

**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Budapest Főváros Kormányhivatala 1149 Budapest, Icsinyák tér 5.	
Ugyirat száma:	590532/25
Érkezés ideje:	2026 OKT 07.
Előirat száma:	
Mell:	Előadó:

amely létrejött egyrészről

KLAMPECZKI JÁNOS született: .

; anyja neve:

; személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

állampolgársága: **magyar**; lakcím: **1214 Budapest, Simon Bolívar sétány 9. 1. em. 10. a., mint Eladó**
(a továbbiakban: Eladó)

másrészről:

SZTOJKA ANNA, született: .

; anyja neve:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

lakcím: **1215 Budapest,**

Károli Gáspár utca 57/1.; mint vevő (a továbbiakban: Vevő),

– továbbiakban együtt: **Felek** –

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. Az Ingatlan

- 1.1. Eladónak 1/1 arányban tulajdonosa a **Budapest XXI. ker. ingatlan-nyilvántartásban zártkert, 214220 helyrajzi szám** alatt, természetben **1214 BUDAPEST XXI. KER., ALMAFA UTCA 52.** alatt található összesen **940 m²** területű, „**Kivett / hétvégi ház, udvar**” megjelölésű **408 m²** területű és „**Kert**” megjelölésű **532 m²** területű ú, **5. min. o. 2,13 kat. jöv. (AK)** ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Az ingatlanon egy **20 m²** területű **faház és pince** található, mely dróthálós és faléccel körülkértett. Az Ingatlan-nyilvántartásban **terhek, széljegyek szerepelnek** az alábbiak szerint:

III/4. Bányaszolgalmi jog 82895/1/2000/00.03.02 sz. bejegyzés rangsorában, jogutódlás 162 m2 területre Név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Tanácsház utca 5.

III/5. Bányaszolgalmi jog 2436/1967/1967.11.08. sz. bejegyzés rangsorában, jogutódlás Utalás: III/3 Név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Tanácsház utca 5.

III/6. Bányaszolgalmi jog 280 m2 nagyságú területre, Csepel II. leágazó DN 300 földgázszállító vezeték biztonsági övezetére Név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Tanácsház utca 5.

III/7. Elővásárlási jog Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26) számú önkormányzati rendelet alapján Név: BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 1211 BUDAPEST XXI.KER., Szent Imre tér 10.

II. Az adásvétel tárgya

- 2.1. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgya az I. pontban jelölt Ingatlan. Az Eladó **1/1 arányban eladja, Vevő pedig 1/1 arányban – adásvétel jogcímén – megvásárolja** az I. pontban jelölt Ingatlant az ismert és megtekintett műszaki állapotban.
- 2.2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant teljeskörűen bemutatta. Vevő kijelenti, hogy a vételi ajánlatot azután tette, hogy az Ingatlant megtekintette, annak műszaki- és jogi állapotát megismerte.

III. A vételár és kifizetése

- 3.1. Felek az 1.1. pontban meghatározott **Ingatlan vételárát** kölcsönösen kialakítottan **6.000.000,- Ft**, azaz hatmillió forint összegben határozzák meg, melyből **4.000.000,- Ft a „Kivett / hétvégi ház, udvar”** megjelölésű ingatlanrész és **2.000.000,- Ft a „Kert”** megjelölésű ingatlanrész.
- 3.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jogügylet tárgyát képező Ingatlan vételárát a jelenlegi piaci és Ingatlanforgalmi viszonyok ismeretében, valamint az Ingatlan egyedi adottságai figyelembevételével állapították meg, ezért a **feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási okot kizárják**.
- 3.3. **A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:**
 - A. Vevő a jelen szerződéskötéssel egyidőben megfizet **1.500.000 Ft**, azaz egymillió-ötszázezer forintot **önerőből, foglaló jogcímen, átutalással**, az Eladó **OTP Banknál** vezetett számú lakossági számlájára. **Eladó a pénz átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.**
Felek az eljáró ügyvéd tájékoztatását követően kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, a fentiek szerint megfizetett összeget foglalónak tekintik. A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, a foglaló visszajár. A szerződés teljesülése esetén a foglaló összege a vételárba beleszámít. **Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult vagy a Magyar Állam (továbbiakban együtt: Joggyakorló) az erre megadott határidőn belül az elővásárlási jogával él, a Földforgalmi törvény által előírtakban megszabott alaki és tartalmi feltételekkel, úgy Felek kifejezetten úgy rendelkeznek, hogy az egyik Félnak sem felróható oknak minősül és a foglaló Vevő részére visszajár.** Felek továbbá megállapodnak abban, hogy a már megfizetett foglalót Eladók a Joggyakorló által megfizetett foglalóból kötelesek Vevő részére haladéktalanul megfizetni.
 - B. Vevő a fennmaradó vételárhátralékot, **4.500.000 Ft**, azaz négymillió-ötszázezer forint vételárhátralékot, ha a szerződés jóváhagyása jogerőre emelkedését követően **fizeti meg az értesítéstől számított 5 banki napon belül** az Eladó **OTP Banknál** vezetett számú lakossági számlájára

IV. Birtokátruházás

- 4.1. Eladó a **vételár megfizetésével egyidejűleg ruházza Vevő birtokába** az Ingatlant. Vevő ezen naptól szedi az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit, illetve a kárveszélyt. A birtokátruházás feltétele a teljes vételár megfizetése. Felek rögzítik, hogy Eladó az Ingatlant megállapodás szerint kiürített, megtekintéskori állapotban köteles Vevő birtokába bocsátani. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti időpontig az Ingatlant elhagyja, illetőleg szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlanon harmadik személynek semmilyen jogcímen fennálló használati joga nem áll fenn. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlant gazdasági társaság vagy egyéni vállalkozás, társadalmi szervezet, vagy alapítvány székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül fel nem használták vagy azt a birtokátruházást követő 15 napon belül kijelentik.
Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha Eladó a birtokbaadással késedelmeskedik, kötbér fizetésére is köteles. A **késedelmi kötbér mértéke napi 5.000,- Ft**, azaz ötezer forint.
- 4.2. A **birtokátruházás** úgy történik, hogy a Felek az Ingatlant közösen bejárják, amelyről jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a mérőórák állását és gyári számát, és Eladó átadja a Vevő részére az Ingatlan kulcsait.

- 4.3. **Eladó vállalja, hogy a teljes vételár megfizetésének a napjáig rendezi valamennyi közüzemi és egyéb díjtartozását** (közös költség, gáz-, villany-, víz-, stb.) amelyet a Vevő felé igazol. A birtokátruházás napjáig felmerülő valamennyi közüzemi díjat Eladó viseli. Az ilyen elszámolásból eredő esetleges vita nem érinti a jelen szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, a Vevő tulajdonszerzését. **Vevő köteles a birtokba lépést követően a közüzemi szolgáltatóknál a tulajdonosváltást átjegyeztetni.** Ennek elmaradásából, késedelmességéből eredő valamennyi kötelezettség a Vevőt terheli. Eladó köteles minden olyan jognyilatkozatot megadni, ami feltétlen szükséges ahhoz, hogy a Vevő e kötelezettségének eleget tudjanak tenni. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az ügyfeleket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szerint a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

V. Szavatosság

- 5.1. **Eladó az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért az I. pontban jelzettek felül szavatosságot vállal.** Vevő a per-, teher-, és igénymentes Ingatlan tulajdonjogát szerzik meg **az I. pontban jelzettek felül.** Eladó a per-, teher és igénymentesség körében kifejezetten szavatolja tehát a jelenlegi birtok állapot szerinti birtok-, használat és a tulajdon akadálytalan átszállását a Vevőre, valamint az Ingatlan mentességét bármely, az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy bejegyezhető, vagy akár be nem jegyezhető tehertől, korlátozástól, zálogjogtól, végrehajtási jogtól; bérleti- és egyéb használati jogoktól, harmadik személyek egyéb követeléseitől és jogaitól, egyéb hatósági előírásoktól és visszavonható engedélyektől. Eladó tudomása szerint jelen szerződés megkötésének időpontjában az Ingatlan mentes esetlegesen hátrányos közigazgatási és bírósági eljárásoktól is.
- 5.2. Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek az Ingatlannal kapcsolatban sem bérleti, sem más olyan használati vagy egyéb joga nem áll fenn, amely Vevő zavartalan birtoklását vagy használatát akadályozná. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy a jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**) **6:120. §**-ában meghatározott fedezetelvonó szerződésnek. Eladó szavatolja, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként vagy beavatkozóként szerepel.
- 5.3. **Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, és az Ingatlant érintő rejtett hibája nincs.**

VI. A tulajdonjog bejegyzése

- 6.1. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, **külön íven szerkesztett okiratban** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés **1.1. pontjában meghatározott Ingatlanra Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban – adásvétel jogcímén – az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (tulajdonjog bejegyzési engedély).** Eladó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog átruházását és a Vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatot (tulajdonjog bejegyzési engedélyt) **ügyvédi letétbe helyezi, amelyet az ügyvéd jogosult és köteles a teljes vételár megfizetését követően** kiadni a Vevő részére, illetve benyújtani az illetékes földhivatalba. Letéteményes ügyvéd jogosult a nála letétbe helyezett bejegyzési engedélyről igazolást kiállítani a Bank részére. **A teljes vételár Eladó részére történő rendelkezésre bocsátásáról az Eladó és a Vevő kötelesek tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet (drkz@hotmail.hu).** Az ügyvéd köteles az Eladó által tett, ügyvédi letétbe helyezett, Vevő tulajdonjogának feltétlen

és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot haladéktalanul benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

Felek rögzítik, hogy az Eladó az utolsó vételár részlet folyósításáról **haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet**. Az eladói értesítés elmaradása esetén **Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni** az ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz haladéktalanul benyújtani, Vevő tulajdonjogának Ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Bármely vételár részre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata, vagy ügyvédi letétbe teljesítése

- utalással teljesített vételár rész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás visszavonhatatlan teljesítéséről, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

- 6.2. *Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárul ahhoz, hogy az Inytv. 17. § (1) bekezdés 29. pontja alapján az illetékes földhivatalhoz a Vevő a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést benyújtsa és azt az illetékes Földhivaltól, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló Inytv. 17.§ (1.) 29) pontja alapján a jelen okiratot, mint beadványt az ingatlanhoz tartozóként jegyezze fel a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtását az ingatlan-nyilvántartásba.*

VII. Nyilatkozatok, Vegyes rendelkezések

- 7.1. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt területtel együtt a tulajdonát képező termőföld területe az 1 hektár nagyságot, valamint a 6000 AK értéket nem haladja meg, valamint a maga és közeli hozzátartozójuk tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt nem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 1 hektár.
- 7.2. Vevő kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult. Vevő továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 7.3. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a földtörvény rendelkezéseiről, amely szerint az ott írt szabályok szerinti elővásárlási jog jogosultja élhet az itt meghatározott feltételek szerinti elővásárlási jogával, és ezért kezdeményezik az illetékes önkormányzatnál, illetve az NFK – nál az erre vonatkozó eljárást. Felek tudomással bírnak arról, hogy az Önkormányzat eljárása 60 (hatvan) napot vesz igénybe.
- 7.4. Vevő a 2013. évi CXXII törvény 13. § (1) bekezdésének megfelelően 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 más célra nem hasznosítja. Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésének megfelelően Vevő nyilatkozik, hogy **nincs a földhasználatért járó**

ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

- 7.5. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, elidegenítési, illetve ingatlanszerzési korlátozás alá nem esnek.
- 7.6. Felek megtekintették és részletesen megismerték az Ingatlan tulajdoni lapját, eljáró ügyvéd részletes tájékoztatót és magyarázatot nyújtott a tulajdoni lap I., II. és III. részének tartalmáról.
- 7.7. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI. 30.) kormányrendelet értelmében **kell energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.**
- 7.8. Felek rögzítik, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet alapján elvégzendő **villamos biztonsági felülvizsgálat** kötelező, ha az Ingatlanban fázisonként 32A-nél nagyobb névleges áramerősségű túláram védelem van, és 30 milliampernél nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Eladó vállalja, hogy szükség esetén a birtokbaadásig az erről készült okiratot átadja.
- 7.9. Felek rögzítik, hogy a **helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény** szerinti dologi jogvédelmi eszköz hatálya alá tartozó Ingatlan adásvétele vonatkozásában a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet szerinti a jogvédelmi eszköz megismerhetővé tételének megfelelő közzététel **jelen szerződés aláírásakor nem áll rendelkezésre.**
- 7.10. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adó és illeték jogszabályokról, ill. a hatályos Ingatlan-nyilvántartási eljárás díjszabásáról a tájékoztatót, kioktatást megkapták. Felek tudomásul veszik, hogy az **adásvétel okán hivatalok (Pl.: NAV) felé jelentési kötelezettséggel** tartoznak, melyet maguknak kell megtenni. Az Eladónak az éves adóbevallásban kell feltüntetni az Ingatlan értékesítést az esetleges adófizetési kötelezettség bevallása érdekében, míg a **Vevőnek az ONYA felületen kell a B400 nyomtatványon bejelenteni az adásvétel tényét**, az esetleges kedvezmények igénylését a vagyonszerzési illeték megállapításához.
- 7.11. Jelen szerződés megkötésével és a tulajdonjog átirásával felmerülő mindennemű költség és illeték a Vevőt terheli.
- 7.12. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosságukat igazoló okmányokról másolatot készítsen és személyi adataikat a szerződéskötés keretében kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Pmt.**) szerinti **ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett**, ebben a körben Felek előadják, hogy az ügylet során kizárólag a saját nevükben és saját javukra járnak el. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a Feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről; Felek kijelentik, hogy személyes adataik elektronikus úton, a nyilvántartást vezető hatóság felé történő adatigényléssel megvalósuló ellenőrzéséhez szükséges hozzájárulásukat a jelen okirat aláírásával megadják.
- 7.13. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi Rendeletének (**GDPR**) 6. cikk /1/ bekezdés b. és c. pontjában foglaltak alapján **adatkezelőként** kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve és adattovábbítóként kezeli a kormányhivatali, Ingatlan-nyilvántartási és illetékkiszabási eljárások során.

- 7.14. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló törvény szerint kezeli.
- 7.15. Felek jelen szerződés aláírásával **megbízák, illetve meghatalmazzák Dr. Kovács K Zoltán** ügyvédet (**DR. KOVÁCS K ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA, 1092 Budapest, Ráday utca 34. 4/26A**, nyilvántartó kamara: **Budapesti Ügyvédi Kamara (nysz.:5530); KASZ: 36063771**), az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az Ingatlan fekvése szerint illetékes Földhivatalhoz történő benyújtásával, a tulajdonjog földhivatali bejegyzése során történő képviseletükkel, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya Földhivatalban történő eljárásában az adásvétel ügyében eljárjon, őket képviselje. Ellenjegyző ügyvéd az itt írt **meghatalmazást elfogadja.**
- 7.16. Az eljáró ügyvéd jelen szerződést az **Üttv. 43. §. (4.) bek.** rendelkezései szerint szerkesztette és fűzte össze, így a Feleknek nem szükséges **a szerződés minden oldalát a kézjegyükkal ellátni.**
- 7.17. A szerződő **Felek** rögzítik, hogy **Dr. Kovács K Zoltán** ügyvéd a Szerződés megkötése előtt a **Felek** részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az Ingatlan jogi helyzetét illetően, ennek következtében a jelen **Szerződést és a Felek levelezését is egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.**
- 7.18. Jelen **Szerződés** 7 (hét) – egyenként 6 (hat) számozott oldalból álló – magyar nyelvű példányban készült.
- 7.19. Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd felhívását, hogy az okiratot aláírás előtt figyelmesen olvassák végig, és amennyiben annak bármely rendelkezésével kapcsolatban kérdésük, észrevételük merül fel, azt aláírás előtt tisztázzák.

A jelen szerződést a szerkesztő ügyvéd felolvasta, azt értelmeztük, és mint akaratunkkal mindenben egyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírtuk.

Budapest, 2026. október hó 05. napján

.....
.....

Klampeczki János
Eladó

.....
.....

Sztojka Anna
Vevő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2026. október hó 05. napján

Dr. Kovács K Zoltán
ügyvéd KASZ: 36063771



Kormányzati portálon történő
közzététel időpontja: **2026 OKT 15.**

levétel időpontja:

.....
aláírás

Az elővásárlásra jogosult részere, a jognyilatkozat
megtételére nyitva álló határidő:
első napja: **2026 OKT 16.**
utolsó napja: **2026 NOV 16.**

A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

