



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/124, 125, 133 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### Előterjesztés

#### **Biatorbágy, Katalin-hegy 2904 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett elővásárlási jog törlésével kapcsolatos kérelemről**

Paál Mária Júlia 1118 Budapest, Köbölkút u. 31/b. fsz. 3 és Paál Sándor 1112 Budapest, Igmándi u. 15. II. em. 1. szám alatti lakosok azzal a kérelemmel fordultak a T. Képviselő-testülethez, hogy a tulajdonukban álló, értékesítendő Biatorbágy, Katalin-hegy 2904 hrsz-ú ingatlan esetében Biatorbágy Város Önkormányzata javára bejegyzett elővásárlási jogot az önkormányzat töröltesse.

Az elővásárlási jog 1974-ben került az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre.

A Katalin-hegy 2904 hrsz-ú ingatlan, valamint a szomszédos ingatlanok közterületi megközelítése biztosított. A hatályban lévő HÉSZ alapján az ingatlan közterület szabályozással és telektömb feltárással érintett. A szabályozási előírások miatt azonban az elővásárlási jog fenntartása nem indokolt, mivel az önkormányzat nem az ingatlanok megvásárlásával kívánja az előírásoknak megfelelő állapotot kialakítani.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak alapján az elővásárlási jog törléséhez hozzájárulni szíveskedjen.

Biatorbágy, 2015. november 18.

Tisztelettel:

**Tarjáni István s.k.**  
polgármester

**Határozati javaslat**

**Biatorbágy Város Képviselő-testületének  
.../2015. (XII. 3.) határozata**

**Biatorbágy, Katalin-hegy 2904 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett elővásárlási jog  
törlésével kapcsolatos kérelemről**

Biatorbágy Város Képviselő-testülete:

1. megtárgyalta Biatorbágy, Katalin-hegy 2904 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett elővásárlási jog törlésével kapcsolatos kérelemről szóló előterjesztést,
2. elővásárlási jogával nem kíván élni, a Katalin-hegy 2904 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, hozzájárulását adja az elővásárlási jog törléséhez,
3. felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felel:** Szervezési Osztály

BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

T.  
TARJÁNI ISTVÁN POLGÁRMESTER ÚR  
részére

**Biatorbágy**  
Biatorbágy  
Baross Gábor u. 2/A  
2051

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Elővásárlási szám:	13625
Bejelentés ideje:	2015. NOV. 03. 11. 03
Helység:	Sz - 552 / 2 / 2014
Legyen szó:	dv. sz. f.

*Szewell*

**tárgy:** Vételi ajánlat Biatorbágy zárkert 2904 hrsz. (kivett hétvégi ház, udvar)

**Tisztelt Tarjáni István Polgármester Úr!**

Alulírott, Paál Mária Júlia (an.: [REDACTED])  
[REDACTED] alatti  
lakos, mint Eladó/Tulajdonos, és Paál Sándor (an.: [REDACTED])

[REDACTED] alatti lakos, mint Eladó/Tulajdonos (továbbiakban együttesen Eladók vagy Tulajdonosok) mint a Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által nyilvántartott, Biatorbágy zárkert 2904 hrsz-ú, 747m<sup>2</sup>-es Kivett hétvégi ház, udvar ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Tulajdonosai a tárgyi ingatlan Adásvételi szerződését küldjük a T. Polgármester Úr részére mint Vételi ajánlatot.

A Biatorbágy zárkert 2904 hrsz-ú, 747m<sup>2</sup>-es Kivett hétvégi ház, udvar Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében 3116/1974.03.06. számú határozattal, érkezési idővel bejegyzett Elővásárlási jog van bejegyezve Biatorbágy Város Önkormányzat (2051 Biatorbágy Baross utca 2/A) javára. Az Ingatlant értékesíteni kívánjuk a mellékelten megküldött Adásvételi szerződés szerint.

**Kérjük T. Biatorbágy Város Önkormányzatát, hogy jelen levél kézhezvételét követő naptól számított 15 azaz tizenöt napon belül szíveskedjenek nyilatkozni, hogy kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal vagy nem.**

**Amennyiben nyilatkozattételre fent megadott 15 napos határidő eredménytelenül múlik el – azaz Biatorbágy Város Önkormányzata nem válaszol, nyilatkozatot nem tesz – azt úgy tekintjük, mintha elővásárlási jogáról lemondott volna a T. Önkormányzat.**

Kérjük tisztelettel Biatorbágy Város Önkormányzatát, hogy szíveskedjenek dönteni, kívánnak-e élni előbbiekben leírt elővásárlási jogukkal.

Budapest, 2015. 10. 30.

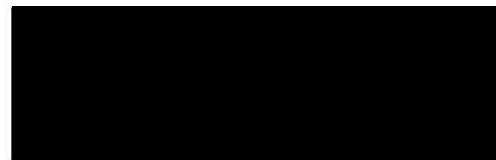
Tisztelettel:

*Paál Mária Júlia*

Paál Mária Júlia  
Tulajdonos/Eladó

*Paál Sándor*

Paál Sándor  
Tulajdonos/Eladó



Budapest, 2015. október 30.

---

**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

– a Biatorbágy Zártkert, 2904 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra –

Készítette:  
**DR. KOCZKÁS JÁNOS ÜGYVÉDI IRODA**  
**H-1036 BUDAPEST, BÉCSI ÚT 58. III. EMELET**  
**DR. KOCZKÁS JÁNOS ÜGYVÉD**

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

**PAÁL MÁRIA JÚLIA** született Paál Mária Júlia, magyar állampolgár (

)  
alatti lakos, mint **Eladó**, valamint

**PAÁL SÁNDOR** született Paál Sándor, magyar állampolgár (

Budapest, Igmándi u. 15. II. em. 1. alatti lakos, mint **Eladó**, (együttesen a továbbiakban: **Eladók**)

másrészről

**SZEKERES SZABINA ILDIKÓ**, magyar állampolgár született Szekeres Szabina Ildikó, magyar állampolgár (

)  
szám alatti lakos, mint **Állagvevő**, valamint

**SZEKERES SÁNDOR** született Szekeres Sándor, magyar állampolgár (an.:

)  
alatti lakos, mint **Holtig tartó haszonélvezeti jog vevő/ jogosultja**, továbbiakban: **Haszonélvezeti jog vevő/jogosult**)

(Eladók és Állagvevő és Haszonélvezeti jog vevő/ jogosultja együttesen: **Felek**) között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

## I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Eladók kijelentik, hogy az Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi az alábbi tulajdoni hányadok szerint a Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által nyilvántartott, **Biatorbágy zártkert 2904 hrsz-ú, 747m<sup>2</sup>-es Kivett hétvégi ház, udvar ingatlan** (továbbiakban: **Ingatlan**):

1.1.1 **Paál Mária Júlia Eladó tulajdonát képezi az Ingatlan 1/4-ed tulajdoni részaránya,**

1.1.2 **Paál Sándor Eladó tulajdonát képezi az Ingatlan 1/4-ed tulajdoni részaránya,**

1.1.3 **Paál Mária Júlia Eladó tulajdonát képezi az Ingatlan 1/4-ed tulajdoni részaránya,**

1.1.4 **Paál Sándor Eladó tulajdonát képezi az Ingatlan 1/4-ed tulajdoni részaránya.**

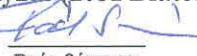
Az Eladók tájékoztatják az Állagvevőt és a Haszonélvezeti jog vevőt/jogosultját, hogy az ingatlan területén kb. 20 m<sup>2</sup> területű fa építésű szerszámos kamra felépítmény helyezkedik el, amely felépítmény az ingatlan nyilvántartásban nem került feltüntetésre külön helyrajzi számon.


1.2. Eladók a tulajdonjogukat az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által 2015. október 28. napján a Földhivatal Online rendszerről a 467117/6/2015 megrendelési számon lekért e-hiteles tulajdoni lappal igazolják.

1.3. A Felek rögzítik, hogy az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatása szerint az **Ingatlan** tulajdoni lapjának III. részén az alábbi, a jelen adásvételt érintő be-illetve feljegyzés található:

**3116/1974.03.06. számú határozattal, érkezési idővel bejegyzett Elővásárlási jog Biatorbágy Város Önkormányzat (2051 Biatorbágy Baross utca 2/A) javára.**

  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
ELADÓ

  
PAÁL SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL SÁNDOR  
ELADÓ

  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
ÁLLAGVEVŐ

  
SZEKERES  
SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES  
SÁNDOR  
HOLTIGTARTÓ  
HASZONÉLVEZETI  
JOG  
VEVŐ/JOGOSULT

*Készítettem és  
ellenjegyzem,  
Budapest, 2015. október  
30. napján  
DR. KOZKÁS JÁNOS  
ÜGYVÉD*

  
DR. KOZKÁS JÁNOS  
ÜGYVÉDI IRODA | LAW FIRM  
Dr. Kozkás János ügyvéd  
P-036 Budapest, Bécsi út 58. II. em.  
Tel: +36 1 920 03 30 Fax: +36 1 920 03 39  
E-mail: office@kozkas.eu



**3116/1974.03.06. számú határozattal, érkezési idővel bejegyzett Elővásárlási jog Biatorbágy Város Önkormányzat (2051 Biatorbágy Baross utca 2/A) javára.**

- 1.4. Eladók a jelen okirat aláírásával felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy az Ingatlan egyebekben per,- teher és igénymentes és az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azokon sem ők, sem pedig felhatalmazásuk alapján harmadik személyek semmiféle változtatást nem kezdeményeztek.
- 1.5. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának tartalmát ismerik, abban feltüntetett adatok a jelen szerződésben rögzített adatokkal mindenben megegyeznek és az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől a tulajdoni lap tartalmára vonatkozóan a szükséges tájékoztatást és felvilágosítást megkapták.

## II. AZ ÜGYLETI AKARAT


A fentiek rögzítését követően Eladók eladják, az Állagvevő pedig megtekintett állapotban megveszi az 1. pont alatt meghatározott Ingatlant, a Haszonélvezeti jog vevő/jogosult haszonélvezeti jogának alapításával, a jelen szerződés III. pontjában rögzített vételárért és fizetési feltételek mellett.


**Az Állagvevő és a Haszonélvezeti jog vevő/jogosult tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a Biatorbágy Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Biatorbágy Város Önkormányzata az Eladók által részére megküldött jelen szerződés alapján annak kézhezvételétől számítva 15 napon belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról, vagy ugyanezen határidőn belül nem nyilatkozik, úgy a jelen szerződés a határidő lejártát követő napon hatályba lép a Felek között. Amennyiben a Biatorbágy Város Önkormányzat él az elővásárlási jogával, úgy a jelen szerződés az Eladók és a Biatorbágy Város Önkormányzat, mint vevő között hatályosul.**


## III. AZ INGATLAN VÉTELÁRA, FIZETÉSI FELTÉTELEK

- 3.1. Az Ingatlan, Szerződő felek által kölcsönösen kialakított vételára **2.900.000,- Ft, azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint.** A vételár részét képezi az Ingatlan minden törvényes alkotórésze és tartozéka.
- 3.2. Az Ingatlan vételára általános forgalmi adót nem tartalmaz, mivel Eladók külön felhívás alapján kijelentették, hogy jelen adásvételi ügylet a 2007. évi CXXVII. az általános forgalmi adóról szóló törvény rendelkezései értelmében nem vált adókötelessé, ellenkező esetben Eladók tudomásul veszik, hogy a Vételár bruttó összeg, és az esetlegesen fizetendő Áfa összege kizárólag az Eladókat terheli.
- 3.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Állagvevő a teljes vételár 10%-ának megfelelő, mindösszesen **290.000,- Ft, azaz Kettőszázkilencvenezer forint** összegű előleg megfizetésére köteles.
- 3.4. Az Állagvevő kijelenti, hogy a 3.3. pontban meghatározott előleg összege, jelen szerződés megkötése időpontjában készpénz formájában megfizetésre került az Eladók kezéhez. Jelen szerződés aláírásával az Eladók kifejezetten elismerik és nyugtázzák ezen összeg előlegként történt hiánytalan megfizetését.
- 3.5. Szerződő felek megállapodása alapján az Állagvevő, az Ingatlan hátralékos vételárát, azaz **összesen 2.610.000,- Ft, azaz Kettőmillió-hatszázötzezer forint** összeget Eladók részére köteles

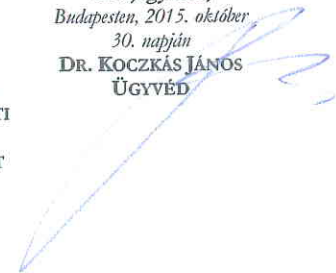
  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
ELADÓ

  
PAÁL SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL SÁNDOR  
ELADÓ

  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
ÁLLAGVEVŐ

  
SZEKERES  
SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES  
SÁNDOR  
HOLTIGTARTÓ  
HASZONÉLVEZETI  
JOG  
VEVŐ/JOGOSULT

*Készíttem és  
ellenjegyzem,  
Budapesten, 2015. október  
30. napján  
DR. KOCSKÁS JÁNOS  
ÜGYVÉD*





megfizetni kézpénzben, legkésőbb a Birtokbaadást követő napig. A Birtokbaadás és a Vételár kifizetésének előfeltétele, hogy a 3116/1974.03.06. számú határozattal, érkezési idővel bejegyzett Elővásárlási jog jogosultja Biatorbágy Város Önkormányzat a **megküldött jelen szerződés, mint Vételi ajánlat megküldése alapján, annak kézhezvételétől számítva 15 napon belül nemlegesen nyilatkozzon az elővásárlási jog gyakorlásáról, vagy ugyanezen határidőn belül ne nyilatkozzon a Vételi ajánlat elfogadását, elutasítását illetően.**

A Birtokbaadás valamint a Vételár hátralékos része megfizetésének a Biatorbágy Város Önkormányzat a Vételi ajánlatra történő nemleges nyilatkozatának kézhezvételét vagy a Vételi ajánlatban megjelölt 15 napos határidő elteltét követő naptól számított 5 napon belül kell megtörténnie.

A Vételi ajánlatra vonatkozó nemleges nyilatkozatot, illetve a Vételi ajánlat elővásárlási jogra jogosult részére történő megküldését tanúsító tértivevényt az Eladók a kézhezvételt követően haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvéd részére megküldeni.

- 3.6. Felek az Ingatlan vételárát az Eladók részére történő átadás napján tekintik teljesítettnek és megfizetettnek, mely alkalommal az Eladók teljes bizonyító erejű magánokirat formában Átvételi elismervényt kötelesek kiállítani vételár hátralékos részének átvételéről. Az Átvételi elismervényt a Vevők kötelesek haladéktalanul eljuttatni eredeti példányban az eljáró ügyvéd részére.
- 3.7. Amennyiben Biatorbágy Város Önkormányzata élni kíván elővásárlási jogával, úgy az előleg összege az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat Eladók általi kézhezvételétől számított 5. napig kézpénzben visszajár az Állagvevő részére.

#### IV. BIRTOKBAADÁS

- 4.1. Birtokbaadás a Biatorbágy Város Önkormányzat a Vételi ajánlatra történő nemleges nyilatkozatának kézhezvételét vagy a Vételi ajánlatban megjelölt 15 napos határidő elteltét követő naptól számított 5 napon belül történik meg. Az Eladók az Ingatlan a rendezett állapotban bocsájtják az Állagvevő birtokába, a Birtokbaadási jegyzőkönyv felvételével egyidejűleg.


Eladók ekkor adják át az Ingatlan kulcsait az Állagvevőnek. Az Állagvevő a birtokba lépés időpontjától kezdve viseli az Ingatlan terheit, a kárveszélyt, ugyanakkor húzza annak hasznait is. Eladók a birtokbaadást követően az Ingatlanból igazgatás-rendészetileg kötelesek nyolc (8) napon belül kijelentkezni.


- 4.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók az Ingatlant kiürített állapotban bocsájtják Az Állagvevő rendelkezésére.

#### V. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI NYILATKOZATOK

- 5.1. Eladók a 3.5 pont szerinti hátralékos vételár megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozatban (a továbbiakban: Nyilatkozat) adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az Ingatlanra a teljes vételár megfizetését követően **Szekeres Szabina Ildikó Állagvevő 1/1 arányú tulajdonjoga – vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint Szekeres Sándor Haszonélvezeti jog vevő/jogosult haszonélvezeti joga bejegyzésre kerüljön vétel jogcímén, az Eladók tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő egyidejű törlése mellett.**

  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
ELADÓ

  
PAÁL SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL SÁNDOR  
ELADÓ

  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
ÁLLAGVEVŐ

  
SZEKERES  
SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES  
SÁNDOR  
HOLTIGTARTÓ  
HASZONÉLVEZETI  
JOG  
VEVŐ/JOGOSULT

Készíttem és  
ellenjegyzem,  
Budapesten, 2015. október  
30. napján

DR. KOCZKÁS JÁNOS  
ÜGYVÉD  
DR. KOCZKÁS JÁNOS  
ÜGYVÉDI IRODA | LAW FIRM  
Dr. Koczka János ügyvéd  
H-1036 Budapest, Bécsi út 58. III. em.  
Tel.: +36 1 920 03 50 Fax: +36 1 920 03 59  
E-mail: office@koczka.eu



Az Állagvevő Szekeres Szabina Ildikó, mint Tulajdonos és Szekeres Sándor, mint a Haszonélvezeti jog vevő/jogosult egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlanon Holtigtartó haszonélvezeti jogot alapítanak Szekeres Sándor javára.

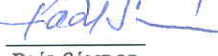
A jelen szerződés eredményeként az **Ingatlan Szekeres Szabina Ildikó Állagvevő 1/1 tulajdoni arányban - vétel jogcímén - szerzi meg, és az Ingatlan Holtigtartó haszonélvezetét Szekeres Sándor szerzi meg.**


- 5.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók Nyilatkozatát az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a vételár teljes kiegyenlítésének Eladók általi (3.6 pont szerinti) igazolásával és Biatorbágy Város Önkormányzat **nemlegesen nyilatkozatával, vagy a Vételi ajánlat feladását tanúsító tértivevény birtokában – amennyiben Biatorbágy Város Önkormányzat az elővásárlási jog gyakorlásáról nem nyilatkozott a Vételi ajánlatban felütemett határidőben –** haladéktalanul benyújtja az illetékes földhivatalhoz.
- 5.3. A Birtokbaadás valamint a Vételár hátralékos része megfizetése kizárólag a Biatorbágy Város Önkormányzat a Vételi ajánlatra történő nemleges nyilatkozatának kézhezvételét vagy a Vételi ajánlatban megjelölt 15 napos határidő elteltét követő naptól számított 5 napon belül történhet meg.
- 5.4. A Szerződő Felek hozzájárulnak, hogy jelen adásvételi szerződés alapján a Tulajdonjog és Haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelem az illetékes Földhivatal felé abban az esetben kerüljön benyújtásra amikor Biatorbágy Város Önkormányzat **nemleges nyilatkozata, vagy a Vételi ajánlat feladását tanúsító tértivevény – amennyiben Biatorbágy Város Önkormányzat az elővásárlási jog gyakorlásáról nem nyilatkozott a Vételi ajánlatban felütemett határidőben – illetve a Hátralékos vételár megfizetését tanúsító teljes bizonyító erejű magánokirat formájú Átvételi elismervény az eljáró Ügyvéd birtokába kerül.**


## VI. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZAT

- 6.1. Eladók kijelentik, és egyben szavatolják, hogy az Ingatlan tekintetében az **1.3 pontban leírt elővásárlási jogon kívül** más 3. személynek elővásárlási joga nincs és arra nézve olyan szerződés nem született, amely 3. személy részére ilyen jogot biztosítana. Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlan apport tárgyát nem képezi, valamint az Ingatlan tekintetében olyan bérleti, albérleti vagy egyéb hasznosítási szerződés a jelen szerződés megkötésekor már nincs hatályban, amely az Állagvevő korlátozástól mentes birtoklását és használatát akadályozná vagy kizárná.
- 6.2. Eladók kijelentik, hogy mindazon díjat, térítést, kiadást, illetéket, adót, bármely egyéb, az Eladók által jogszabály alapján a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdonlásával, birtoklásával, használatával kapcsolatban fizetendő költséget a tulajdonjog átszállásáig teljes egészében megfizettek, illetve az itt felsorolt költségeket, amely a Állagvevő birtokbalépéséig esedékes vagy azt megelőzően keletkeztek, az Eladók megfizetik, továbbá nincs olyan, az Eladókkal szembeni követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választottbírósi eljárás, nyomozás, meghallgatás vagy más eljárás, ami folyamatban vagy függőben lenne, és/vagy aminek a bekövetkezése fenyegetne (bármely bírói, államigazgatási fórum előtt) és ami a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy amely bármilyen módon befolyásolná az Ingatlant és/vagy annak a jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét.
- 6.3. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlannak semmilyen olyan általuk ismert rejtett vagy egyéb olyan hibája nincs, amely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy gátolná. Eladók kijelentik, hogy nem hallgatott el semmilyen olyan tény vagy körülményt az Állagvevő elől, amely a vételi szándékre vagy a vételár nagyságára kihatással lehet.

  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
ELADÓ

  
PAÁL SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL SÁNDOR  
ELADÓ

  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
ÁLLAGVEVŐ

  
SZEKERES  
SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES  
SÁNDOR  
HOLTIGTARTÓ  
HASZONÉLVEZETI  
JOG  
VEVŐ/JOGOSULT

*Készítettem és  
ellenjegyzem,  
Budapesten, 2015. október  
30. napján*  
DR. KOCZKÁS JÁNOS  
ÜGYVÉD

  
DR. KOCZKÁS JÁNOS  
ÜGYVÉDI IRODA | LAW FIRM  
Dr. Koczás János ügyvéd  
H-1056 Budapest, Pécsi út 58. III. em.  
Tel: +36 1 920 03 50 Fax: +36 1 920 03 59  
E-mail: office@koczkas.eu



- 6.4. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan nem közművesített. Az Ingatlan mindennemű közművesítésének költségei az Állagvevőt terhelik


## VII. ELÁLLÁS


- 7.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy ha Állagvevő jelen szerződésben meghatározott fizetési kötelezettségével késedelembe esik, napi 10.000,- Ft, azaz Tízezer forint késedelmi kötbér megfizetésére köteles.
- 7.2. Eladók jogosultak elállni a jelen szerződéstől, ha az Állagvevő a jelen szerződésben meghatározott fizetési kötelezettségével több, mint 30 naptári nappal késedelembe esik, és Eladók felhívására, a felhívás elküldésétől számított további 8 napon belül (póthatáridő) sem teljesít. Eladók kötelesek az elállásról szóló nyilatkozatát az Állagvevő részére ajánlott, tértivevényes küldeményként megküldeni.
- 7.3. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Állagvevőt – Eladók késedelmes teljesítése, illetve szerződésszegő magatartása következtében, különös tekintettel Eladók birtokbaadási és kiürítési kötelezettségére – napi 10.000,- Ft késedelmi kötbér illeti meg.
- 7.4. Az Állagvevő jogosult elállni jelen szerződéstől, ha Eladók a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségeivel több, mint 30 naptári nappal késedelembe esnek, és az Állagvevő felhívására, a felhívás elküldésétől számít. Az Állagvevő köteles az elállásról szóló nyilatkozatát Eladók részére ajánlott, tértivevényes küldeményként megküldeni.
- 7.5. Felek az elállás jogát a másik félhez igazolt módon, írásban intézett nyilatkozat útján gyakorolhatják. Ebben az esetben a felek kötelesek egymással elszámolni, és a jelen szerződést megelőző eredeti állapotot helyreállítani.

## VIII. EGYÉB KÉRDÉSEK

- 8.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésével járó valamennyi költség, vagyónátruházási illeték, földhivatali költségtérítés, illetve az ügyvédi munkadíj az Állagvevőt terheli, míg az elővásárlási jog jogosultja részére történő Vételi ajánlat megküldésével kapcsolatos költségek az Eladókat terhelik.
- 8.2. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd mindenre kiterjedően tájékoztatást adott a jogügylet lényegéről, a kölcsönösen vállalt és megszerzett kötelezettségek és jogok természetéről, joghatásairól. Az Ingatlan adásvételével kapcsolatban jelen szerződésben foglaltakon túl teljes körű tájékoztatást kaptak az ingatlan–nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény jelen adásvétellel kapcsolatban felmerülő rendelkezéseiről. Állagvevő megtekintette és részletesen megismerte az Ingatlan tulajdoni lapjait, eljáró ügyvéd részletes tájékoztatást és magyarázatot nyújtott a tulajdoni lap I., II. és III. részének tartalmáról. Szerződő felek kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették.
- 8.3. Felek jelen szerződés teljesítése során Állagvevő tulajdonjogának és a Haszonélvezeti jog vevő/jogosult haszonélvezeti jogának bejegyzése érdekében jóhiszeműen, együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely az Állagvevő tulajdonjogának bejegyzése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.
- 8.4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók.


  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
ELADÓ

  
PAÁL SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL SÁNDOR  
ELADÓ

  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
ÁLLAGVEVŐ

  
SZEKERES  
SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES  
SÁNDOR  
HOLTIGTARTÓ  
HASZONÉLVEZETI  
JOG  
VEVŐ/JOGOSULT

Készítettem és  
ellenjegyztem,  
Budapesten, 2015. október  
30. napján  
DR. KOCZKÁS JÁNOS  
ÜGYVÉD

  
DR. KOCZKÁS JÁNOS  
ÜGYVÉDI IRODA / LAW FIRM  
Dr. Koczás János ügyvéd  
R-1026 Budapest, Bécsi út 58. III. em.  
Tel: +36 1 929 03 50 Fax: +36 1 920 03 59  
E-mail: office@koczkas.eu



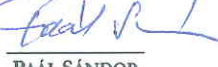
## IX. NYILATKOZATOK


- 9.1. Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződési képességük korlátozás alá nem esik.
- 9.2. Felek kijelentik, hogy a vételárat a forgalmi értéknek megfelelően alakították ki, ugyanakkor tudomásul veszik, hogy a NAV a forgalmi értéket felülbíráhatja.
- 9.3. A jelen szerződéssel kapcsolatos költség és illetékfizetési kötelezettség az Állagvevőt és a Haszonélvezeti jog vevőt/jogosultját terheli.
- 9.4. Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy hozzájárulnak a személyazonosságuk ellenőrzéséhez, személyes adataik kezeléséhez, illetve ahhoz, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd az illetékes hatóságokat az ellenőrzés során megkeresse az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény és a 2/2007 (XI. 19) MÜK szabályzat előírásaival összhangban, hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény szerinti ügyfél-átvilágítást elvégezze és a tudomására jutott személyes adatokat a jogszabályoknak megfelelően kezelje és tárolja. Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatást nyújtott az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és arról, hogy abban az esetben, ha az ellenőrzés során eljáró ügyvéd azt észleli, hogy az azonosításra felmutatott igazolványt jogosulatlanul használják fel, az ügyvéd köteles az ellenőrzés során észlelt tényeket az okirat felhasználásának helye szerint illetékes rendőrkapitányságnak haladéktalanul írásban – rövid úton is – bejelenteni.
- 9.5. Szerződő Felek tudomásul vették a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatását az adásvételi szerződés jogi lényegéről és az ezzel kapcsolatos jogi következményekről valamint a jogüggyellett kapcsolatos egyéb jogszabályokról, jogüggyellett érintő szabályokról. Tudomásul vették továbbá a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd figyelmeztetését arra, hogy aláírás előtt a jelen okiratot olvassák el.
- 9.6. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen jogüggyellett nem ütközik a pénzmosás megelőzéséről szóló törvény rendelkezéseibe.
- 9.7. Jelen szerződésben írt jogok és kötelezettségek teljesítésével összefüggő nyilatkozatok csak írásban és csak akkor érvényesek, ha a másik féllel történt közlésük ténye igazolható.

## X. ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

- 10.1. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a DR KOCZKÁS JÁNOS ÜGYVÉDI IRODÁT (eljáró ügyvéd: Dr. Koczás János) 1036 Budapest, Bécsi út 58. III. emelet, hogy őket a jelen jogüggyellett kapcsolatban az ügyvédi törvényben foglalt jogkörrel képviselje.
- 10.2. Megbízott nevében Dr. Koczás János okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésénél tett aláírásával a meghatalmazást elfogadja.
- 10.3. Az okiratszerkesztő ügyvéd megbízása ugyanakkor nem terjed ki Feleknek a NAV előtti képviseletére.
- 10.4. Felek kijelentik, hogy jelen okiratot ügyvédi tényvázlat részeként is elfogadják.
- 10.5. Felek meghatalmazzák a szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy őket a földhivatali eljárás során képviselje, azzal, hogy a határozatokat közvetlenül a címükre is kéri megküldeni. A keletkezett iratokba a Földhivatal előtt az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult betekinteni. A jelen ingatlan

  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
ELADÓ

  
PAÁL SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL SÁNDOR  
ELADÓ

  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
ÁLLAGVEVŐ

  
SZEKERES  
SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES  
SÁNDOR  
HOLTIGTARTÓ  
HASZONÉLVEZETI  
JOG  
VEVŐ/JOGOSULT

Készíttem és  
ellenjegyzem,  
Budapest, 2015. október  
30. napján  
DR. KOCZKÁS JÁNOS  
ÜGYVÉD

  
DR. KOCZKÁS JÁNOS  
ÜGYVÉDI IRODA | LAW FIRM  
Dr. Koczás János ügyvéd  
H-1036 Budapest, Bécsi út 58. III. em.  
Tel: +36 1 920 03 50 Fax: +36 1 920 03 59  
E-mail: [info@koczkas.eu](mailto:info@koczkas.eu)

adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv általános és az adásvételre vonatkozó különös szabályai, illetőleg más hatályos és vonatkozó jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadók.

**Szerződő felek jelen szerződést – mint ügyvédi tényvázlatot – elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyező dokumentumot, jóváhagyólag aláírták.**

Budapest, 2015. október 30.

  
PAÁL MÁRIA JÚLIA  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL MÁRIA JÚLIA  
ELADÓ

  
PAÁL SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL SÁNDOR  
ELADÓ

  
SZEKERES SZABINA  
ILDIKÓ  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
ÁLLAGVEVŐ


  
SZEKERES SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES SÁNDOR  
HOLTIGTARTÓ HASZONÉLVEZETI  
JOG VEVŐ/JOGOSULT


Az okiratot készítettem és ellenjegyzem,  
Budapest, 2015. október 30. napján.

  
dr. Koczás János ügyvéd

DR. KOCZÁS JÁNOS  
ÜGYVÉDI IRODA | LAW FIRM  
Dr. Koczás János ügyvéd  
R-1036 Budapest, Bécsi út 58. III. em.  
Tel.: +36 1 920 03 50 Fax: +36 1 920 03 59  
E-mail: office@koczkas.eu

  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL MÁRIA  
JÚLIA  
ELADÓ

  
PAÁL SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
PAÁL SÁNDOR  
ELADÓ

  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES SZABINA ILDIKÓ  
ÁLLAGVEVŐ

  
SZEKERES  
SÁNDOR  
SZÜLETÉSI NÉV:  
SZEKERES  
SÁNDOR  
HOLTIGTARTÓ  
HASZONÉLVEZETI  
JOG  
VEVŐ/JOGOSULT

Készítettem és  
ellenjegyzem,  
Budapest, 2015. október  
30. napján  
DR. KOCZÁS JÁNOS  
ÜGYVÉD

  
DR. KOCZÁS JÁNOS  
ÜGYVÉDI IRODA | LAW FIRM  
Dr. Koczás János ügyvéd  
R-1036 Budapest, Bécsi út 58. III. em.  
Tel.: +36 1 920 03 50 Fax: +36 1 920 03 59  
E-mail: office@koczkas.eu



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/92444/2015

2015.11.18

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Zártkert 2904 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett hétvégi ház, udvar	0	747	0,00	

## II. RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 35087/1998.01.05

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Paál Mária Júlia

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

Nem hiteles tulajdoni lap

## 4. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 35087/1998.01.05

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Paál Sándor

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

Nem hiteles tulajdoni lap

## 5. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 42778/2014.07.23

jogcím: végrendeleti öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Paál Mária Júlia

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

Nem hiteles tulajdoni lap

## 6. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 42778/2014.07.23

jogcím: végrendeleti öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Paál Sándor

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

Nem hiteles tulajdoni lap

## III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/92444/2015

2015.11.18

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Zártkert 2904 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H. R. É. S. Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3116/1974.03.06

Elővásárlási jog

jogosult:

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap