ki függesztés időpontja: 2026. november 27.
Közlés kezdő napja: 2026. november 28.
A jogügylathozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2027. január 04.
Figyelem, a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2027. január 05.

31/6754-1/2026

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmenti Polgármesteri Jegyzői Iroda

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Vohanka Krisztián Ferenc sz.** [redacted] (Sz.: [redacted]., anyja születési neve: [redacted], szig.sz.: [redacted], lakcímkártya száma: [redacted], személyazonosító jele: [redacted], adóazonosító jele: [redacted]) 2233 Ecser, József Attila u. 14. sz. alatti lakos mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**); másrészről **Pudes László sz. Pudes László** (Sz.: [redacted]., anyja születési neve: [redacted], szig.sz.: [redacted], személyazonosító jele: [redacted], lakcímkártya száma: [redacted], adóazonosító jele: [redacted]) 2120 Dunakeszi, Rezeda utca 10. sz. alatti lakos mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) – mindketten szerző- és cselekvőképes magyar állampolgárok - között az alulírott helyen és napon a következő feltételek szerint.

1. Eladó tulajdonát képezi 688/10634-ed tulajdoni hányadban a **Budapest külterület XVII. kerület 0138452/1 hrsz.** alatt felvett összesen 1 ha 633 m2 alapterületű – ebből 9715 m2 alapterületű szántó és 918 m2 alapterületű lakóház, udvar megnevezésű – ingatlan, amely természetben a 1174 Budapest, Rákóczikert utca 16. sz. alatt található (továbbiakban: **Ingatlan**). Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az ingatlanrész vonatkozásában bejegyzés illetve a tulajdoni lapon széljegy nincsen.

2. Eladó **eladja**, Vevő **megvásárolja** az 1. pontban megjelölt ingatlan 688/10634-ed tulajdoni hányadának tulajdonjogát a kölcsönösen kialkudott **15.000.000,-Ft** azaz **Tizenötmillió forint** teljes vételárért, amelyből a szántórész vételára 10.000.000,-Ft, a lakóházrész vételára 4.000.000,-Ft, az udvarrész vételára 1.000.000,-Ft. Vevő a teljes vételárat a jelen szerződésnek a jogszabály által előírt elővásárlási jogosultak részére, az illetékes jegyző által történő kifüggesztését és annak levételét követően – amennyiben az elővásárlási jogosultak közül egyik sem élt az elővásárlási jogával – illetve a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen ügyletet jóváhagyó határozatának kézhez vételét követő három (3) napon belül fizeti meg Eladó részére banki átutalással Eladó kifejezett rendelkezése szerint [redacted] vezetett [redacted] számú bankszámlájára. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés illetve a jogszabály által előírt elővásárlási jogosultak - az illetékes jegyző által történő kifüggesztést és annak levételét követően – közül valamely jogosult élt az elővásárlási jogával, úgy a jelen szerződés a felek között megszűnik. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság az 1. pontban körülírt ingatlan 688/10634-ed tulajdoni hányadára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot jegyezzen be adásvétel jogcímén Vevő javára legkésőbb 2027. június 30. napjáig. Felek kérik az eljáró illetékes Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan 688/10634-ed tulajdoni hányadára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot jegyezzen be legkésőbb 2027. június 30. napjáig Vevő javára 688/10634-ed tulajdoni hányad arányában. Eladó jelen okirat keltének napján a tulajdonjog átruházását. és Vevő javára az. 1.pontban körülírt ingatlanra 688/10634-ed tulajdoni hányad arányában adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzés engedélyezését tartalmazó és ezzel egyidejűleg Eladónak az. 1. pontban körülírt ingatlan 688/10634-ed tulajdoni hányadán fennálló tulajdonjoga törlésére vonatkozó külön nyilatkozatát (bejegyzési és törlési engedélyt) a jelen szerződést készítő és azt ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi, melyet az ügyvéd jogosult és köteles a teljes vételár bármelyik szerződő fél részéről történő igazolt kiegyenlítését követő kettő (2) napon belül kiadni, illetve az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani.

3. Eladó az ingatlan per- teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal. Eladó külön szavatosságot vállal arra vonatkozóan, hogy az ingatlant adó és adók módjára behajtható egyéb köztartozás nem terheli. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyezhető egyéb teher sem áll fenn.

4. Vevő az 1. pontban meghatározott ingatlant megtekintette, azt úgy és abban az állapotában vásárolja meg, amint azok jelenleg található. Vevő a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen ügyletet jóváhagyó határozatának kézhez vételét követően, a teljes vételárból fennmaradó teljes vételárrész megfizetését követő naptól lép az ingatlan birtokába, ezen naptól kezdődően élvezi az ingatlan hasznait, viseli annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt. Felek a birtokba lépéssel egyidejűleg közös jegyzőkönyvben rögzítik az 1. pontban körülírt Ingatlanban található közüzemi mérőórák számát és állásait. Eladó a birtokba adás napján átadja Vevő részé-

[redacted]

re az 1. pontban körülírt Ingatlan közüzemi szolgáltatóira vonatkozó nemleges díjtartozások egyenleg igazolásait. Eladók a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a közüzemi órák (villanyóra, vízóra) a birtokátruházás időpontjától Vevő nevére átírásra kerüljenek.

5. Vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakba: Fftv.) 13. §. szerint 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 öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Felek rögzítik, hogy Vevővel szemben öt éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. Vevő úgy nyilatkozik, hogy neki vagy közeli hozzátartozójának nincs földhasználati díjtartozásuk és kevesebb mint 300 hektár vagy 6000 aranykorona értékű termőföld tulajdonnal rendelkeznek és közeli hozzátartozóinak sincs ennél több. Jelen szerződés megkötésével sem éri el a termőföld tulajdona a 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld tulajdont. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik és a közeli hozzátartozói sem rendelkeznek akkora termőföld mennyiséggel, hogy jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt tulajdonrésszel együtt meghaladná a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 16. §-a alapján nincs a birtokukban 1200 HA-nál nagyobb földterület. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Felek rögzítik, hogy az Fftv. 14. §-a szerint Vevővel szemben nincsen jogerősen megállapított földhasználati díjtartozás.

6. Eladó és Vevő tudomásul veszik, hogy a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg (Fftv. 18.§. (1) bek): Magyar Államot, a földet legalább három éve használó olyan földművest aki helyben lakó szomszédnak minősül; az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül; az olyan földművest, akinek a lakóhelye legfeljebb 20 km távolságra van. Szerződő Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, és a Polgári Törvénykönyv alapján elővásárlási jog áll fenn az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában. Amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, akkor részére kell értékesíteni az 1. pontban leírt ingatlant.

7. Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésére, annak ellenjegyzésére, Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a B400e adatlap benyújtására, a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (Budapest) előtti engedélyezési eljárásban és a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletükre megbízzák dr. Bilkei-Gorzó Dávid ügyvédet (1024 Budapest, Margit krt. 55. IV. 14., lajstromszám: Ü-15554, KASZ: 36057627, kamarai nyilvántartási száma: 01-004881), aki az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján a jelen meghatalmazást elfogadja.

8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéskötéssel kapcsolatos valamennyi költség és illeték a Vevőt terheli.

Szerződő Felek a jelen szerződést – annak átolvasása és közös értelmezése után –, mint ügyleti akaratukat mindenben pontosan tükröző okiratot helybenhagyólag írják alá.

Budapest, 2026. november 11. napja

[redacted]

.....

Vohanka Krisztián Ferenc
Eladó

.....

Pudes László
Vevő

Ellenjegyzem és az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján a meghatalmazást elfogadom:
Budapest, 2026. november 11. napja
(KASZ: 36057627)

[redacted]

DR. BILKEI-GORZÓ DÁVID
1024 Budapest, Margit krt. 55. IV/14.