



Előterjesztés

131/2026. (IX.24.) számú előterjesztés

Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. szeptember 24-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a 2342/1 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar megnevezésű belterületi ingatlan elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntésre

Előterjesztő: Forián-Szabó Gergely polgármester

Készítette: dr. Paulina Fernanda irodavezető
Varga Mónika vagyongazdálkodási ügyintéző

Egyeztetve: Dr. Bacsárdi József jegyző

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.
A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű** szavazattöbbség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a 2342/1 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar megnevezésű belterületi ingatlan elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntésre

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budakalász, belterület 2342/1 helyrajzi számú, természetben a 2011 Budakalász, Gerinc utca 41. szám alatt található, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű, 1214 m² alapterületű ingatlan vonatkozásában az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. Az ingatlan tulajdonosa Nagy András Mihály képviseletében eljáró jogi képviselő 2026. augusztus 7. napján megküldte, Schieszl Konráddal és Schieszl - Litter Annával, mint vevőkkel, kötött adásvételi szerződést, - melyben a megjelölt vételár 100.000.000.- Ft, -, kérve az Önkormányzat nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy élni kíván-e elővásárlási jogával.

Az adásvételi szerződésben szereplő feltételek az Önkormányzat vagyongazdálkodási szempontjaira figyelemmel nem teszik indokolttá az elővásárlási jog gyakorlását.

Erre tekintettel javasolt, hogy a tisztelt Képviselő-testület az ajánlatban foglalt feltételek mellett az elővásárlási jog gyakorlásáról lemondjon.

Az Önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/2015.(X.30.) önk. rendelet szerint az önkormányzat – át nem ruházott – tulajdonosi jogait a Képviselő-testület gyakorolja.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

Melléletek: 1 db felhívás, 1 db adásvételi szerződés

Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budakalász, 2342/1 hrsz-ú, Gerinc utca 41. szám alatt található, 1214 m² alapterületű ingatlan tekintetében az adásvételi szerződésben foglalt feltételek mellett, elővásárlási jogával nem él.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Budakalász, 2026. szeptember 7.

Forián-Szabó Gergely
polgármester

2.
Dr. Mihályi Szabolcs László

Ügyvéd
1022 Budapest, Bimbó út 45.
Tel.: +3620/934 5470
Adószám: 50089668-1-41

dr. Mihályi Szabolcs László
ügyvéd

§

1022 Budapest, Bimbó út 45.

KASZ: 36065382

Telefon: +3620/934-5470; e-mail: dr.mihalyi@t-online.hu

Budakalász Város Önkormányzata
Fórián - Szabó Gergely polgármester

Budapest, 2026. augusztus 03. napján

Budakalász
Petőfi tér 1. szám
2011

Tárgy: Felhívás elővásárlási jog gyakorlása tárgyában

Tisztelt Budakalász Város Önkormányzata, Igen Tisztelt Polgármester Úr!

Budakalászi Polgármesteri Hivatal		
IKTATÓ		
Erkezett: 2026 AUG 17.		
Szám: 6/668/2026	Melléklet:	Előadó: J. U.

Ügyfeleim - Nagy András Mihály, mint Eladó másfelől Schieszl Konrád és Schieszl - Litter Anna mint Vevők, 2026. augusztus 03. napján, ingatlan adásvételi szerződést kötöttek a Pest Vármegyei Kormányhivatal ingatlan nyilvántartásában a Budakalász, belterület 2342/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2011 Budakalász, Gerinc utca 41. szám alatti, a tulajdoni lap tanúsága szerint 1214 m² térmértékű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a mellékelt szerződés kivonat szerinti tartalommal.

Budakalász Város Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) a jogügylet tekintetében elővásárlási jog illeti meg, mely az ingatlan tulajdoni lapjának III. része 3. pontja alatt 424530/2/2024.04.15. számon került bejegyzésre.

Abban az esetben, ha a szerződés tárgyát képező ingatlan kapcsán az Önkormányzat az elővásárlási jogát gyakorolni kívánja, úgy a jelen levelem kézhezvételét/közlését követő legkésőbb harminc (30) napon belül tegyen elfogadó nyilatkozatot írásban az irodám felé akként, hogy a nyilatkozat a nyitva álló határidőben az irodába meg is érkezzen a dr. Mihályi Szabolcs László ügyvéd, 1022. Budapest, Bimbó út 45. mfsz. 1. szám címre és ezzel egyidejűleg teljesítse a szerződésben - különösen annak 17. és 21. pontjában - részletezett egyéb feltételeket (foglaló, ügyvédi munkadíj letétbe helyezése stb.), amelyek az elfogadás érvényességéhez szükségesek.

Amennyiben az Önkormányzat a megadott határidőn belül elfogadó nyilatkozatot nem tesz és a szerződésben foglalt feltételeket egyidejűleg nem teljesíti, illetve az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot irodám címére vissza nem küldi vagy a megadott határideig elfogadó nyilatkozatot ugyan tesz, de az elővásárlási jog érvényes gyakorlásához szükséges fentebb hivatkozott és a szerződésben foglalt egyéb feltételeket határidőben nem teljesíti, azt úgy tekintem, hogy a fenti ingatlan kapcsán az Önkormányzat az elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni, arról visszavonhatatlanul és véglegesen lemond.

Az ingatlan adásvételi szerződés kivonat másolati példányát - továbbá arra az esetre, amennyiben az Önkormányzat az elővásárlási jogáról kifejezetten le kívánna mondani - az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot mellékelem.

Együttműködésüket megköszönve maradok

Tisztelettel:

dr. Mihályi Szabolcs László ügyvéd

Dr. Mihályi Szabolcs László

Ügyvéd
1022 Budapest, Bimbó út 45.
Tel.: +3620/9345470
Adószám: 50089668-1-41

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Nagy András Mihály szül.: [REDACTED]

személyi igazolványa száma: [REDACTED]

adóazonosító jele: [REDACTED] személyi azonosító
[REDACTED] ím, [REDACTED], mint Eladó

másrészről

Schieszl Konrád szül.: [REDACTED] (---) [REDACTED]

személyi igazolványa száma: [REDACTED]

adóazonosító jele [REDACTED]

személyi azonosító jele: [REDACTED]

lakóhelye: [REDACTED]

[REDACTED] ím, [REDACTED], mint Vevő 1. valamint

Schieszl - Litter Anna szül.: [REDACTED] (---)

napján, személyi azonosító jele: [REDACTED]

lakóhelye: [REDACTED]

adóazonosító jele: [REDACTED], személyi igazolványa száma: [REDACTED]

nagy magyar állampolgár), mint Vevő

2. (a továbbiakban Vevő 1. és Vevő 2. együttesen: Vevők)

mint Felek között, az alulírott helyen és időben a következő feltételek mellett:

A szerződés tárgya:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya ingatlan nyilvántartásában a Budakalász, belterület 2342/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2011 Budakalász, Gerinc utca 41. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű 1214 m² térmértékű tehermentes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan)
2. Felek rögzítik, hogy az Eladó a tulajdoni jogát öröklés jogcímén szerezte, melyet a földhivatal 42981/2/2012.09.19. számmal jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba. A Felek megállapítják az ingatlan tulajdoni lapjáról, hogy az teherre utaló bejegyzést nem tartalmaz.
3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. része 3. pontja alatt 424530/2/2024.04.15. határozati számmal elővásárlási jog bejegyzés szerepel Budakalász Város Önkormányzata (2011 Budakalász, Petőfi tér 1. szám.) jogosult javára a 33/23 (XII.14.) számú önkormányzati rendelet 4. §-a alapján.

A Vételár és a megfizetésének a módja:

4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó eladja a Vevők pedig ismert és megtekintett állapotban megvásárolja, az 1. pontban részletezett ingatlan 1/1 arányú tulajdoni jogát egymás közt egyenlő azaz Schieszl Konrád 1/2 - Schieszl - Litter Anna 1/2 tulajdoni hányadban mindösszesen 100.000.000,-Ft. (azaz egymillió forint) vételárért (továbbiakban: Vételár).
5. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevők a Felek között 2026. július 09. napján létrejött előszerződés alapján már megfizettek az Eladó részére - banki átutalással - az Eladó Nagy András Mihály számlatulajdonos OTP Bank NYRT. által vezetett bank által vezetett :
számú bankszámlájára 2.500.000,-Ft. (azaz kétezerötvenezer forint) összeget (1. vételárrész). A Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. vételárrész összege teljes egészében foglalo jogcímén került megfizetésre a Vevők vételi szándéka komolyságának kifejezése jeléül.

Felek a foglalo nézve kijelentik, hogy a foglalo jogintézményével tisztában vannak, és a foglalo szabályait magukra nézve kötelezőnek ismerik el. Így Felek tudomással bírnak arról, hogy a foglalo egy szerződést biztosító mellékkötelem, amely esetében az ekképp átadott összeg kétszeresét kell az Eladónak visszafizetni a Vevők részére, amennyiben a szerződés az Eladó érdekkörében felmerülő okból meghiúsul. Ha a szerződés a Vevők érdekköréből való ok folytán hiúsul meg, úgy a Vevők a foglalo összegét elveszítik. Teljesítés esetén a vételárba ez is

Kézi írás: [REDACTED]

Nagy András Mihály
Eladó

Schieszl Konrád
Vevő 1.

Schieszl - Litter Anna
Vevő 2.

Eljáró ügyvéd

beleszámít. A Felek rögzítik, hogy a foglaló elvesztése, vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés jogkövetkezményei alól nem mentesít.

6. A Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen okirat aláírásával egyidejűleg a Vevők az Eladó részére további 10.000.000,-Ft. (azaz tízmillió forint) összeget (2. vételárrész) - szintén foglaló jogcímén megfizetni kötelesek. A Vevők ezen összeget szintén Nagy András Mihály Eladó 5. pontban rögzített bankszámlájára teljesítik banki átutalás révén. A foglaló összegének jelen pontban rögzített kiegészítésével a foglaló összege a vételár - 12,5% - mértéket éri el. Amennyiben Vevők a vételárrészletet nem fizetik meg 2026. augusztus 03. napjáig, akkor 2026. augusztus 04. napjától az Eladó részére 5.000,-Ft/nap (azaz ötezer forint/nap) késedelmi kötbért kötelesek megfizetni. Eladót az elállás joga 15 nap késedelmet követően illeti meg. A Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevők a 2. vételárrész megfizetésével késedelembe esnek, úgy az Eladó a késedelem 1. (első) napjára (azaz 2026. augusztus 03. napjára) késedelmi kötbér igénylésére nem jogosult, a Vevőket kötbérfizetési kötelezettség kizárólag a 2026. augusztus 04. napjától kezdődő késedelem esetén terheli.
7. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevők további 37.500.000,-Ft. (azaz harminchétmillió-ötszázezer forint) összeget (3. vételárrész) legkésőbb 2026. szeptember 02. napjáig az Eladó 5. pontban rögzített bankszámlájára teljesíteni kötelesek vételárrész jogcímén. Amennyiben Vevők a vételárrészletet nem fizetik meg 2026. szeptember 02. napjáig, akkor az azt követő naptól az Eladó részére 18.750,-Ft/nap (azaz tizenhatalcezer-hétszázötven forint/nap) késedelmi kötbért kötelesek megfizetni. Eladót az elállás joga 15 nap késedelmet követően illeti meg.
8. A Szerződő Felek abban állapodnak meg, hogy a Vevők további 40.000.000,-Ft. (azaz negyvenmillió forint) összeget (4. vételárrész) legkésőbb 2026. december 02. napjáig az Eladó 5. pontban rögzített bankszámlájára teljesíteni kötelesek vételárrész jogcímén. Amennyiben Vevők a vételárrészletet nem fizetik meg 2026. december 02. napjáig, akkor az azt követő naptól az Eladó részére 20.000,-Ft/nap (azaz húszezer forint/nap) késedelmi kötbért kötelesek megfizetni. Eladót az elállás joga 15 nap késedelmet követően illeti meg.
9. Végül a Szerződő Felek úgy egyeznek meg, hogy a teljes vételárrész összegéből még fennmaradt mindösszesen 10.000.000,-Ft. (azaz tízmillió forint) összeget (utolsó vételárrész) legkésőbb 2027. április 15. napjáig a Vevők az Eladó 5. pontban rögzített bankszámlájára teljesítik vételárrész jogcímén. Amennyiben Vevők a vételárrészletet nem fizetik meg 2027. április 15. napjáig akkor az azt követő naptól az Eladó részére 5.000,-Ft/nap (azaz ötezer forint/nap) késedelmi kötbért kötelesek megfizetni. Eladót az elállás joga 15 nap késedelmet követően illeti meg.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy valamennyi vételárrészletet akkor tekintik teljesítettnek, amennyiben azok hiánytalan összege az 5. pontban megadott bankszámlán jóváírásra kerültek.

A Szerződő Felek abban állapodnak meg, hogy a szerződésszerű teljesítés megkönnyítése érdekében az Eladó az azonnali utalás elősegítéséhez qvik kérelmet (fizetési kérelem) indít a Vevők részére. a Vevők egymás közti megállapodása alapján a vételárrészek összegét a Schieszl Borház Kft. teljesíti az Eladó felé. Az Eladó a qvik kérelmet tehát, a Schieszl Borház Kft. OTP Bank NYRt. által vezetett 4 számú bankszámlájára indítja. A Felek abban is megállapodnak, hogy a 20.000.000,-Ft. összeget meghaladó vételárrészek esetében az Eladó 2 (kettő) qvik kérelmet indít, melyek közül az elsőt az adott vételárrész esedékességét megelőző napon indítja. A Felek rögzítik, hogy a Vevők elszámolási kötelezettsége a Schieszl Borház Kft. által teljesített utalásokkal kapcsolatban kizárólag a Vevőket terheli az Eladót nem.

Ingtatlan-nyilvántartási rendelkezések:

10. A Szerződő Felek már most rögzítik, hogy Vételár teljes összegének megfizetéséig az Eladó a tulajdonjogát az Ingatlan vonatkozásában fenn tartja. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 6 eredeti példányban a tulajdonjog bejegyzési engedélyét, amelyben kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja majd ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímén a Vevők javára egymás közt 1/2 - 1/2 arányban a tulajdoni jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Kézievek:

Nagy András Mihály
Eladó

Schieszl Konrád
Vevő 1.

Schieszl - Litter Anna
Vevő 2.

Eljáró ügyvéd

11. A Szerződő Felek együttesen kérik és az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C tv. 48. § (1) bek. a) pontja alapján az illetékes földhivatal a Vevők javára az Ingatlan vonatkozásában tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.
12. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem benyújtását követő 6. hónap végéig a bejegyzési engedély még nem került benyújtásra az illetékes földhivatalhoz, és erre tekintettel a földhivatal a vevői jogot törli, a Feleknek szükséges a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ismételt bejegyzését kérni.
13. A Vételár teljes összegének megfizetését az Eladó köteles a letéteményes ügyvédnek legalább teljes bizonyító erejű magánokirati formában haladéktalanul bejelenteni. Letéteményes ügyvéd csak és kizárólag a Vételár megfizetése teljesítésének jelen pont szerinti igazolását követően lesz jogosult és köteles a letétbe vételre kerülő tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatal részére benyújtani. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó a teljesítést követő 2 (kettő) munkanapon belül nem tenne eleget a jelen pontban írt bejelentési kötelezettségnek, úgy letéteményes ügyvéd az esetben is jogosult és egyben köteles lesz az Eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét az illetékes földhivatal részére benyújtani, hogy ha a Vevők eredeti banki/pénzügyi bizonylattal hitelt érdemlően igazolják az ingatlan teljes vételárának a hiánytalan megfizetését. A jelen pontban rögzítettek teljesülése esetére a bejegyzési engedélyek illetékes földhivatal felé történő benyújtására letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal.
14. A Felek rögzítik a jogügylet vonatkozásában, hogy a teljesvételár szerződésszerű megfizetése esetén az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása és földhivatali csatolása nem lesz megtagadható.

Birtokátruházás:

15. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokának, mint a tulajdonjog részjogosítványának az átruházására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, míg az ingatlan tényleges birtokba bocsátására a Felek megállapodása alapján legkésőbb 2027. május 15. napjáig kerül sor. A felek ettől eltérő birtokbaadási időpontban kizárólag közös megegyezéssel állapodhatnak meg. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a birtokba bocsátás időpontjától az ingatlan terhei viselésének kötelezettsége, illetve a hasznainak szedési joga a Vevőkre száll, csak úgy, mint a kárveszély viselésének kockázata. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba bocsátás tényét jegyzőkönyvben (Birtokba bocsátási jegyzőkönyv) rögzítik. A Birtokba bocsátási jegyzőkönyv tartalmazza az ingatlanban található közmű-fogyasztók gyári számát és a mérőórák állását, valamint a Felek által lényegesnek minősített egyéb körülményeket. Az Eladó köteles az ingatlant kiürített rendeltetésszerű használatra alkalmas, kitakarított állapotban a Vevő birtokába bocsátani. E körben a Felek kifejezetten rögzítik, hogy az Eladó ezen időpontig az Ingatlant a területén található fa-, gumi és egyéb lom hulladéktól - ideértve az épületben található egyéb használati tárgyakat - köteles mentesíteni, illetve ezen tárgyak elszállításáról saját költségén gondoskodni. Amennyiben az Eladó az ingatlan birtokba adásával késedelembe esik, úgy a 2027. május 15. napját követő naptól kezdődően a Vevők részére 20.000,- Ft/nap (azaz húszezer forint/nap) késedelmi kötbért köteles megfizetni. Vevőket az elállás joga 15 nap eladói késedelmet követően illeti meg.
16. Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher és igénymentes, továbbá, hogy az a szerződés megkötésétől a jogügylet folyamán végig - egészen a tulajdonjog bejegyzésig - az is marad. A Felek nem értik ide a fentiekben rögzített elővásárlási jogot.

Elővásárlási jog:

17. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését követő legkésőbb három (3) napon belül - a Felek jelen ingatlan adásvételi szerződésben rögzített meghatalmazása

Kézipec:

Nagy András Mihály
Eladó

Schieszl Konrad
Vevő 1.

Schieszl - Litter Anna
Vevő 2.

Eljáró ügyvéd

alapján - az okiratszerkesztő ügyvéd ajánlott tértivevényes küldemény postázása, avagy személyes kézbesítés útján eljuttattja Budakalász Város Önkormányzata részére az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást a szükséges mellékletekkel (szerződés kivonat, kísérlőlevél). Az elővásárlási jog akként gyakorolható, hogy az elővásárlási jogosult a közléstől (a közlés időpontját a személyes átvétel esetén az átvevő által kiadott írásbeli igazolás az átvétel időpontjának tényéről, a postai kézbesítés esetén a tértivevényen feltüntetett átvételi időpont határozza meg) számított harminc (30) napon belül köteles elfogadó nyilatkozatot tenni az okiratszerkesztő ügyvéd felé a dr. Mihályi Szabolcs László ügyvéd 1022 Budapest, Bimbó út 45. mfsz. 1. szám) címen és ezzel egyidejűleg, de legkésőbb a nyilatkozattételre nyitva álló határidő utolsó napjáig a fentebb meghatározott ügyvédi letéti számlára a már megfizetett foglaló és az ügyvédi munkadíj hiánytalan összegét letenni, amennyiben élni kíván az elővásárlási jogával. Ha a jogosult a fenti határidőn belül nem nyilatkozik, illetve lemondó nyilatkozatot tesz, vagy ha az elfogadó nyilatkozattétellel egyidejűleg, de legkésőbb a nyilatkozattételre nyitva álló határidő utolsó napjáig a foglaló és az ügyvédi munkadíj hiánytalan összegét a letéti számlán nem helyezi el, azt a felek úgy tekintik, hogy a jogosult - Budakalász Város Önkormányzata - az elővásárlási jogával nem kíván élni az adásvétel kapcsán. Amennyiben az elővásárlási jogosult él az elővételi jogával abban az esetben az általa letétbe tett foglaló összegét a Vevők részére Letéteményes ügyvéd, haladéktalanul, de nem később, mint kettő (2) munkanapon belül felszabadítja.

Vegyes rendelkezések:

18. Az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átadja az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3.§ (3) bekezdése szerinti az ingatlanra vonatkozó a hatályos energetikai tanúsítványt a Vevők részére. Ennek száma: HET 1047-6168. A Felek nyilatkoznak, hogy figyelemmel az ingatlan állapotára - ideértve, hogy a villanyvezetékek cseréje szükséges lesz - az Eladó nem végeztette el a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet szerinti villamos biztonsági felülvizsgálatát, melyet a Vevők elfogadnak.
19. Szerződő Felek kijelentik és nyilatkozzák, hogy valamennyien magyar állampolgárok, akiknek a szerződéskötési képessége semmilyen módon korlátozva nincsen, így jelen szerződés megkötésének jogi akadálya nincsen.
20. Szerződő Felek megbízák dr. Mihályi Szabolcs László ügyvédet (1022 Budapest, Bimbó út 45. mfsz. 1. szám.) jelen ingatlan adásvételi előszerződés elkészítésével. Eljáró ügyvéd a megbízást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba, azzal szemben nem emeltek kifogást, és jelen okiratot, mint tényvázlatot is elfogadják, valamint a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikat tették meg. A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd megbízatása kifejezetten és félreérthetetlenül, csak és kizárólag a jelen adásvételi szerződés megkötésére, ellenjegyzésére és a földhivatali bejegyzésre terjed ki, és nem terjed ki adózással és illetékfizetési kötelezettségekkel, ezek mértékével, az igénybe vehető kedvezményekkel kapcsolatos tájékoztatásra, tanácsadásra. A Felek a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd mindezzel kapcsolatos felelősségét ezennel kizárják. E rendelkezés a Magyar Ügyvédi Kamara Elnöksége által hozott 2/2014.11.03. számú Szakmai Álláspontjára is hivatkozással került rögzítésre. Az eljáró ügyvéd tájékoztatás kapcsán a Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a 2021. évi C. törvény (az ingatlan-nyilvántartásról) végrehajtási rendeletének előírásai alapján szükségessé válhat a végleges adásvételi szerződés alakíságainak megváltoztatása a jelen szerződés által tartalmazott alakíságokhoz képest.
21. Szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződés elkészítésével és az esetleg szükségessé váló szerződésmódosításokkal kapcsolatban felmerülő 800.000,-Ft. (azaz nyolcszázezer forint) ügyvédi munkadíj összege, továbbá a vagyonszerzéssel, illetve a földhivatali előtti eljárással felmerülő valamennyi költség a Vevőket terheli. Az Eladó köteles viselni az Ingatlan értékesítése kapcsán a bevétel kapcsán esetleg felmerülő adófizetési kötelezettséget. A Vevők tudomással bírnak arról, hogy a vagyonszerzési illeték az Ingatlan forgalmi értékének a 4%-a. A Vevők tudomásul veszik, hogy az adóhivatal jogosult az Ingatlan forgalmi értékét az Ingatlan vételárától eltérően megállapítani. A Felek rögzítik, hogy az Eladó tulajdonszerzése meghaladja

Kézi írás

Nagy Andras Mihaly
Eladó

Schieszl Konrad
Vevő 1.

Schieszl - Litter Anna
Vevő 2.

Eljáró ügyvéd

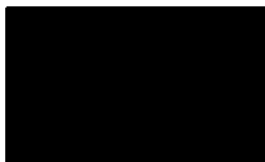
az öt évet, így vonatkozásában a hatályos jogszabály szerint a jogügylet kapcsán jövedelem adó fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

22. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv., a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó igazolványairól fénymásolatot készíteni és azt irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.
23. A szerződő felek kijelentik, hogy az azonosító adataikról való másolat készítéséhez hozzájárulnak, tudomásul veszik továbbá, hogy személyazonosításuk a JUB rendszerben megtörtént. Az eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan és célhoz kötötten kezeli, azokról harmadik személyeknek felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályokban, szabályzatban meghatározott esetekben adhat.
24. Szerződő Felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték és az akaratukkal, mint mindenben egyezőt jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá egyben tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a Felek egyező akaratával módosítható.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződés nyolc (8) példányban készült, melyből egy-egy példány a szerződő Feleket illet.

Budapest, 2026. augusztus 03. napján



Schieszl Konrád - Vevő 1.



Nagy András Mihály - Eladó



Schieszl - Litter Anna - Vevő 2.

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2026. augusztus 03. napján:

Dr. Mihályi Szabolcs László ügyvéd,
1022 Budapest, Bimbó út 45. mfsz. 1. szám,
K.A.SZ.: 36065382

Dr. Mihályi Szabolcs László

1022 Budapest, Bimbó út 45.
Tel.: +3620/9345470
Adószám: 80089666-1-41

Kézjegyek:

Nagy András Mihály
Eladó

Schieszl Konrád
Vevő 1.

Schieszl - Litter Anna
Vevő 2.

Eljáró ügyvéd

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRÓL LEMONDÓ NYILATKOZAT

Budakalász Város Önkormányzata
(2011 Budakalász, Petőfi tér 1. szám,
intézményi azonosító:.....
nyilvántartó szervezet. Magyar Államkincstár
adószáma:.....
képviseli: Fórián-Szabó Gergely polgármester)

A jelen okirat aláírásával az alábbi nyilatkozatot teszem:

A Pest Vármegyei Kormányhivatal ingatlan nyilvántartásában a Budakalász, belterület 2342/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2011 Budakalász, Gerinc utca 41. szám alatti, mindösszesen 1214 m² térmértékű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan vonatkozásában, az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lap III. része 3. pontja alatt 424530/2/2024.04.15. számon bejegyzettek szerint fennálló elővásárlási jog tekintetében, ezennel kijelentem és nyilatkozom, hogy a jogosult - Budakalász Város Önkormányzata - az elővásárlási jogával nem kíván élni, arról visszavonhatatlanul lemond jelen okirat aláírásával egyidejűleg a Nagy Péter, mint Eladó és a Schieszl Konrád, valamint Schieszl - Litter Anna, mint Vevők között 2026. augusztus 03. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződés tartalmának ismeretében, amely a fentebb részletezett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a Vevők részére 1/2 - 1/2 arányban történő elidegenítésére vonatkozik.

Kelt: Budakalász, 2026.....napján.

Budakalász Város Önkormányzata
képviseli: Fórián -Szabó Gergely polgármester