



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Herceghalom Község Önkormányzata (cím: 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13., törzskönyvi azonosító: 734741, törzsszám: 15734745, adószám: 14635595-2-43, bankszámlaszám: 11742001-15441630-0000000, képviseli: Csizmadia Zsuzsanna polgármester) mint „Eladó”,

másrészről az Amaka Homes Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2049 Diósd, Bajuszfű utca 69. A. ép., nyilvántartását vezető szerv megnevezése: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 13-09-235521, statisztikai számjele: 32617966-4100-113-13, adószám: 32617966-2-13, képviseli: Bakos Péter Zoltán ügyvezető) mint „Vevő”,

és együttes említésük esetén, mint Felek között, Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 119/2025. (IX.02.) számú határozata alapján, alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal által a Herceghalom, belterület 321/419 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben jelenleg a Herceghalom, Ördöglovas lejtőn található, 1245 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”). Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan közművesített.
2. Felek megállapítják, hogy eljáró ügyvéd által a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján beszerzett, az Ingatlan hiteles tulajdoni lap másolata II. részében Eladó van 1/1 arányban tulajdonosként bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.
3. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lap másolat III. része érdemi bejegyzést nem tartalmaz, az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen kérelemként széljegy nincs feltüntetve.
4. A jelen Adásvételi Szerződés a Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 119/2025 (IX.02.) számú határozatán alapul, amely tartalmazza a Polgármester részére a felhatalmazást az Ingatlan tulajdonjogának Vevő részére történő átruházását célzó szerződés aláírására.

AZ INGATLAN ÁTRUHÁZÁSÁRA IRÁNYULÓ JOGNYILATKOZAT

5. Az Eladó a jelen Adásvételi Szerződéssel eladja, a Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban 1/1 arányban megvásárolja az Ingatlant a Felek által kölcsönösen kialakított és a jelen Adásvételi Szerződés 12. pontjában meghatározott vételáron. Erre figyelemmel Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásának jogcíme: adásvétel.
6. Eladó tájékoztatja továbbá Vevőt, hogy az Ingatlan építési övezeti besorolását Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének Herceghalom község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2018. (XII.15.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG, HATÁLYBA LÉPÉS

7. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvtv.”) 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre a Magyar Nemzeti

Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: „MNV Zrt.”, székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., cégjegyzékszám: Cg.01-10-045784, adószám: 14077340-2-44) jogosult.

8. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Adásvételi Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet hatalmazza meg, hogy az Adásvételi Szerződést a Szerződő Felek aláírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül megküldje az MNV Zrt. részére, annak érdekében, hogy a Magyar Állam képviseletében az MNV Zrt. nyilatkozatot (a továbbiakban: „Elővásárlási Nyilatkozat”) bocsásson ki arról, hogy a Magyar Állam kíván-e élni elővásárlási jogával. Eljáró jogi képviselő a postai küldemény feladásának igazolt napjáról, az MNV Zrt. nyilatkozatáról, vagy nyilatkozatának elmaradásáról szerződő feleket tájékoztatja.
9. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a nyilatkozattételre az MNV Zrt.-nek az Nvtv. 14. § (5) bekezdése alapján 35 (harmincöt) napos jogvesztő határidő áll rendelkezésére, amely határidőt a postai küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. Amennyiben az MNV Zrt. az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot bocsát ki, vagy a jogvesztő határidőben nyilatkozatot nem tesz, az Adásvételi Szerződés a lemondó nyilatkozat kézhezvételének napján, vagy a 35 (harmincöt) napos határidő eredménytelen leteltét követő napon hatályba lép (a továbbiakban: „Hatályba Lépés Napja”).
10. Amennyiben az MNV Zrt. arról tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Magyar Állam az elővásárlási jogát gyakorolni kívánja, úgy az Adásvételi Szerződés a Szerződő Felek között hatályba nem lép, ebben az esetben az adásvételi szerződés az Eladó és a Magyar Állam között jön létre. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Magyar Állam elővásárlási jogával élni kíván, úgy a jelen adásvételi szerződésben a Vevő helyére lép, az Eladó pedig köteles a Vevő részére a már megfizetett vételárat visszafizetni. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult Eladóval szerződést köt, Vevő addig felmerült költségeinek megtérítését nem követelheti.
11. Az Eladó köteles az MNV Zrt. által közvetlenül, vagy eljáró jogi képviselő útján a részére kézbesített nyilatkozatokról és azok kézhezvételének dátumáról, a nyilatkozat másolatának egyidejű megküldésével a Vevőt késedelem nélkül, de legkésőbb a kézbesítés napját követő 3 (három) munkanapon belül írásban tájékoztatni. Az Eladót akkor is terheli ezen értesítési kötelezettség a Vevő irányába, ha az MNV Zrt. a jogvesztő határidőben nyilatkozatot nem küld Eladó részére, amely esetben az Eladó köteles a határidő lejáratát követő 3 (három) munkanapon belül e tényről a Vevőt írásban tájékoztatni. Az Eladó egyúttal köteles – amennyiben az Adásvételi Szerződésben foglalt hatályba lépéshez szükséges feltételek bekövetkeznek – a Hatályba Lépés Napjáról is írásban tájékoztatni a Vevőt és az okiratszerkesztő ügyvédet.

VÉTELÁR ÉS A FIZETÉSI FELTÉTELEK

12. Az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának kölcsönösen kialakított vételára bruttó 52.000.000,- Ft, azaz Ötvenkétfélmillió forint (a továbbiakban: „Vételár”). A Felek rögzítik, hogy a Vételár a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel.

FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

13. A Felek rögzítik, hogy Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően Eladó bankszámlájára történt befizetéssel, pályázati biztosíték jogcímén 2025.08.19-én megfizetett mindösszesen 400.000,-Ft, azaz Négyszázezer forint összeget, Eladó részére, Eladó, OTP Banknál vezetett

11742001-15441630-00000000 számú bankszámlájára. Eladó a pályázati biztosíték összegének átvételét a jelen szerződés aláírásával is kifejezetten *elismeri és nyugtázza*.

14. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 51.600.000,- Ft, azaz **Ötvenegymillió-hatszáz ezer forint** összegű *fennmaradó vételárát*, Vevő az Adásvételi Szerződés *Hatályba Lépésének Napjától* számított 30 napon belül köteles átutalással megfizetni az Eladó OTP Banknál vezetett 11742001-15441630-00000000 számú fizetési számlájára.
15. Abban az esetben, ha a Vevő fizetési kötelezettségének nem tesz eleget a jelen szerződésben foglaltak szerint, úgy Eladó jogosult a késedelem idejére a Ptk.-ban rögzített késedelmi kamatot is követelni, továbbá 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelem esetén Eladó jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni. Az elállás a szerződést felbontja és a felek között az eredeti állapot helyreállításának van helye.
16. A Vételár megfizetése akkor minősül teljesítettnek, ha az Eladó fizetési számláján a teljes Vételár jóváírásra került.
17. A Vételár fenti 14. pontban megjelölt fizetési számlán történő jóváírását követően haladéktalanul, legkésőbb azonban 3 (három) munkanapon belül Eladó az *office@bhlaw.hu* e-mail címre küldött elektronikus levélben vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban köteles igazolni az okiratszerkesztő ügyvéd részére, hogy Vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

TULAJDONJOGRA VONATKOZÓ NYILATKOZATOK

18. Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azzal, hogy Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Eladó az Adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a teljes Vételár megfizetését követően az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga törlésre kerüljön, valamint, hogy a Vevő Ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjoga az Adásvételi Szerződés rendelkezéseinek megfelelően az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön (a továbbiakban: „**Tulajdonjog-bejegyzési Engedély**”).
19. Eladó az Adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél (a továbbiakban: „**Letéteményes**”) letétbe helyezi a Tulajdonjog-bejegyzési Engedély 5 (öt) eredeti példányát. A Tulajdonjog-bejegyzési Engedélyt a Letéteményes akkor jogosult és köteles a Vevő részére kiadni, ha bármely Fél az alábbi rendelkezések szerint felmutatja annak igazolását, hogy a Vételár teljes összege az Eladó Bankszámláján jóváírásra került. A Vételár megfizetését az Eladó bankjának, vagy az Eladónak a Letéteményes részére írásban vagy az *office@bhlaw.hu* e-mail címre elektronikus levélben megküldött nyilatkozatával kell igazolni. Amennyiben a Vételár megfizetését követő 5 (öt) munkanapon belül Eladó nem igazolja írásban a Vételár bankszámláján történő jóváírását, úgy a Vevő jogosult a megfizetés tényét a Letéteményes felé, az Eladó számlájára történő teljesítést igazoló, Vevő bankja által kiállított banki okirattal bizonyítani. A Letéteményes az igazolás eredetiségét nem vizsgálja. Abban az esetben, amennyiben az Eladó a Letéteményes felé igazolja, hogy az MNV Zrt. nyilatkozott arról, hogy a Magyar Állam az elővásárlási jogával élni kívánt, ezért az Adásvételi Szerződés hatályba nem lépett, a Letéteményes a Tulajdonjog-bejegyzési Engedélyeket az Eladó részére adja ki, az elővásárlási jogról szóló nyilatkozat Letéteményes részére történő kézbesítésétől számított 5 (öt) munkanapon belül.
20. Szerződő Felek rögzítik, hogy ha a teljes Vételár Eladó részére hiánytalanul megfizetésre került, és ezen tényről Eladó a 19. pont szerint igazolta, a Letéteményes köteles a Tulajdonjog-

bejegyzési Engedélyt 3 (három) munkanapon belül az illetékes földhivatal részére 2 db eredeti példányban benyújtani.

BIRTOKBAADÁS

21. Eladó az Ingatlan birtokát a teljes Vételár megfizetésével ruházza át a Vevőre.
22. A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait és viseli terheit, továbbá azt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

23. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan per-, teher- és igénymentes, valamint adó- és adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli, és szavatol azért, hogy Vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonjogot fog szerezni.
24. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatokon és tényeken kívül az Ingatlanra vonatkozóan semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlannak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, és nincs az Ingatlanra Vevő tulajdonszerzését kizáró vagy korlátozó joggal rendelkező jogosultja. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Magyar Államon túlmenően nincs harmadik személynek sem szerződésen, sem jogszabályon alapuló elővásárlási joga.
25. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan birtoklásával, használatával, hasznosításával és eladásával nem sért semmiféle jogszabályt; az Ingatlan fizikai megjelenésében, térmértékében és határaiban megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettekkel.
26. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Adásvételi Szerződés megkötése során valamennyi lényeges információt, adatot átadott a Vevőnek.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

27. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá.
28. Az Eladó Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: „Mötv.”) 41. § (1) bekezdése szerint jogi személy, mely rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely jelen Adásvételi Szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges. Az Eladó képviselőjében - vagyoni ügyekben - a képviselőjét ellátó polgármester jogosult eljárni.
29. A Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, amely nem áll sem csőd-, sem felszámolási eljárás hatálya alatt, vele szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban, továbbá a jelen Adásvételi Szerződést aláíró képviselője a jelen szerződés aláírásához megfelelő felhatalmazással rendelkezik. Az Adásvételi Szerződés aláírásával a Vevő igazolja, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-a szerint átlátható szervezetnek minősül.
30. Szerződő Felek a jelen Adásvételi Szerződéssel összefüggő kapcsolattartásukban az írásbeliség kötelező alkalmazását kötik ki. Bármelyik Fél részére elküldött értesítést a következő időpontban kell kézbesítettnek tekinteni:
 - a. személyes kézbesítés esetén: azon a napon, amikor a küldeményt a címzettnek igazoltan átadják;

- b. postai kézbesítés esetén: az igazolt átvétel napján; illetve, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az átvételt megtagadta, az átvétel megtagadásának napján, ha pedig a címzett az iratot nem kereste, vagy a címzett elköltözött, avagy a címzett által megadott cím elégtelen, vagy a címzett ismeretlen, avagy minden egyéb olyan esetben, amennyiben a kézbesítés sikertelensége nem feladó magatartására vezethető vissza: a postai feladást követő 5. (ötödik) munkanapon
- c. e-mail-en történő továbbítás esetén a kézbesítési visszaigazolásban megjelölt időpontban.

31. Az Adásvételi Szerződéssel kapcsolatos értesítést a Szerződő Felek a jelen pontban meghatározott címekre kötelesek elküldeni. A Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az egymás tudomására hozott kézbesítési címen a jelen szerződés fennállása alatt folyamatosan rendelkeznek a küldemények átvételére jogosult személlyel, továbbá a székhely/lakcím, levelezési cím megváltozását a másik Féllel haladéktalanul írásban közlik. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a jognyilatkozatok közlésének elmaradására a mulasztó Fél előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Felek az alábbi elérhetőségeken tartják a kapcsolatot:

Eladó kapcsolattartója: Druzsín László

Cím: 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

Tel.: 23/530-560

Email: muszak@herceghalom.hu

Vevő kapcsolattartója: Bakos Péter Zoltán

Cím: : .

Tel.:

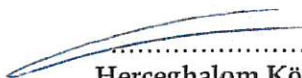
Email: :

32. A Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, a jelen okirat és a kapcsolódó kérelmek – így különösen a függőben tartás iránti, valamint a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem – illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával, a kapcsolódó kérelmek aláírásával, továbbá, az illetékes földhivatal, illetve a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti teljes körű eljárással a Bakos-Horváth Ügyvédi Irodát (1027 Budapest, Frankel Leó út 10. I. em. 2.). Eljáró ügyvédi iroda meghatalmazása különösen kiterjed a Vevő vagyonszerzésével kapcsolatos B400E adatlap Vevő nevében történő kitöltésére és aláírására, azonban nem terjed ki a Vevő részére a NAV által küldendő fizetési meghagyás átvételére. A meghatalmazást a Bakos-Horváth Ügyvédi Iroda a jelen Adásvételi Szerződés aláírásával (ellenjegyzésével) kifejezetten *elfogadja*.
33. Az ügyintéző ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy a jelen okiraton szereplő ügyvédi ellenjegyzés vele kapcsolatosan megbízási jogviszonyt nem hoz létre. Felek kijelentik, hogy a jelen ügylettel kapcsolatos jogi kioktatást tudomásul vették, és erre tekintettel jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Az okiratszerkesztő ügyvéd felhívta a Szerződő Felek figyelmét, hogy az Adásvételi Szerződés alapján őket terhelő illeték-, illetve adókötelezettség tárgyában konzultáljanak adószakértővel, mivel az eljáró ügyvéd megbízása adójogi kérdésekben történő tanácsadásra és tájékoztatásra nem terjedt ki.
34. A jelen Adásvételi Szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő mindennemű költség, beleértve a visszerthes vagyónátruházási illetéket is a Vevőt terheli. Vevő az Ingatlan területére 4 éven belül megvalósuló lakóház építési szándékára tekintettel kéri a T. Illetékhatóságot, hogy az illetékkiszabás kapcsán az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (a továbbiakban Itv.) 26. § (1) bekezdésének a) pontjában szabályozott *illetékmentességet* alkalmazza.
35. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai, illetőleg a képviselőikben eljáró személyek adatai vonatkozásában. A Szerződő Felek

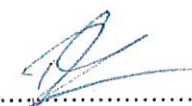
elismerik és nyugtázzák, hogy az ellenjegyző ügyvéd az Adásvételi Szerződés aláírását megelőzően a Pmt. és a kamarai előírásoknak megfelelően a Szerződő Felek képviselői személyazonosító okmányairól fénymásolatot készített, a Feleket és képviselőiket azonosította, és tudomásul veszik, hogy az okirat-másolatokat, valamint az ügyfél-azonosítás során rögzített adatokat az ellenjegyző ügyvéd irattárában nyolc (8) évig megőrzi. A Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, és egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd – a hivatkozott törvény alapján – a személyazonosságra vonatkozó okmány érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján. Az ellenjegyző ügyvéd a Szerződő Feleknek az ügyfél-azonosítás során rögzített adatait bizalmasan kezeli, azokat kizárólag az Adásvételi Szerződésben adott megbízás teljesítéséhez használja fel, azokról felvilágosítást kizárólag az Adásvételi Szerződés teljesítése érdekében, illetve a fent említett törvényben meghatározott esetekben az ott megjelölt szerveknek ad.

36. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kizárólag írásban módosítható. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Adásvételi Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, valamint az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályok az irányadók azzal, hogy Felek a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kizárják (szokások alkalmazása). Az Eladó és a Vevő megállapodnak abban, hogy ha a jelen Adásvételi Szerződés bármely része vagy bármely rendelkezése érvénytelen, vagy utóbb érvénytelenné válik, az nem eredményezi a teljes adásvételi szerződés érvénytelenné válását.
37. Felek jelen szerződést kizárólag annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződést úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.
38. A Szerződő Felek kijelentik, hogy az Adásvételi Szerződést, amely 6 (hat) oldalon és 7 (hét) eredeti, egyező példányban került megszerkesztésre, figyelmesen elolvasták, közösen értelmezték, annak minden rendelkezését megértették, és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag, aláírták.

Herceghalom, 2025.11.25.


Herceghalom Község Önkormányzata
képv.: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Eladó




Amaka Homes Kft.
képv.: Bakos Péter Zoltán ügyvezető
Vevő

„Ellenjegyzem”

Herceghalom, 2025.11.25.

Bakos-Horváth Ügyvédi Iroda
dr. Bakos Róbert Ákos ügyvéd
KASZ: 36056765

