A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Kifüggesztés időpontja: 2026. november 13.
Közlés kezdő napja: 2026. november 14.
A jogyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. december 14.
Fiatjelen. a határidő jogvesztő!
Követel napja 2026. december 15.

V/6532-1/2026

Budapest Főváros XVII. Kerület Rákosmenti Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda Igazgatási Csoport 4.

Budapest Főváros Kormányhivatala
1149 Budapest, Bosnyák tér 5.
Ügyirat száma: 590574/26
Érkezés ideje: 2026 OKT 30.
Előirat száma:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről
Nemes Antalné (születési név: [redacted], születési hely, idő: [redacted], anyja neve: [redacted], személyi azonosító jel: [redacted], lakóhely:1148 Budapest, Adria sétány 2. 5. em. 33.a., adóazonosító jel: [redacted], magyar állampolgár), mint **Eladó,**
Veres Éva (születési név: [redacted], születési hely, idő: [redacted]., anyja neve: [redacted] személyi azonosító jel: [redacted], lakóhely:1156 Budapest, Páskomliget utca 56. 9, emelet 55. adóazonosító jel: 8424531949, magyar állampolgár), mint **Eladó,**

másrészről

Szabó Emese (születési név: [redacted], születési hely, idő: [redacted]., anyja neve: [redacted], lakik: 3077 Mátraverebély, Rákóczi út 12., személyi azonosító: [redacted] útlevélszám: [redacted], adóazonosító jele: [redacted] magyar állampolgár), mint **Vevő,**
Tóth Attila (születési név: [redacted], születési hely, idő: [redacted]., anyja neve: [redacted], lakik: 3077 Mátraverebély, Rákóczi út 12., személyi azonosító: [redacted], adóazonosító jele: [redacted], magyar állampolgár), mint **Vevő,**
-továbbiakban együttesen: **Szerződő felek** – között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1.
1.1.
Nemes Antalné Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy **1/4 arányú tulajdonát** képezi, **Veres Éva Eladó** felelőssége tudatában kijelenti, hogy **1/4 arányú tulajdonát** képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala ingatlan-nyilvántartásba a **Budapest XVII. kerület, zártkert, „címképzés alatt" megjelölésű, 138116 helyrajzi szám** alatt felvett,
alrészlet jele: a), művelési ág: gyümölcsös és gazdasági épület, minőségi osztály: 6, terület: 406 m^2, kataszteri jövedelem (AK): 1,38 ;
alrészlet jele: b), művelési ág: szántó, minőségi osztály: 6, terület :769 m^2, kataszteri jövedelem (AK): 1,07;
Földrészlet összesen: terület: 1175 m^2 , kataszteri jövedelem (AK): 2,45 ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, eljáró ügyvéd tanúsítja, hogy a TAKARNET földhivatali nyilvántartó rendszeren keresztül lekért hiteles tulajdoni lapon elintézetlen széljegy feljegyzés nem található, III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 189749/1996/X.26./
   Telekalakítási tilalom
   Név: XVII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
   Jogosult címe: 1173 BUDAPEST XVII.KER., Pesti út 165
2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 189749/1996/X.26./
   Építési tilalom
   Név: XVII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
   Jogosult címe: 1173 BUDAPEST XVII.KER., Pesti út 165

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Nemes Antalné Eladó	Veres Éva Eladó	Szabó Emese Vevő	Tóth Attila Vevő	dr. Horváth Anna ügyvéd

3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 379226/1/2020/20.10.28
Holtig tartó haszonélvezeti jog
Utalás: II/5
Név: Németh Ádám, Születési név: [redacted], Születési év: [redacted], Anyja neve: [redacted]
Jogosult címe: 1173 BUDAPEST XVII.KER., Agyaghegyi dűlő 138117

Az ingatlan osztatlan közös tulajdon, további társtulajdonos a II/5. sorszámon, 2/4 tulajdoni arányban Németh Tiborné. Földhasználó nincs bejegyezve.

1.2.
Nemes Antalné Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy **1/2 arányú tulajdonát** képezi, képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala ingatlan-nyilvántartásba a **Budapest XVII. kerület, zártkert,** „címképzés alatt" megjelölésű, **138117 helyrajzi szám** alatt felvett, művelési ág: kert, és gazdasági épület, minőségi osztály: 6, terület: 1296 m^2, kataszteri jövedelem (AK): 4,39 ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, eljáró ügyvéd tanúsítja, hogy a TAKARNET földhivatali nyilvántartó rendszeren keresztül lekért hiteles tulajdoni lapon elintézetlen széljegy feljegyzés nem található, III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 133022/1996/VII.02./
   Telekalakítási tilalom
   Név: XVII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
   Jogosult címe: 1173 BUDAPEST XVII.KER., Pesti út 165
3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 133022/1996/VII.02./
   Építési tilalom
   Név: XVII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
   Jogosult címe: 1173 BUDAPEST XVII.KER., Pesti út 165
   3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 379226/1/2020/20.10.28

Az ingatlan osztatlan közös tulajdon, további társtulajdonos a II/5. sorszámon, 1/2 tulajdoni arányban Németh Tiborné. Földhasználó nincs bejegyezve.

Vevők nyilatkozzák,, hogy az ingatlanokkal kapcsolatosan a tulajdoni lapokon lévő korlátozásokra tekintettel a XVII. kerületi Önkormányzatnál az övezeti besorolásokról és a hasznosításról tájékozódtak.
Eladók nyilatkozzák, hogy az ingatlanokat a térkép szerint csak az Agyaghegyi dűlő közterületről lehet megközelíteni. Eladók tájékoztatják Vevőket, hogy a 138116 és 138117 helyrajzi számú ingatlanokat a felek által ismert vázlat szerint Németh Tiborné társtulajdonos az Agyaghegyi dűlő felől, Nemes Antalné és Veres Éva az Ásvány utca folytatása, vasúti pályatest megnevezésű ingatlan felől felől közelíti meg.

Eladók tájékoztatják Vevőket, hogy az általuk megvásárolni kívánt ingatlanrészen egy szerszámtároló kivételével felépítmény és ültetvény nem található.

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Nemes Antalné Eladó	Veres Éva Eladó	Szabó Emese Vevő	Tóth Attila Vevő	dr. Horváth Anna ügyvéd

2.

2.1.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Nemes Antalné Eladó, Veres Éva Eladó eladja, Vevők pedig megtekintett és ismert állapotában, adásvétel jogcímén, tehermentesen megveszik az 1.1. pontban jelölt **Budapest XVII. kerület, zártkert, 138116 helyrajzi szám ingatlan 2/4 tulajdoni hányadát, egymás között 1/4-1/4 arányban.**

2.2.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Nemes Antalné Eladó eladja, Vevők pedig megtekintett és ismert állapotában, adásvétel jogcímén, tehermentesen megveszik az 1.2. pontban jelölt **Budapest XVII. kerület, zártkert, 138117 helyrajzi szám ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát, egymás között 1/4-1/4 arányban.**

3.

A 1.1. és 1.2. pontban jelölt földek egymással szomszédosak, Eladók nyilatkozzák, hogy az 1.1. és 1.2. pontban megjelölt ingatlanokat egybefoglalt vételáron, dologösszeségként kívánják eladni, Vevők pedig kizárólag együttesen, egybefoglalt vételáron dologösszességként kívánják azokat megvásárolni.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező 1.1. és 1.2. pontban megjelölt ingatlanok kölcsönösen kialkudott, **egybefoglalt vételárát 11.190.000.- Ft-ban állapítják meg**, az

1.1. pontban megjelölt ingatlan **vételára összesen 4.000.000.- Ft, azaz négymillió forint,**

1.2. pontban megjelölt ingatlan **vételára 7.190.000.- Ft, azaz hétmillió-egyszázkilencvenezer forint.**

Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevők a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételt jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 munkanapon belül fizetik meg Eladók részére, banki utalással az alábbiakban megjelöltek szerint:

Nemes Antalné Eladó részére 9.190.000.- Ft-ot, a [redacted] vezetett [redacted] számú számlájára,

Veres Éva Eladó részére 2.000.000.- Ft-ot, a [redacted] vezetett [redacted] számú számlájára.

A fenti bankszámlákra történő teljesítést Eladók saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

3.

Felek megállapítják, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény szerint** a tulajdonjog átruházásához szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, valamint elővásárlási jog áll fenn a törvényben felsoroltak részére az ott meghatározott sorrend szerint.

Erre tekintettel az adásvételi szerződést meg kell küldeni előzetes vizsgálatra a mezőgazdasági szakigazgatási szervnek, aki dönt a szerződés közzétételre alkalmasságáról és elrendeli hirdetményi úton történő közzétételt, és megküldi az adásvételi szerződést illetékes jegyzőnek.

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Nemes Antalné Eladó	Veres Éva Eladó	Szabó Emese Vevő	Tóth Attila Vevő	dr. Horváth Anna ügyvéd

Vevők elővásárlási joggal nem rendelkeznek.
Vevők kijelentik, hogy jelen adásvétellel megszerzendő földtulajdonnal együtt sem lépi túl a termőföld szerzésére a hatályos jogszabályokban megállapított mértéket.

Vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

Vevők – az 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján – büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkozzák, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.

Vevők nyilatkoznak arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.
A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján Budapest Főváros XIV. kerület Önkormányzata nem alkotott a **helyi önazonosság védelmére** vonatkozó rendelet, nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.

4.
Szerződő Felek jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak, **hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott <u>külön nyilatkozatban feltétlenül és visszavonhatatlanul</u> hozzájárulnak** ahhoz, hogy **a mezőgazdasági szerv jóváhagyásával**

- **Szabó Emese Vevő részére 1/4, Tóth Attila Vevő részére 1/4 arányban, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot** jelen szerződés tárgyát képező **Budapest XVII. kerület, zártkert, 138116 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett,**
- **Szabó Emese Vevő részére 1/4, Tóth Attila Vevő részére 1/4 arányban, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot** jelen szerződés tárgyát képező **Budapest XVII. kerület, zártkert, 138117 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett,**

Eladók az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát 6 eredeti példányban arra vonatkozóan, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog vétel jogcímén Vevők javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Szerződő Felek megállapodnak, hogy ha Eladók a letéteményes ügyvéd felé hitelt érdemlően írásban (levél, email, teljes bizonyító erejű átvételi elismervény a teljesítésről) igazolják, hogy Vevők a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tettek és a teljes vételár megfizetésre került, úgy minden további

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Nemes Antalné Eladó	Veres Éva Eladó	Szabó Emese Vevő	Tóth Attila Vevő	dr. Horváth Anna ügyvéd

feltétel kikötése nélkül. Letéteményes ügyvéd jogosult és köteles Eladók letétbe helyezett írásbeli nyilatkozatát 2 munkanapon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, amivel Eladók hozzájárulnak a tulajdonjog fentiek szerinti, Vevők javára történő bejegyzéséhez.
Eladók vállalják, hogy a teljesítés tényéről haladéktalanul írásban értesíti letéteményes ügyvédet. Eladói értesítés hiányában Vevők is jogosultak eredeti banki bizonylattal a teljesítést igazolni.

Felek jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és szerződő felek egyidejűleg kérik az illetékes Kormányhivatalt, hogy Szabó Emese Vevő és Tóth Attila Vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogát az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra (Budapest, XVII. ker. 138116 és 138117 helyrajzi számú ingatlanra) 1/4-1/4 tulajdoni illetőségére jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, egyidejűleg kérik, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

5.
Az Eladók kijelenti, hogy az ingatlan a valós állapotnak megfelelően szerepel az ingatlan-nyilvántartási térképen és a telekhatárok természetbeni vonala megegyezik az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekhatárokkal.

Az Eladók szavatolják továbbá, hogy harmadik személynek nincs olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, mely a Vevők jelen szerződéssel szerzett jogainak gyakorlását korlátozná, vagy veszélyeztetné. Eladók szavatolják az ingatlan bejegyzéskori per-, teher- és igénymentességéért, kijelentik, hogy az 1.1 és 1.2. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs – a jogszabályokban meghatározottakon kívül - elővásárlási vagy más olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését, vagy használatát korlátozná, vagy akadályozná, illetőleg bármilyen költség megfizetési kötelezettségét vonná maga után, nincsen olyan követelés, amelynek fedezetéül szolgálhat, végrehajtási eljárás nem fenyegeti.
Fenti nyilatkozatra tekintettel egyrészt Eladók kizárólagos, korlátozásmentes tulajdonjoga nem képezi olyan házastársi szerzeményi közös tulajdon részét, mely házassággal vagy életközösséggel érintett személy ne lenne szerződő fél, másrészt Eladók tulajdonlása nem a Ptk. XLIII. fejezet (6:310 §.-tól 6:330 §.-ig) szabályozott bizalmi vagyonkezelésen alapul.

6.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásra és a tulajdonjog átszállására csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását, a vételár megfizetését követően kerül sor. Vevők a birtokátruházás időpontjától kezdve élvezik az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt, azaz az ingatlannal kapcsolatos költségeket és a kárveszélyt az átadás-átvételig az Eladók, azt követően a Vevők viselik.

7.
Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, jelen adásvételnél Felek szerződéskötési képessége a törvényben meghatározottakon kívül egyéb módon korlátozva nincsen.

[redacted]
Nemes Antalné
Eladó

[redacted]
Veres Éva Eladó

[redacted]
Szabó Emese Vevő

[redacted]
Tóth Attila Vevő

[redacted]
dr. Horváth Anna
ügyvéd

8.
Szerződő felek kijelentik, hogy az adó- és illetékszabályokat ismerik. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonszerzéssel kapcsolatban felmerülő költségeket (10.600.- Ft/ingatlan igazgatási szolgáltatási díj, vagyonszerzési illeték, stb.) a Vevők viseli.

9.
Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák Dr. Horváth Anna ügyvédet (1163 Budapest, Farkashida u. 13.), hogy jelen szerződést elkészítse és ellenjegyezze, a NAV adatlapot kitöltse, továbbá valamennyi Felet teljes jogkörrel képviselje a tulajdonjog bejegyzési eljárásban az illetékes Kormányhivatal, az összes érintett hatóság, hivatal illetve harmadik személyek előtt, azzal, hogy a NAV előtti eljárás csak és kizárólagosan a NAV adatlap aláírására, valamint benyújtására terjed ki, mely alapján eljáró jogi képviselő felhívja a NAV figyelmét, hogy az illeték megfizetésére vonatkozó fizetési meghagyást vagyonszerző részére közvetlenül küldje meg.
Szerződő Felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet, hogy a szerződés lényegét nem érintő adatelírás, hiányosság esetén a szükséges javításokat helyettük is elvégezze.
Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek jelen szerződést, mint a szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy részletes tényvázlat felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést az eljáró ügyvéddel nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen és személyes adataikat – ügyfél – azonosítás céljából kezelje.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél – átvilágítási kötelezettségének eleget tett.
Kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek és jelen jogügylet nem ütközik a Pmt. előírásaiba.

10.
Ezen jogügyletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletnél saját nevükben járnak el.
Jelen okiratot, elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, szerződő felek jóváhagyólag aláírják:

Budapest, 2026. október 27.

[redacted] .....
Nemes Antalné Eladó

..... [redacted]
Szabó Emese Vevő

..... [redacted]
Veres Éva Eladó

..... [redacted]
Tóth Attila Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 27. napján.

[redacted]
R. HORVÁTH ANNA ügyvéd
KASZ: 36061660
1163 Bp., Farkashida u. 13.
Adószám: 42886554-2-42
Tel.: 36 1 403 1954