jogosult a szerződéstől elállni és ez esetben Vevő a foglaló összegét elveszíti.

- 4.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy a vételárreszletek azzal minősülnek megfizetettnek, ha az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban igazolja a vételárreszlet részére történt megfizetését, vagy a Vevő bankja eredeti visszavonhatatlan átutalási megbízás kiállításával igazolja a vételárreszlet megfizetését, vagy az Eladó bankja igazolja a vételárreszlet jóváírását.
- 4.4. Felek rögzítik, hogy Vevő a vételárreszletek megfizetését követően, a megfizetés tényét jelzi, Eladó külön felhívására pedig igazolja az Eladó felé.
- 4.5. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámla felett a rá irányadó jogszabályok szerint jogosult rendelkezni.
- 4.6. Felek rögzítik, hogy a Vevőnek a Vételár valamely részletének megfizetésében bekövetkező késedelmére a késedelemmel érintett törlesztő részletre köteles a Ptk. 6:48. § (1) bekezdésben meghatározott mértékű késedelmi kamatot fizetni.

5. BIRTOKBAADÁS

- 5.1. Felek rögzítik, hogy az adásvétellel érintett Ingatlan a Vevő birtokában van, Vevő a használati díjat a jelen adásvételi szerződés jogcímén történő birtokbaadás napjáig köteles megfizetni. Az adásvétel jogcímén történő birtokbaadásra a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor, birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele nélkül. Az Eladó felhívja a Vevő figyelmét arra, hogy az Ingatlan birtokát a természetben fennálló használati viszonyokkal terheltlen tudja átadni, tekintettel arra, hogy ő maga nincs az Ingatlan birtokában.
- 5.2. Eladó a birtokbaadás napjáig köteles saját maga és az esetleg oda a saját érdekkörében bármely okból bejelentett személyek kijelentkezéséről intézkedni, beleértve ebbe az esetleges székhely, telephely fióktelepkénti bejegyzések töröltetését is.
- 5.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a jelen szerződés teljesítéséig, vagy lehetetlenüléséig semmilyen további jogcímén meg nem terheli és annak a Vevő általi megtekintéskor rögzített állagát fenntartja.
- 5.4. Vevő a birtokbaadást követően szedi az Ingatlan hasznait, viseli a közterheit és egyéb költségeit, továbbá viseli a másra át nem hárítható kárait.

6. TULAJDONJOG

- 6.1. Vevő a vételár teljes kiegyenlítésével szerzi meg az Ingatlan 1739/4508 arányú tulajdonjogát.
- 6.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja.

Jelen adásvételi szerződés alapján a szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében a Felek kölcsönösen és egybehangzóan kérik – Eladó és Vevő feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak - az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.rend. 45. § (1) bekezdése szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be az Ingatlan 1739/4508 tulajdoni hányadára legfeljebb 6 (hat) hónapos határozott időtartamra.

Szerződő felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az Ingatlanügyi Hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Szerződő felek kérik az

Ingatlanügyi Hatóságot, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a határozott idő elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

- 6.3. Felek az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlésére és ezzel egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzése iránti ügyvéd által ellenjegyzett közös kérelmüket hat eredeti példányban, melyben Eladó hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga – 1739/4508 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Vevő az Ingatlan tulajdonjogát 1739/4508 tulajdoni arányban szerzi meg. Szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában Vevő 1739/4508 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetve Eladó 1739/4508 arányú tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásban az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- 6.4. Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a vételár teljes összege részére megfizetésre kerül, úgy a Vevő részére felszabadított közös kérelem legfeljebb az ingatlan adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig benyújtásra kerüljön az illetékes ingatlanügyi hatósághoz. A közös kérelmet a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlésére és ezzel egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzése érdekében az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.
- 6.5. Felek az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlésére és ezzel egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzése iránti ügyvéd által ellenjegyzett közös kérelmüket 6 (hat) eredeti példányban (közös kérelem). A jelen okirat aláírásával a letéteményes ügyvéd, a közös kérelem 6 (hat) eredeti példányának átvételét elismeri és nyugtázza.
- 6.6. Felek kérik az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bek. alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.
- 6.7. **Letéti szerződés**

A jelen szerződés 6.4. pontjában hivatkozott közös kérelmet az ügyvéd:

- a) Vevő részére köteles felszabadítani, amikor a Vevő a vételárát teljes egészében megfizette és
- aa) Eladó a [REDACTED] e-mail címről a [REDACTED] e-mail címre elküldte eljáró ügyvéd részére elektronikus levelét, miszerint a 4. pontban megjelölt összegek jóváírásra kerültek az Eladó bankszámláján, vagy
- ab) amennyiben Eladó az eljáró ügyvéd írásbeli felhívása ellenére nem nyilatkozik az (aa) pontban foglaltak teljesüléséről a felhívást követő 5 (öt) napon belül, az átutalás tényét Vevő bankja eredeti, visszavonhatatlan terhelési igazolás eredeti példányának eljáró ügyvéd részére történő átadásával ismerte el;
- b) Eladó részére jogosult és köteles kiadni, amennyiben a Felek bármelyike hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a jelen szerződés bármely okból megszűnt, vagy a Felek bármelyike által megszüntetésre került.

7. NYILATKOZATOK

- 7.1. Eladó szavatol az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Eladó szavatol, hogy harmadik személynek - ide nem értve a szerződés 1.2. és 1.3. pontjában adott tájékoztatást és jelen szerződés 3. pontjában hivatkozott, továbbá a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási jogokat - az Ingatlanra vonatkozóan nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és a szerzett jogok gyakorlását

korlátozná, vagy kizárná, így különösen nincs olyan személy, akinek az Ingatlanra vonatkozóan szerződésben, vagy jogszabály által biztosított elő-, visszavásárlási- vagy vételi joga lenne.

- 7.2. Jelen okirat aláírásával Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan jogi állapotáról a kellő és szükséges tájékoztatást a Vevő részére megadta, továbbá kijelenti, hogy tudomása szerint az Ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincs.
- 7.3. Eladó kijelenti, hogy jogképes jogi személy, elidegenítési, illetőleg szerzési képessége nem korlátozott, az Önkormányzat képviselőjében eljáró és jelen szerződést aláíró Horváth Tamás László polgármester kijelenti, hogy az Eladót Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2023. (I. 26.) önkormányzati rendelete 24. § a) pontja alapján önállóan, minden korlátozástól mentesen képviseli.
- 7.4. Vevő kijelenti, és jelen szerződés aláírásával megerősíti, hogy magyar állampolgár, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki, ügyletkötési képessége teljes és csorbitatlan.
- 7.5. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával egyben lemondanak a szerződés feltűnő értékkülönbséget jogcímen való megtámadásának jogáról, annak vételárát a forgalmi értékkel megfelelőként elfogadják.
- 7.6. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül. Vevő rögzíti, hogy jelen szerződés szerinti tulajdonszerzés jogcíme a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése azzal, hogy Felek rögzítik, egymásnak nem közeli hozzátartozói. Vevő kijelenti, hogy fennállnak a Földforgalmi tv. 10. § (2), (4) bekezdése szerinti feltételek.
- 7.7. A Vevő kijelenti, hogy a termőföld megszerzéséhez szükséges valamennyi, a Földforgalmi tv.-ben, valamint a kapcsolódó egyéb jogszabályban meghatározott feltételnek megfelel.
- 7.8. A Vevő kijelenti, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, az Ingatlant maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
- 7.9. A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 7.10. A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele, mint szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 7.11. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzéssel a tulajdonában és birtokában álló földek területnagysága a Földforgalmi tv. 16. § (1)-(2) és (4) bekezdésében foglaltak szerinti földszerzési maximumot és birtokmaximumot nem haladja meg.
- 7.12. A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő továbbá kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 16. § (7) bekezdése alapján a törvény szerinti szerzési korlátozások hatálya alatt nem áll.
- 7.13. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés ba) alpont alapján jogosult. A Vevő a földműves minőségét az [REDACTED] sorszámú, [REDACTED] sorozatjelű és [REDACTED] azonosító számú mezőgazdasági vállalkozói képesítést igazoló bizonyítvánnyal igazolja. A képzés megfelelőségének jogalapja a mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettségekről szóló 504/2013. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet A rész 282. sora.

7.14. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján jelen Ingatlan tekintetében az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg

(1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

- a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;
- b) a földet használó olyan földművest,
 - ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
 - bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
 - bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
- c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
- d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
- e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) Az (1) bekezdés d)–e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi

- a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel
 - aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,
 - ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;
- b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel) ellátott termék előállítás;
- c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;
- d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása;
- e) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.

7.15. Felek egyezően rögzítik, hogy a tulajdonosnak a szerződést – a Felek aláírásától számított 8 napon belül – közölnie kell a 2013. évi CXXII. törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1c) bekezdése és 36. § (1) bekezdés b) pontja és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adásvételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

7.16. A fenti pontban rögzítettekre figyelemmel Eladó köteles a jelen szerződés aláírását követő 8, azaz nyolc napon belül a jelen szerződéssel felhívni az elővásárlási jogosultakat az elővásárlási joguk megfelelő

határidőn belül történő gyakorlására, akként hogy a jelen szerződést 4 (négy) eredeti példányban – amelyből 1, azaz egy példány biztonsági okmányra vezetett példány - a 474/2013. (XII.12.) Korm. Rendelet 1. számú mellékletében foglalt közzétételi kérelemmel együtt benyújtja Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmenti Polgármesteri Hivatalának Jegyzőjéhez hirdetményi úton történő közzététel (kifüggesztés) érdekében.

7.17. Az elővásárlási jog jogosultja a 2013. évi CXXII. törvényben foglaltak szerint a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult ezen hatánapig nem nyilatkozik. A jelen szerződés a Felek között akkor hatályosul, ha az elővásárlásra jogosultak a nyitva álló határidő alatt elővásárlási jogukról lemondtak, vagy nem nyilatkoztak. Amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, a jelen adásvételi szerződés minden további jogcselekmény nélkül megszűnik.

7.18. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan harmadik személy használatában nem áll.

8. KÖLTSÉGEK VISELÉSE, ADÓ- ÉS ILLETÉKRENDELKEZÉSEK, KÉPVISELET

8.1. Felek rögzítik, hogy bármely értesítés kézbesítettnek tekintendő, ha azt a másik fél részére igazoltan személyesen átadták, vagy a jelen szerződésben feltüntetett címére postán, tértivevényes küldeményként küldték és azt a címzett igazoltan átvette. Felek megállapodása alapján, tértivevényes postai küldés esetén, az irat kézbesítettnek tekintendő a címzett általi átvétel hiányában a küldemény postai feladásától számított 10 (tíz) munkanap elteltével.

8.2. A jelen szerződés megszerkesztéséhez, megkötéséhez, ellenjegyzéséhez és földhivatali eljáráshoz kapcsolódó ügyvédi munkadíj a Vevőt terheli.

8.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan adásvételére vonatkozó adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit ismerik, erről teljeskörű tájékoztatást kaptak.

Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Vevőt, hogy az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján a visszerthes vagyónátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A Nemzeti Adó- és Vámhivatal a szerződésben kikötött vételár összege nem köti, az adóhatóságnak lehetősége van arra, hogy maga állapítsa meg az Ingatlan forgalmi értékét. Az Ingatlan megszerzése után Vevő által fizetendő visszerthes vagyónátruházási illeték mértéke az Ingatlan forgalmi értékének 4%-a.

8.4. Felek a jelen okirat – mint egyben tényállás – elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Deák József Sámuel Ügyvédi Irodát (székhelye: 1054 Budapest, Széchenyi u. 1/D. IV. em. 56.; dr. Deák József Sámuel személyesen eljáró ügyvéd, eljáró ügyvéd kamarai azonosítója: 19625, Ügyvédi Iroda kamarai azonosítója: 4075, Kamarai Azonosító Szám: 36058806), amely meghatalmazás az illetékes földhivatal előtti eljárásra, valamint az adásvétellel összefüggő Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400E számú adatlapok kitöltésére, aláírására és az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, továbbá a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratok földhivatali benyújtására is kiterjed. Eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A megbízás nem terjed ki adótanácsadásra. Vevő nyilatkozik, hogy a B400 nyomtatvány tartalmát megismerte, az abban foglaltakkal egyetért.

Felek jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot is írták alá, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb elvárást, instrukciót az ügyvéd felé nem közöltek.

9. VEGYES RENDELKEZÉSEK

9.1. Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján az Ingatlanról energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges, tekintettel arra, hogy az Ingatlan nem tartozik a rendelet tárgyi hatálya alá.

- 9.2. Felek és az eljáró ügyvéd, az Ingatlant a „Takarnet” rendszerből kikért nem hiteles tulajdoni lap másolata alapján azonosították. Felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Feleket személyazonosító okirataik alapján azonosította, az okiratokról a Felek hozzájárulásával másolat készült. Felek nyugtázzák, hogy a jelen ügyletükkel kapcsolatosan, az ügyvéd által készített okiratok általuk igényelt számú, eredeti példányaikat a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átvették.
- 9.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatait, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá az ügyvédekéről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-ban, valamint a 2017. évi LXXVIII. törvény 33. §-ban foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze.
- 9.4. Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél: személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkereste a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás”) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés”). Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek előzetes hozzájárulása szükséges. Felek az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.
- 9.5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés rendelkezéseit, valamint a Szerződő Felekről egymás tudomására jutott bármely adatot, információt szigorúan bizalmasan kezelik, és azokat nem hozzák harmadik személyek tudomására, kivéve a Szerződő Felek jogi képviselőjét, könyvelőjét, egyéb tanácsadóját, illetve azokat az eseteket, amikor az információ átadását jogszabály írja elő.
- 9.6. Jelen szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége a szerződés többi, érvénytelenséggel nem érintett rendelkezésének érvényességét nem érinti, kivéve, ha a Szerződő Felek a jelen szerződést az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg.
- 9.7. Szerződő Felek a jelen szerződés teljesítése során kötelesek kölcsönösen együttműködni, a szerződés változtatását igénylő körülményről kötelesek haladéktalanul tájékoztatni egymást.
- 9.8. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésből adódó jogvitájuk esetén megkísérlik álláspontjaikat egyeztetni, amennyiben ez nem vezet eredményre, kizárólag ebben az esetben fordulhatnak Bírósághoz.
- 9.9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt (Fétv.-t), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseit, és a mindenkor hatályos magyar jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

9.10. A jelen szerződés 10 (tíz) számozott oldalból áll és 8 (nyolc) darab eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) példány biztonsági okmányon készült és 1 (egy) példány Eladót, 2 (kettő) példány a Vevőt, 5 (öt) példány Dr. Deák József Sámuel ügyvédet illeti meg.

A jelen szerződést a Felek közösen elolvasták, tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt a Felek megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Budapest, 2026. 08.21.



[Redacted]
Budapest Főváros XVII. kerület
Rákosmenti Önkormányzata
képviselésében
Horváth Tamás László polgármester
Eladó [Redacted]

Budapest, 2026.08.18.

[Redacted]

Dely István
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. 08.21. napján:
Dr. Deák József Sámuel
ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36058806
székhely: 1054 Budapest, Széchenyi u. 1/D. A. lh. IV. em. 56.

[Redacted]
Deák József Sámuel
Ügyvédi Iroda
Budapest, Széchenyi u. 1/D. A. lh. IV. em. 56.
Adószám: 18511787-2-41

Pénzügyi ellenjegyző

Aláírás: [Redacted]

Gazdasági Iroda

Dátum: 2026.08.18.