A kormányzati portálon való közzététel napja: 2026. 11. 04.
Nyilatkozattételi határidő kezdő napja: 2026. 11. 05.
Jognyilatkozat megtételének utolsó napja: 2026. 12. 04.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel időpontja: 2026. 12. 07.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely az alulírott helyen és időben jött létre egyrészről **Piri Tamás** (születési családi és utónév: születési helye és ideje: , anyja leánykori neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: magyar állampolgár) 8822 Zalaújlak, Fő utca 64. szám alatti lakos és **Piri Tünde** (születési családi név és utónév: , születési helye és ideje: , anyja neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 2614 Penc, Szabadság utca 2. szám alatti lakos, mint eladók. továbbiakban, mint: **Eladók,** másrészről **Dauner Katalin** (születési családi és utónév: , születési hely és idő: anyja leánykori neve: , személyi azonosító jelen: adóazonosító jele: magyar állampolgár) 2083 Solymár, Birs utca 7. szám alatti lakos, mint vevő, továbbiakban, mint: **Vevő, együttesen: Szerződő felek vagy Felek** között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

DR. MAGYARI ATTILA LL.M.
ingatlanjogi, biztosítási, gazdasági büntetőjogi szakjogász, ügyvéd
Iroda: 1136 Budapest, Tátra utca 4. I. emelet 5.
E-mail: drmagyari@t-online.hu
Mobil: (20) 935-0[illegible] KASZ: 360[illegible]865

+ ügyvédi meg: F 000000904603

I. Előzmények

1.) Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Eladók egészhez képest 3/16 – 3/16-od arányú összesen az egészhez képest 6/16-od arányú osztatlan tulajdonközösségét képezi a solymári ingatlan-nyilvántartás szerint **Solymár zártkert 7165 hrsz.-ú** alatt nyilvántartott és természetben solymár zártkert 7165 hrsz. szám alatt található 1392 nm alapterületű „ Gyümölcsös/ és gazdasági épület ” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).

1.1 Az Eladók az Ingatlan tulajdonjogát az eljáró ügyvéd útján 2026. július 27. napján a Pest Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.) által vezetett és INYER/TULLAP/20260727/15173 ügyazonosító szám alatt lehívott E- tulajdonilap – másolat (teljes, ügyleti, továbbiakban: Tulajdoni lap) igazolják.

1.2 Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Eladók és **Dauner Jánosné** (születési családi és utónév: , születési hely és idő: anyja leánykori neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 7, magyar állampolgár) 2083 Solymár, Szabadság utca 9. szám alatti lakossal, mint vevővel az Ingatlan tekintetében 2026. június 15. napján Ingatlan adásvételi szerződést kötöttek az eljáró ügyvéd okiratszerkesztése, ellenjegyzése által. Az eljáró ügyvéd ezen szerződést postai úton 2026. június 17. napján az eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály (továbbiakban: Kormányhivatal) részére benyújtotta. A Kormányhivatal a beadványt 2026. június 9. napján 573.736/2026 ügyszámon érkeztette.

1.3 Az eljáró Kormányhivatal a Jóváhagyást a Budapesten, 2026. július 6. napján kelt 573.736/2026 ügyszámú határozatával (továbbiakban: Határozat) elutasította, az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta.

II. Jelen szerződés tárgya

2.) Szerződő felek megállapodása alapján az Eladók eladják, a Vevő pedig megvásárolja a jelen okirat 1.) pontban részletezett Ingatlan egészhez képest összesen 6/16-od tulajdoni arányú tulajdonjogát (továbbiakban: Ingatlan Rész), a Vevő által ismert állapotban, minden természetes és jogi tartozékával együtt per,- teher és igénymentesen állapotban.

Piri Tamás és Piri Tünde	Dauner Katalin	Dr. Magyari Attila
Eladó és Meghatalmazó – Eladó és Meghatalmazott	Vevő	Eljáró ügyvéd

2.1 Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan bekerített, közművesítetlen.

III. Jogszavatosság

3.) Az Eladók a jelen okirat 1. pontjában körülírt Ingatlan Rész tulajdonjogának per,- teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállalnak, ide nem értve jelen okirat 3.1 és 3.2 pontjában leírtakat.
3.1 Az Ingatlan Tulajdoni lap III. rész 4. sorszáma alatt 7 (hét) négyzetméter nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára vezetékjog van bejegyezve.
3.2 Az Ingatlan Tulajdoni lap III. rész 5. sorszáma alatt Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége van bejegyezve.

3.3 Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a Tulajdoni lap a valóságnak megfelelő állapotot tükrözi és az Ingatlan egészhez képest összesen 6/16-od arányú tulajdonjogukat harmadik személynek semmilyen jogcímen nem idegenítették el, illetve nem terhelték meg és más személlyel az Ingatlan egészhez képest 6/16-od arányú tulajdonjogára, használatára semmiféle megállapodást nem kötöttek, továbbá senki nem rendelkezik olyan jogosultsággal, amely a mindenkori tulajdonosokat tulajdonjoguk gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná.

3.4 Eladók szavatolják továbbá, hogy az Ingatlan Részt sem adó, sem más tartozás, egyéb költség nem terheli, amelyekért az Ingatlan Rész mindenkori tulajdonosa a jelzálogjog bejegyzés nélkül is felelősséggel tartoznak.
3.4.1 Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan Részt semminemű köztartozás (pl: adó) nem terheli. Ezek megléte esetén annak Eladók kötelesek a részükre történő tudomására jutástól számított legkésőbb 5 (öt) naptári napon belül a tartozásokat saját költségén kiegyenlíteni.

IV. Az Ingatlan Rész Vételára és a Vételár kifizetése

4.) Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen okirat 1. pontjában körülírt Ingatlan egészhez képest 3/16 – 3/16-od, összesen 6/16-od arányú tulajdoni hányadának forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen megállapított **8.000.000 (Nyolcmillió) forint** összegben (továbbiakban: Ingatlan Rész Vételára vagy Vételár) határozták meg, mely Vételár az Eladókat egyenlő arányban, azaz 4.000.000 (Négymillió) forint - 4.000.000 (Négymillió) forint összegben illeti meg.

4.1 Szerződő felek egyezően rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan Rész Vételára az Eladók részére, Piri Tamás Eladó OTP Bank által vezetett HU52 11773140-00724386-00000000 számú forint számlaszámra (továbbiakban: Eladói Bankszámla1) és Piri Tünde Eladó Revolut Bank által vezetett LT60 32500518 77232178 számú forint számlaszámra (számla azonosító: @tndenau0m, továbbiakban: Eladói Bankszámlaszám2) 4.000.000 (Négymillió) forint - 4.000.000 (Négymillió) forint összegű Vételár-részeket 2026. június 15. napján a jelen okirat 1.2 pontjában megjelölt Ingatlan adásvételi szerződés aláírásakor átutalással kifizetésre került.

4.2 Eladók a 4.000.000 (Négymillió) forint - 4.000.000 (Négymillió) forint összegű Vételár-részek Eladói Bankszámla1-re és Eladói Bankszámla2-re 2026. június 15. napján történő hiánytalan átutalásának tényét jelen szerződés aláírásával ismerik el és nyugtázzák.

4.3 Eladók jelen szerződés aláírásával ismételten kijelentik és nyugtázzák, hogy az Ingatlan Vételára részükre, egyenlő arányban, hiánytalanul átutalással kifizetésre került.

Piri Tamás és Piri Tünde Eladó és Meghatalmazó – Eladó és Meghatalmazott	Dauner Katalin Vevő	Dr. Magyar Anna Eljáró ügyvéd

V. Tulajdonjogi, ingatlan-nyilvántartási, illetve illeték- és adójogi rendelkezések

5.) Eladók jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen okirat 1.) pontjában meghatározott Ingatlan, azaz a **Solymár zártkert 7165 hrsz-ú** ingatlan egészhez képest 6/16-od (hat-tizenhatod) arányú tulajdonjoga – adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba az Eladók minden további megkérdezése nélkül a Vevő javára minden tehertől mentesen bejegyzésre kerüljön („Tulajdonjog bejegyzési engedély'' vagy „ Bejegyzési Engedély ''), az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett („Törlési engedély'').

5.1 Eladók az Ingatlan tulajdoni lapjának lehívásával, a Szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a Jóváhagyás tekintetében a T. Pest Vármegyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárással, a Kifüggesztés esetén az illetékes önkormányzat, a Solymár Önkormányzat Polgármesteri Hivatal és az illetékes hatóságok előtti eljárással, illetve a földhivatali eljárással és jelen jogügylet B400E nyomtatvány kitöltésével történő illetékhivatali bejelentéssel Dr. Magyari Attila ügyvédet (KASZ: 36064865, Email: drmagyari@t-online.hu, Mobil: 06 20 935 0417), a Dr. Magyari Attila Ügyvédi Iroda tagját (Iroda: 1136. Budapest, Tátra utca 4. I. em./5, cégkapu: 18092060, adószám: 18092060-1-41) bízzák meg. Az eljáró ügyvéd a jelen megbízásokat a jelen okirat aláírásával elfogadja.

5.2 A tulajdoni jog változásával összefüggő vagyonszerzési illetéket és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos díjat a Vevő viseli.

5.3 Szerződő felek tudomásul veszik és egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy külön ügyvédi tényállás és megbízási szerződés nem készül, mivel minden releváns információt jelen szerződés tartalmaz azzal, hogy az ügyvédi díjmegállapodásban a Vevő és az eljáró ügyvéd külön állapodtak meg.

5.4 Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása kizárólag okirat szerkesztésre, ellenjegyzésre és földhivatali eljárásra terjed ki. Az eljáró ügyvéd megbízása nem terjed ki (nem tárgya) az Ingatlan eladásához kapcsolódó személyi jövedelem adóra (továbbiakban: Adó) és az Ingatlan megszerzéséhez kapcsolódó visszterhes vagyonszerzési illetékre (továbbiakban: Illeték) vonatkozó tájékoztatásra.

VI. Ingatlan Birtokba adása (Birtok átruházás)

6.) Felek rögzítik, hogy az Ingatlan Rész birtokba adásának napját, az Ingatlan Rész Vételár maradéktalan kifizetésének napját, azaz a mai napot, 2026. július 27. napját tekintik.

6.1 Az Ingatlan egészhez képest 6/16-od (hat-tizenhatod) arányú tulajdon hányad terheinek viselését a Vételárának maradéktalan kifizetéséig az Eladók viselik, ezen időpontig az Eladók jogosultak az Ingatlan egészhez képest 6/16-od (hat-tizenhatod) arányú tulajdon hányadának hasznainak szedésére. A Vevőre az Ingatlan egészhez képest 6/16-od (hat-tizenhatod) arányú tulajdonhányadának kárveszély viselése a Vételár maradéktalan kifizetésével száll át.

VII. Jognyilatkozatok, kötelezettség vállalások

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési, ingatlanszerzési és elidegenítései képességük korlátozás alá nem esik, így a Vevő tulajdonszerzésének nincsen akadálya.

Piri Tamás és Piri Tünde Eladó és Meghatalmazó – Eladó és Meghatalmazott	Dauner Katalin Vevő	Dr. Magyari Attila Eljáró ügyvéd

7.1 Vevő az Ingatlan Részt az általa ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg az Ingatlan összes törvényes tartozékával.

7.2 Piri Tamás Eladó, mint meghatalmazó jelen okirat aláírásával meghatalmazza Piri Tünde Eladót, mint meghatalmazottat, hogy amennyiben jelen szerződést módosítani, kiegészíteni és / vagy kijavítani (továbbiakban együtt: Nyilatkozat Tétel) szükséges, illetve jelen jogügylet tárgyával kapcsolatosan bármilyen hatóság előtt jognyilatkozatot kell tenni (továbbiakban: Jognyilatkozat Tétel), akkor a Nyilatkozat Tételt és / vagy a Jognyilatkozat Tételt) helyette és nevében korlátozásmentesen megtegye.
7.2.1 Piri Tünde meghatalmazott Piri Tamás meghatalmazó jelen okirat 7.2 pontjában tett meghatalmazásait jelen okirat aláírásával fogadta el.

7.3 Jelen okirat aláírásával a Vevő a tulajdonszerzési jogosultságára vonatkozó törvényben előírt nyilatkozataik tekintetében
a.) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. § alapján a Vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy - jelen szerződés tárgyát képező földterületben - részarány tulajdonnal rendelkezik, Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona érték mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.
b.) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (1) bekezdése alapján a Vevő, mint szerző fél 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 tulajdonszerzéstől számított öt évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, ide nem értve jelen szerződés aláírásakor érvényes
c.) a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján a Vevő, mint szerződő fél kijelenti, hogy föld használatáért járó ellenszolszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármelyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása nincsen (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
d.) a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján a Vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötött.
e.) Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja értelmében földműves: Magyarországon nyilvántartásba vett természetes személy.
f.) Vevő kijelenti, hogy helyben lakó természetes személy.

7.4 Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező földet (földterületet) földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

7.5 Szerződő felek az eljáró ügyvéd azon tájékoztatást tudomásul vették, hogy jelen szerződéshez a Pest Vármegyei Kormányhivatal, mint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása (továbbiakban: Jóváhagyás) szükséges, majd a Pest Vármegyei Kormányhivatal döntése alapján küldi meg az illetékes önkormányzatnak, a Solymári Önkormányzat (Solymári Polgármesteri Hivatal) útján történő kifüggesztés (továbbiakban: Kifüggesztés) céljából. Szerződő felek tudomásul vették, hogy amennyiben a Pest Vármegyei Kormányhivatal, mint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv álláspontja szerint a Kifüggesztés szükséges, akkor a Kifüggesztés időtartamával jelen jogügylet időtartama meghosszabbodik.

Piri Tamás és Piri Tünde Eladó és Meghatalmazó – Eladó és Meghatalmazott	Dalner Katalin Vevő	Dr. Magyari Attila Eljáró ügyvéd

8.4.2 Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. (Pénzmosási nyilatkozatok.)
8.4.3 Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy nem közszereplők sem kiemelt közszereplők (GDPR nyilatkozat).
8.4.4 Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
8.4.5 A Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pénzmosási előírásoknak történő megfelelés és jelen ügyvédi megbízás teljesítése miatt a szükséges személyi adataik hitelt érdemlő igazolásának céljából az okiratszerkesztő ügyvéd a személyi irataikat megtekintse, illetve a Felek telefonszámát és elektronikus email címét kezelje és jelen megbízás teljesítése érdekében használja. (Adatmásolási és kezelési nyilatkozat azzal, hogy személyi okmányok megtekintésének adatkezelési jogalapja a pénzmosási előírásoknak megfelelés, a személyi adatok kezelésének jogalapja szerződés teljesítése, majd a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően (esetleges) igényérvényesítés, a telefonszám és email cím kezelésének, pedig kapcsolattartás tekintetében hozzájárulás).
8.4.6 A Felek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is).
8.4.7 Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
8.4.8 Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a szerződést készítő jogi képviselő személyi adataikat a JÜB2 rendszer útján, okmány ellenőrzés keretében ellenőrizze.

8.5 Az ellenjegyző ügyvéd felhívja a Felek figyelmét arra, hogy jelen szerződést aláírás előtt figyelmesen olvassák el. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd felhívását megértették és ezek után írták alá jelen szerződést.

A Felek a jelen szerződést – amely egy példányban biztonsági papírra is kinyomtatásra került - gondos elolvasás és közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá és nyugtázzák jelen szerződés egy-egy eredeti példányának az átvételét.

Budapest, 2026. július 27.

.....	.....
Piri Tünde	Dauner Katalin
Eladó, Meghatalmazott	Vevő

Ellenjegyzem:
Budapesten, 2026. július 27.
KASZ: 36064865

DR. MAGYARI ATTILA ÜGYVÉDI IRODA
DR. MAGYARI ATTILA LL.M.
ingatlanforgalmi, biztosítási, gazdasági ász, ügyvéd
[illegible] utca 4. I. emelet 5.
e-mail: drmagyari@t-online.hu
Mobil: (20) 938-0417 · KASZ: 36064865

(Dr. Magyari Attila ügyvéd)

Budapest, 2026. augusztus 26.

.....

Piri Tamás
Eladó, Meghatalmazó

Ellenjegyzem:
Budapesten, 2026. augusztus 26.
KASZ: 36064865

(Dr. Magyari Attila ügyvéd)

DR. MAGYARI ATTILA ÜGYVÉDI IRODA
DR. MAGYARI ATTILA LL.M.
ingatlanjogi szakjogász
1136 Budapest, Tátra utca 4. I. emelet 5.
E-mail: drmagyari@t-online.hu
Mobil: (20) 935-0417 • KASZ: 36064865