

101597/2025



LEVELES-BARTA

ÜGYVÉDI IRODA

Biatorbágy Város
Polgármesteri Hivatala
Kifüggesztés napja: 2025.05.12.
Közlés kezdőnapja: 2025.05.13.
Jognyilatkozatot 2025.06.12.
napig lehet tenni. Ezen határidő jogvesztő
hatályú.
Levétel napja: 2025.06.13.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől

LÁSZLÓFFY ZSOLT /születési név: Lászlóffy Zsolt/ (szül:

--- a; lakcím: 1204 Budapest, Ady Endre utca 129.; szig.szám:

--- b; adóazonosító jel: ---), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

anyja neve:

b; szem.sz:

másrészről

SZAJVOLT MARTIN /születési név: Szajvolt Martin/ (szül:

a; lakcím: 8105 Pétfürdő, Liszt Ferenc utca 18. 3.em.2.; tartózkodási hely: 1118

Budapest, Háromszék utca 50. fszt.1.; szig.szám:

b; szem.sz:

adóazonosító jel:

c;), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(a továbbiakban Eladó és Vevő együtt: **Felek**)

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. Jelen Szerződés és az adásvétel tárgya:

1. Felek rögzítik, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal által - 30005/25472/2025. megrendelészámon - kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolatból megállapíthatóan Eladó **1/2 arányú** tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal **Biatorbágy, zártkerti ingatlan-nyilvántartásában 5383. hrsz.** alatt felvett, természetben **2051 Biatorbágy (zártkert), 5383. hrsz.** alatt található, **1537 m²** területű, „a. kivett hétvégi ház, udvar; b. kert” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező 1/2 arányú ingatlanrész, az Ingatlan Csabagyöngye utca felőli nézete szerint az ingatlan 768,5 m² területű, hátsó fele részének tulajdonjogát jelenti, mely ingatlanrész területén található egy alapincézett kb. 16 m² alapterületű elektromos áram közművel ellátott faház található.

2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi teherre utaló bejegyzés található:

- 1. sorszám alatt: vezetékJog 23 m² területén az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára bejegyezve.

Egyebekben az Ingatlan tehermentes.

3. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásáig az Ingatlan adataiban változás nem történt, a fenti tulajdoni lap másolat tartalma mindenben megfelel a valóságnak, teljes körűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadok vonatkozásában semmilyen elidegenítéssel, megterheléssel járó jogügyletet nem hajtott végre és ezen kijelentéséért szavatosságot vállal. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig - az Ingatlan egészéhez viszonyított - **1/2 arányban**, általa megtekintett és megismert állapotban, **megvásárolja** az 1. pontban megjelölt **Ingatlant**.

Lászlóffy Zsolt
eladó

Szajvolt Martin
vevő

LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Leveles-Barta Timea
dr. LEVELES-BARTA TIMEA
ÜGYVÉD

+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

II. A vételár és fizetési feltételek:

1. Felek az Ingatlan vételárát közös egyetértéssel **8.000.000,- Ft, azaz Nyolcmillió forintban** állapították meg. *Felek kijelentik, hogy a vételár tekintetében Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukról jelen okirat aláírásával kifejezetten lemondanak.*

Felek kijelentik, hogy a vételár az Ingatlan forgalmi értékével megegyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, az állapotának felmérése és a forgalmi értékét befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, egyező akaratuk alapján került megállapításra.

2. Felek megállapodnak abban, hogy a vételárat a Vevő az alábbi ütemezés szerint fizeti meg az Eladónak, valamennyi vételárrészlet vonatkozásában Eladó vezetett
számú bankszámlájára utalással:

- Vevő legkésőbb jelen szerződés aláírását követő napon átutalás útján megfizet Eladó részére **4.000.000 Ft azaz Négymillió forint** összeget (a továbbiakban: Első Vételárrészlet). Az összegből 1.500.000 Ft **foglaló** jogcímén kerül megfizetésre. A foglaló a vételárba beleszámít. A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, azaz ha a jelen szerződés az Eladónak felróható okból hiúsul meg, az átadott foglaló kétszeres összege jár vissza a Vevőnek, ha a Vevőnek felróható okból hiúsul meg, az átadott foglalót elveszíti.
- Vevő a vételárból fennmaradó **4.000.000 Ft azaz Négymillió forint** összeget (a továbbiakban: Utolsó Vételárrészlet) átutalás útján fizeti meg Eladónak, legkésőbb a Földforgalmi tv. rendelkezései szerint szükséges hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat és záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül.

3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a IV/2. pontban megjelölt elővásárlásra jogosultak közül bárki él az elővásárlási jogával és a *Földforgalmi tv.* rendelkezéseinek megfelelően elfogadó jognyilatkozatot tesz, vagy az igazgatási szerv a szükséges hatósági jóváhagyás megadását - jogilag nem orvosolható okból - megtagadja, úgy Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződést az elővásárlóval jóváhagyó határozat vagy a jóváhagyást megtagadó határozat közlésétől számított 8 munkanapon belül a részére addig megfizetett Vételárrészt Vevőnek visszafizeti.

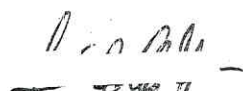
Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd elektronikus levél útján megküldi a jegyző tájékoztatását az Eladó részére a mail.com címre arról a tényről, hogy elővásárlásra jogosulttól elfogadó nyilatkozat nem érkezett, illetve érkezett.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó valamely szerződési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy vevő - 15 nap türelmi idő után - választása szerint jogosult az Eladóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni és a foglaló jogkövetkezményeit alkalmazni vagy a késedelem idejére napi 10.000 Ft összegű késedelmi kötbért érvényesíteni Eladóval szemben.

4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő az utolsó Vételárrészletre vonatkozó fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy Eladó - 15 nap türelmi idő után - választása szerint jogosult a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni és a foglaló jogkövetkezményeit alkalmazni vagy a késedelem idejére napi 10.000 Ft összegű késedelmi kötbért érvényesíteni Vevővel szemben.

III. A tulajdonjog átszállása, és a tulajdonjog bejegyeztetése az ingatlan-nyilvántartásba:

1. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig a Ptk. 6:216. § alapján fenntartja és Eladó ezzel egyidejűleg kijelenti, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbitja.


Lászlóffy Zsolt
eladó


Szajvólt Martin
vevő


LEVÉLES-BARTA TÍMEA
ÜGYVÉD
Dr. Leveles-Barta Tímea
ÜGYVÉD

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az I.1. pontban meghatározott Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjoga Vevőre átszálljon, illetve Vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjoga az I.1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozólag adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó - a fentiekben megjelölt - a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges tulajdonjog átruházó nyilatkozatot jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi 7 (hét) eredeti példányban azzal, hogy amennyiben Vevő a vételár teljes összegét maradéktalanul megfizette és a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását az okiratszerkesztő ügyvéd kézhez vette, akkor minden további feltétel kikötése nélkül a Vevő részére a letétből kiadásra kerül az Eladó tulajdonjog átruházó nyilatkozata. Ilyen igazolásnak számít Eladónak az ügyvéd számára átadott írásos nyilatkozata (pl. eljáró ügyvéd ugyved@levelesbarta.hu e-mail címére küldött nyilatkozata vagy teljes bizonyító erejű magánokirat) a vételár teljes megfizetéséről vagy eredeti banki igazolás a visszavonhatatlan utalás teljesüléséről. Felek megállapodnak abban, hogy eladói értesítés elmaradása esetén a teljes vételár kifizetését banki igazolással a Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé, mely alapján eljáró ügyvéd jogosult, egyben köteles a bejegyzési engedély földhivatal felé történő benyújtására. Jelen szerződés ezen pontban írt rendelkezése egyben a Felek és a letétkezelő ügyvéd közötti letéti megállapodásnak minősül.

3. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Leveles-Barta Ügyvédi Irodát (Dr. Leveles-Barta Tímea ügyvéd; 2051 Biatorbágy, Ország út 2.; kamarai lajstromszám: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara: 13-IX/851.) a földhivatal (ingatlanügyi hatóság) előtti eljárásban való teljes körű képviseletre, illetve a szerződéssel kapcsolatos NAVB400 adatlapok aláírására. Eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy az Inyvtv. végrehajtásáról szóló - 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. § 18. pontja és a 45. § alapján a Vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen - 1 hónap határozott időre - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

IV. Jog és kellékszavatosság:

1. Eladó kijelenti, hogy az I./1. pontban meghatározott Ingatlan - a vezetékgig kivételével - per-, teher-, igénymentesek, továbbá szolgalmmentesek, és erre szavatosságot vállal.

Az Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés aláírását követően az Ingatlant semmilyen módon nem terhelheti meg, azzal nem rendelkezhet, ellenkező esetben a Vevő elállhat a szerződéstől és követelheti a foglaló kétszeres összegben történő visszafizetését, és a foglalót meghaladó egyéb, jelen szerződéssel összefüggésben felmerült, igazolható kárának és költségének a megtérítését.

2. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1)-(4) bekezdésében foglalt személyeket föld eladása esetén - az abban foglalt sorrendben - elővásárlási jog illeti meg.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak ... a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.”

Eladó meghatalmazza eljáró ügyvédet arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követő legfeljebb 8 (nyolc) napon belül ennek érdekében eljárjon az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, amely meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad és nyugtáz.


Lászlóffy Zsolt
eladó


Szajvolt Martin
vevő


LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA

dr. LEVELES-BARTA Tímea
ügyvéd
+36 30 999 40 85 ugyved@levelesbarta.hu
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

3. Felek rögzítik, hogy a hatályos jogszabályok szerint: „A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár (...) akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A (2) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.” (Földforgalmi tv. 10. § (2) és (4) bek.)

Vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy magyar állampolgár, elővásárlásra nem jogosult és a fentiekben meghatározott feltételnek a tulajdonszerzése megfelel, azaz a földtulajdona a jogszabály által meghatározott birtokmaximumot nem éri el. A fentiek alapján Felek rögzítik, hogy az Ingatlan Vevő általi megvásárlásának jogszabályi akadálya nincs.

4. Vevő a Földforgalmi tv. 13-14. §-ának rendelkezései 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 5 évig más célra nem hasznosítja,
- kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), és
- kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Vevő, mint szerző fél a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése szerint kijelenti, hogy kötelezettséget vállal, hogy a harmadik személy használatában lévő földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszüntetést követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

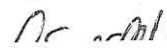
5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlant az ingatlan-nyilvántartásban meg nem jelölt teher nem terheli, nem áll elidegenítés alatt, azzal kapcsolatban őt elszámolási kötelezettség nem terheli, kijelenti továbbá, hogy nem ismer egyéb olyan tényt vagy körülményt, mely a Vevő tulajdonszerzésének akadálya lenne, vagy tulajdonosi jogának gyakorlását korlátozná, illetve kizárná.

6. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ingatlan-elidegenítési, illetve -szerzési képességük - a Földforgalmi tv.-ben foglalt kivételekkel - korlátozva nincs.

V. Az Ingatlan birtokbaadása:

1. Vevő az I.1. pontban meghatározott Ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetését követő 3 napon belül lép, amellyel egy időben Eladó az ingatlan kulcsait a Vevő számára hiánytalanul átadja. Amennyiben Eladó a birtokbaadással késedelembe esik, úgy a késedelem idejére napi 10.000 Ft összegű kötbért köteles Vevő részére megfizetni.

2. Eladó a birtokbaadás időpontjában köteles a fenti ingatlant ingóságaitól kiürítve, tiszta állapotban a Vevő rendelkezésére bocsátani, a Vevő köteles az Ingatlant birtokba venni. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésének napjáig az Ingatlanból a hozzájárulásával esetlegesen oda bejelentkezett természetes vagy jogi személyt a hivatalos (hatósági illetve bírósági) nyilvántartásból kijelent.


Lászlóffy Zsolt
eladó


Szajvolt Martin
vevő


Dr. Leveles-Barta Tímea
ügyvéd

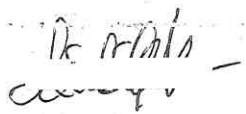
+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Blatorbágy, Ország út 2.

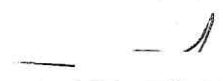
5. A szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat jelen szerződés, és mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a szerződő fél tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükségesek és ahhoz, hogy a rögzített adataikat tartalmazó, eljáró ügyvédnek bemutatott személyi okmányaik fénymásolásra kerüljenek.

6. Jelen szerződésben nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés – amely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

Felek jelen hat számozott oldalból álló Ingatlan Adásvételi Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Biatorbágy, 2025. március 24.


LÁSZLÓFFY ZSOLT
Eladó


SZAJVÓLT MARTIN
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Biatorbágyon, 2025. március 24. napján:


DR. LEVELES-BARTA TÍMEA
ügyvéd
KASZ: 36064566


LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA
dr. LEVELES - BARTA TÍMEA
ÜGYVÉD
+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Biatorbágy, Ország út 2.