

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2025.04.07.

A kiigazítás napja: 2025.04.07.

A közzététel kezdő napja: 2025.04.08.

A levétel napja: 2025.05.08.

Az elektronikus közzététel megtörtént

Szentendre, 2025.04.07.

Dr. György Dániel jegyző nevében és meghatalmazottan:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó

napja: 2025.05.07.
A határidő jogvesztő igazolási kérelemnek nincs helye!

amely létrejött egyrészről **Epres Zoltán** (születési név: Epres Zoltán, született:

személyi azonosító jele:

személyi

igazolvány száma:

adóazonosító jele:

) 1214 Budapest, Szabadság utca

14. 1/2. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint eladó (a továbbiakban **Eladó**)

másrészről **Kreiner Attila** (születési név: Kreiner Attila, született:

anyja neve:

személyi azonosító jele:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

2000 Szentendre, Vasúti villasor 61. szám alatti

lakos, magyar állampolgár, mint vevő, **képviselőként meghatalmazással Kreiner Brigitta**

(születési név: Kovács Brigitta,

személyi azonosító jele:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:) 2000 Szentendre, Vasúti villasor 61. szám alatti lakos

és **Kreiner Brigitta** (születési név: Kovács Brigitta, született:

anyja neve:

személyi azonosító jele:

személyi igazolvány

száma:

adóazonosító jele:

2000 Szentendre, Vasúti villasor 61. szám

alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő, együttesen vevők (a továbbiakban **Vevők**)

együttesen **Szerződő Felek** között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

- 1.) **Eladó** tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11. ingatlan-nyilvántartásában **Szentendre külterület 0176/24 hrsz.** alatt felvett, fásított terület megjelölésű, 1356 m² alapterületű ingatlan 44/358-ad és 46/358-ad, mindösszesen **90/358-ad** tulajdoni hányada (továbbiakban **Ingatlan**).
- 2.) **Eladó** tulajdonjogát a Pest Vármegyei Kormányhivataltól lekért tulajdoni lap másolatával igazolja, és kijelenti, hogy jelen szerződés megkötésekor tulajdonjoga változatlanul fennáll, és a jelen szerződés megkötését követően nem tesz olyan jognyilatkozat, valamint nem köt olyan szerződést, mely a jelen szerződéssel célzott joghatás kiváltását korlátozza, akadályozza vagy kizárja.
- 3.) **Eladó** az Ingatlan per-, teher- és igénymentességért szavatosságot vállal. **Eladó** kijelenti, hogy az Ingatlan nem terheli semmilyen olyan jog vagy követelés, melyért ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül az Ingatlan mindenkori tulajdonosa felelősséggel tartozna.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozó rendelkezési joga nem korlátozott, és azon semmiféle tartozás nem áll fenn. Kijelenti, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely az Ingatlan eladását, azon – a 4.) pontban megjelölt törvényen alapuló elővásárlási jogosultságot kivéve - **Vevők** korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, az Ingatlannal a tulajdonost megillető jogok gyakorlását, illetve a **Vevők** birtokbavételét akadályozná vagy hátráltatná. **Eladó** kijelenti, hogy az Ingatlan nem tárgya házastársi közös vagyonnak. **Eladó** jogi felelőssége tudatában nyilatkozik, és ezért szavatol is, hogy az Ingatlan nincs bírói zár alatt, arra megelőzően mással adásvételi előszerződést vagy végleges szerződést nem kötött, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, továbbá nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe gazdasági társaságnak, civil szervezetnek vagy egyéb vállalkozási formának, és jelen ügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási

Dr. BEBÉ
BEBÉSI U
2000 Sze
2001 é.
Té:

N

jog-, valamint vételi jogi jogosultság. **Eladó** rögzíti, hogy jog- és kötelezettséget vállal az Ingatlanért.

- 4.) **Szerződő Felek** egyezően előadják, hogy az Ingatlan hatályos adatait tartalmazó tulajdoni lapját megismerték, továbbá **Vevők** kijelentik, hogy az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal nem rendelkeznek, ugyanakkor a 2013. évi CXXII. számú Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelölteket az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg.
- 5.) **Szerződő Felek** kijelentik, hogy ismerik a Földforgalmi törvény termőföld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályokra.
- 6.) **Eladó** eladja, **Vevők** $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ -ed arányban 45/358-ad – 45/358-ad tulajdoni hányadban megvásárolják az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan 90/358-ad tulajdoni hányadát a megtekintett állapotban a kölcsönösen kialakított **1.700.000,- Ft. azaz Egymillió hétszázezer Forint** vételárért. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, egyező akaratuknak megfelelően került megállapításra. **Szerződő Felek** rögzítik továbbá, hogy a vételár tekintetében Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukról jelen okirat aláírásával kifejezetten lemondanak. **Szerződő Felek** kijelentik továbbá, hogy a vételárat egymással üzleti megbeszélés alapján alkudták ki, ezzel kapcsolatosan kijelentik, hogy az ingatlan vételára valamennyi fél érdekeinek megfelel, és a vételár meghatározásánál egyikük sem volt kényszerhelyzetben..
- 7.) **Vevők** az **1.700.000,- Ft. azaz Egymillió hétszázezer Forint** vételárat átutalás útján teljesítik **Eladó** számú bankszámlájára, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételét követő 15 napon belül.
- 8.) **Eladó** a jelen szerződés 7.) pontjában megjelölt vételárnak a jelen szerződésben foglaltak szerinti teljesítését követő két napon belül visszaigazolja saját e-mail címéről (.....) küldött nyilatkozattal a szerződést készítő ügyvéd email címére (.....), hogy a vételárat hiánytalanul megkapta. Amennyiben ezen igazolási kötelezettségének **Eladó** az előzőekben megjelölt határidőben nem tesz eleget, úgy a kifizetés megtörténtét **Vevők** is jogosultak igazolni letéteményes ügyvéd részére a kifizetést igazoló banki bizonylat, átutalás eredeti példányának bemutatásával és ezeknek egy másolati példány átadásával. Az igazolásnak tartalmaznia kell a banki nyilatkozatot a sikeres tranzakcióról, és az **Eladónak** az adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlájának számát, mint kedvezményezett számlaszámot.
- 9.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kerül sor. **Vevők** a birtokbavétel napjától kezdve szedik az ingatlan hasznait, és viselik annak terheit.
- 10.) **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-

nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról – 20. § 1. pontja és a 39. § alapján, az eljáró ingatlanügyi hatóság a teljes vételár megfizetése esetén az 1.) pontban körülírt **Szentendre külterületi 0176/24 hrsz.** alatt felvett ingatlan 9/358-ad tulajdoni hányadára vonatkozóan **Eladó** tulajdonjogát törölje, tovább az ingatlan tulajdonjogát **Vevők** javára 45/358-ad – 45/358-ad tulajdoni hányadban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

- 11.) **Eladó** a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt bejegyzési engedély 5 eredeti példányát eljáró ügyvéd előtt letétbe helyezi azzal a kikötéssel, hogy a teljes vételár kiegyenlítésének 8.) pont szerinti igazolását követő 3 munkanapon belül a bejegyzési engedélyt a meghatalmazott ügyvéd a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11-hez jogosult és egyben köteles benyújtani.
- 12.) **Vevők**, aki földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek, kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 13.) **Vevők** kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően 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 jogszabályban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.
- 14.) **Vevők** kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelelnek, azaz nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.
- 15.) **Vevők** kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelelnek, azaz a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
- 16.) **Vevők** kijelentik továbbá, hogy nem pályakezdő gazdálkodók, ezért a 2013. évi CXXII. törvény 15. § -ában foglalt kötelezettségek nem terhelik.
- 17.) **Vevők** a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról) 42. §-ára figyelemmel kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.
- 18.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy jelen szerződés érvényességének és **Szerződő Felek** közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása, valamint, hogy elővásárlásra jogosult elővételi jogával ne éljen. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre a **Vevőket** megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti **Vevők** helyébe az elővásárlása jogosult lép. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényes

feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, vagy jóváhagyását, melyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

- 19.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a **Vevők** a jelen szerződésben rögzítettek szerint a vételárhátralék megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esnek, úgy **Eladót** megilleti a jelen szerződéstől történő egyoldalú elállás joga.
- 20.) **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéstől történő elállási jog gyakorlása kizárólag a másik félhez intézett ajánlott, vagy más módon igazolhatóan kézbesített írásbeli jognyilatkozat útján érvényes. **Szerződő Felek** megállapodnak abban is, hogy az elállásról szóló jognyilatkozatot kézbesítettnek tekintik, amennyiben a postai térítvény a félnek a jelen szerződésben meghatározott címéről „Nem kereste” vagy „Cím ismeretlen” „Cím elégtelen”, „Az átvételt megtagadta”, „Címzett elköltözött, utáncüldést nem kér”, vagy „Kézbesítés akadályozott”, vagy egyéb más, a címzetti felróhatóságot igazoló jelzéssel érkezik vissza a feladónak. **Szerződő Felek** a lakcímük változását kötelesek három (3) munkanapon belül egymással és a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel postai térítvényes, ajánlott küldemény útján közölni. Ennek elmaradása esetén a **Szerződő Felek** nem hivatkozhatnak a jelen szerződésben foglaltaktól eltérő lakcímükre, mint a kézbesítés megghiúsulásának okára.
- 21.) **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inyvtv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel, a joggyakorlat kiforratlansága okán a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. **Felek** kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.
- 22.) **Szerződő Felek** cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési és **Vevők** tulajdonszerzési képessége semmiféle törvényi akadály, vagy korlátozás alá nem esik. Eljáró ügyvéd a jelen szerződést **Szerződő Feleknek** felolvasta, annak értelmezésében jogi segítséget adott, **Szerződő Felekkel** ismertette a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokat, különösen figyelemmel a foglalóra, a személyi jövedelemadó mértékére és a vagyonátruházási illetékre, amelyet **Szerződő Felek** egybehangzóan tudomásul vettek. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéskötéssel kapcsolatos összes költség, beleértve a tulajdonszerzési illetéket is, **Vevőket** terheli.
- 23.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a **Szerződő Feleket**, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a **Szerződő Felek** adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. **Szerződő Felek** adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a **Szerződő Felek** adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a pénzmosás elleni törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyazonosításra alkalmas irataikról másolatot készítsen- melyet a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben való ellenőrzést követően eljáró ügyvéd megsemmisít, illetve személyes adataikat nyilvántartsa és kezelje a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a

Dr. BEBESI
BEBESI ÜGY
2000 Szent-
2001 Szent-

szereződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

- 24.) Eljáró ügyvéd a jelen szerződést **Szerződő feleknek** ismertette, annak értelmezésében jogi segítséget adott, melyet **Szerződő Felek** megértettek és egybehangzóan tudomásul vettek. **Szerződő Felek** tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a **Szerződő Felek** szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.
- 25.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény szabályai az irányadók.
- 26.) **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Bebesi István ügyvédet (Bebesi Ügyvédi Iroda, 2000 Szentendre, Óz utca 14.), hogy a tulajdonjog változás iránti és a hatósági jóváhagyás iránti eljárásban az illetékes Földhivatali Osztályok, valamint az illetékes jegyző és más hatóságok előtt az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörben képviseljükben eljárjon. Jelen okirat egyben vonatkozó ügyvédi megbízás, tényvázlat.

Szerződő Felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték, jogaikkal és kötelezettségeikkel kapcsolatos részletes ügyvédi tájékoztatást megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták, és a szükséges példányokat átvették.

Szentendre, 2025. március 11.

—
Lpres Zoltán
eladó

Kreiner Anna
vevő
képviselében Kreiner Brigitta

—
Kreiner Bigitta
vevő

Szerződő Felek személyazonosságukat személyi okmánnyal igazolták, azt a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti okirat-ellenőrzésnek vetettem alá. Felek a jelen okiratot előttem, saját kezűleg írták alá, a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem, valamint a fentiekben (lásd 26. pc) foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.:

Szentendre, 2025. március 11.

Dr. Bebesi István ügyvéd
KASZ kamarai azonosító szám:
36057294

Dr. BEBESI ISTVÁN
BEBESI ÜGYVÉDI IRODA
2000 Szentendre, Óz u. 14.
2001 Szentendre, Pf.: 48.