

## **MEGÁLLAPODÁS**

**BUDAPEST IV. KERÜLET 70062 HRSZ-Ú INGATLAN (72181)  
TELEKHATÁRRENDEZÉSÉVEL KAPCSOLATBAN A VÁZRAJZON MEGJELÖLT  
73 M<sup>2</sup> ALAPTERÜLETŰ TELEKRÉSZ  
TULAJDONJOGÁNAK TÉRÍTÉSMENTES ÁTADÁSÁRÓL**

Szerkesztette és ellenjegyezte:

ügyvéd

**MEGÁLLAPODÁS**  
**INGATLAN TULAJDONJOGÁNAK TÉRÍTÉSMENTES ÁTADÁSÁRÓL**

**I.**  
**A SZERZŐDŐ FELEK**

jelen szerződés létrejött egyrészről

**PKEK SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

cégjegyzék szám: Cg.13-09-165183

székhely: 2340 Kiskunlacháza, Vitorlás utca 32.

statisztikai számjele: 24664884-6820-113-13

adószáma: 24664884-2-13

képviseli: Orosz Zoltán ügyvezető

nyilvántartás vezető hatóság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága

**mint tulajdonos és tulajdonba adó** (a továbbiakban: Tulajdonba adó)

másrészről a

**BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA**

székhely: 1041 Budapest, István út 14.

statisztikai törzsszáma: 15735674-8411-321-01

törzsszáma: 735674

adószáma: 15735674-2-41

képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester

**mint tulajdonba vevő** (a továbbiakban: Tulajdonba vevő),

a fenti jogalanyok együttesen: Felek között az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

**II.**

**A SZERZŐDÉS TÁRGYA, NYILATKOZATOK**

- 1) A Tulajdonba adó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:
- a) Budapest IV. kerület belterület 70062 helyrajzi számú, természetben 1041 Budapest, Deák Ferenc utca 16. szám és 1046 Budapest, Nádor utca 1. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) a Tulajdonba vevő 1/1 arányú tulajdonát képező Budapest IV. kerület, belterület, 72181 helyrajzi szám alatti, kivett közterületként nyilvántartott ingatlannal határos részéből – a Föld-Könyv Kft. által TA22/2025 munkaszám alatt, 2025.02.25. napján készített, az illetékes földhivatal által záradékolt változtatási vázrajzon (továbbiakban: **Vázrajz**) megjelölt – 73 m<sup>2</sup> alapterületű része (továbbiakban: **Ingatlan2**)
- b) Ingatlan1 művelési ága: kivett irodaház
- c) Ingatlan1 teljes alapterülete: 1105 m<sup>2</sup>.

Felek az ingatlan piaci értékét – a 2026. január 26. napján az Immowell 2002 Ingatlankezelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által készített értébecslés alapján – nettó 960.000.-Ft, azaz kilencszázhatvanezer forint összegben jelölik meg.

.....  
Orosz Zoltán  
ügyvezető

tulajdonos és tulajdonba adó

.....  
Bp. Főváros IV. ker. Újpest  
Önkormányzata  
képv: Dr. Trippon Norbert  
tulajdonba vevő

.....  
ügyvéd

Felek rögzítik, hogy a Vázrajz szerinti telek-határrendezést a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a 2025.12.13. napján kelt, 850122/2/2025. ügyiratszámú határozatával engedélyezte.

Az Ingatlan1 1/1-ed részben a Tulajdonba adó tulajdonát képezi.

- 2) A 2026. .... napján az eljáró ügyvéd által kiváltott hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan1 tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzés található:

III/4. sorszám alatti bejegyző határozat, érkezési idő:

INYER/2026/8599/3 2025.12.18. 13:15:26

Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog

A jog gyakorlásának végső időpontja: 2026.06.30.

Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: 364131/1/2025/25.06.30

Név: SMO Városkapu Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Jogosult címe: Magyarország 2013 Pomáz, Áfonya utca 16. ...

A fentiekben felsoroltakon kívül az Ingatlan1 per-, teher-, és illetékmentes.

- 3) Tulajdonba adó szavatolja, hogy az Ingatlan1-en a tulajdoni lap tanúsága szerinti egyéb jogok, terhek nem állnak fent.

### III.

#### A JOGÜGYLET ÉS AZ ERRE VONATKOZÓ FÖLDHIVATALI ÉS EGYÉB NYILATKOZATOK

- 1) A Tulajdonba adó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlan2-öt térítésmentesen átadja a Tulajdonba vevőnek, melynek megfelelően Tulajdonba adó az Ingatlan2 1/1 tulajdoni hányadnak megfelelő tulajdonjogát ingyenes tulajdonba adás jogcímén átruházza a Tulajdonba vevő részére.
- 2) Tulajdonba adó az Ingatlan2 átadása okán Tulajdonba vevővel szemben sem kártérítés, sem kártalanítás, sem egyéb jogcímen megtérítési igényt nem támaszt és jelen okirat aláírásával ezen igények jövőbeni érvényesítési jogáról kifejezetten lemond.
- 3) A Tulajdonba vevő az átadást elfogadja, és tudomásul veszi, hogy az Ingatlan1 73 m<sup>2</sup> alapterületű Ingatlan2 ingatlanrésze a Vázrajzon megjelöltek szerint a tulajdonába kerül.
- 4) Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:
- 5) Tulajdonba adó és Tulajdonba vevő a jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak a II.1. a) pontban körülírt Ingatlan2 ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez, tehát a Vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez.
- 6) Tulajdonba adó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság, az Ingatlan2-re a tulajdonjogot 1/1-ed részben ingyenes tulajdonba adás jogcímén a Tulajdonba vevő javára bejegyezze és a III.1. pontban hivatkozott változtatási Vázrajz alapján a telek-határrendezés átvezetésre kerüljön.

.....  
Orosz Zoltán  
ügyvezető

tulajdonos és tulajdonba adó

.....  
Bp. Főváros IV. ker. Újpest  
Önkormányzata  
képv: Dr. Trippon Norbert  
tulajdonba vevő

.....  
ügyvéd

- 7) A Felek rögzítik, hogy a Tulajdonba vevő jelen szerződés aláírásakor már birtokon belül van.
- 8) A jelen szerződéssel érintett Ingatlan2-ön nem áll felépítmény, ezért energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges.
- 9) Felek tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodás adattartalma az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján az ott meghatározott körben közérdekű adatnak minősül.

#### IV.

##### A FELEK JOGSZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI

- 1) A Tulajdonba adó kijelenti és jótáll azért, hogy nincs tudomása semmilyen olyan tényről vagy körülményről, ami az Ingatlan2 Tulajdonba vevő részére történő átruházását korlátozná, vagy megnehezítené.
- 2) A Tulajdonba adó kijelenti és jótáll azért, hogy sem a jelen szerződésnek az általa történő aláírása, sem pedig a jelen szerződés által megvalósítani kívánt tranzakciónak a teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben a Tulajdonba adó félként szerepelne, vagy amely az ingatlanokra kötelező rendelkezést tartalmazna, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely rá vagy az Ingatlanokra kötelezettséget rögzítene.
- 3) A Tulajdonba adó kijelenti továbbá, hogy nincsen tudomása olyan követelésről, kereseti kérelemről, peres vagy nem peres eljárásról, választott bírósági eljárásról, amely folyamatban, vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, amelyet a Tulajdonba adó ellen indítottak, vagy amely a fent körülírt Ingatlanok tekintetében folyik, és a jelen szerződéssel szándékolt tranzakciót érintené, vagy amely negatív módon befolyásolná az Ingatlan2, vagy annak jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét.
- 4) A Tulajdonba adó kijelenti és szavatolja, hogy az államháztartási törvényről szóló 2011. évi CXCV. törvény 1. § 4. pontja és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 5) Tulajdonba adó nyilatkozik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA Tv.) 86. § (1)jb) alpontja alapján a jelen jogügylet szerinti értékesítés mentes az általános forgalmi adó (ÁFA) alól. Felek megállapítják továbbá, hogy Eladó az Áfa tv. 88. §-a alapján a jelen jogügylet adókötelessé tétele iránt nem intézkedett.

#### V.

##### KÖLTSÉGEK

- 1) A tulajdonjog-változással kapcsolatos eljárás kezdeményezése a Tulajdonba vevő joga és kötelezettsége.

---

|                                                   |                                                                                                       |              |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p>.....</p> <p>Orosz Zoltán</p> <p>ügyvezető</p> | <p>.....</p> <p>Bp. Főváros IV. ker. Újpest</p> <p>Önkormányzata</p> <p>képv: Dr. Trippon Norbert</p> | <p>.....</p> |
| tulajdonos és tulajdonba adó                      | tulajdonba vevő                                                                                       | ügyvéd       |

---

- 2) A tulajdonváltozás költségei a Tulajdonba vevőt terhelik, e tekintetben az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján személyes illetékmentes.

## VI.

### MEGHATALMAZÁS, VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 1) Szerződő felek aláírásukkal egyben meghatalmazzák ... ügyvédet (...) a jelen okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével és a szerződés aláírását követően a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésével, illetve valamennyi illetékes hatóság felé történő képviselettel. Meghatalmazott ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadom és az aláíró személyek aláírásának valóságát igazolom. A meghatalmazás a Tulajdonba vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzésével ér véget.
- 2) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény ide vonatkozó szabályai és a végrehajtása tárgyában kiadott jogszabályok az irányadók.
- 3) Jelen szerződés 6 (hat) oldalból áll, 12 (tizenkettő) eredeti példányban készült azzal, hogy a szerződés három-három eredeti példányai a Feleket illeti, négy eredeti példány az illetékes hatósághoz kerül benyújtásra, míg kettő példány az ellenjegyző ügyvéd irattárában marad. Az „érkeztetett” szerződési példány a Tulajdonba vevőt illeti.
- 4) A Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a szerződéskötési képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.
- 5) A Felek a másik fél kérésére kötelesek aláírni, kiadni és benyújtani az erre vonatkozó felszólítás kézhezvételét követően azonnal, de legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül, bármely további ellenszolgáltatás megfizetése nélkül, minden olyan további dokumentumot, és megtenni minden olyan intézkedést, ami ésszerűen megkívánható abból a célból, hogy a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt tranzakció egyébként hibátlanul teljesítésre kerüljön.
- 6) A felek kijelentik, hogy mindenben együttműködnek, jelen szerződést csak írásban módosíthatják.
- 7) A Felek kéri az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a hozott határozatot a Feleknek külön-külön kézbesítse.
- 8) A jelen szerződés a Felek ügyleti akaratát helyesen tartalmazza, szerződő felek az ügylettel kapcsolatban valamennyi tényt és körülményt megvizsgáltak, azokat ismerik, a szerződéskötéshez szükséges ügyvédi tájékoztatást megkapták, ezért egybehangzóan kijelentik, hogy olyan tényről vagy körülményről nincs tudomásuk, amely a szerződés semmisségét vagy megtámadhatóságát eredményezné. A jelen szerződés semmilyen rendelkezéséről vagy feltételéről történő joglemondó nyilatkozat nem vehető figyelembe, kivéve, ha a jogról való lemondás írásban történt és a lemondó fél az adott nyilatkozatot aláírta. Nem értelmezhető egyik fél azon magatartása sem jogról való lemondásnak, ha valamely jelen szerződésből vagy jelen szerződés megsértéséből eredő jogát nem gyakorolja.

.....  
Orosz Zoltán  
ügyvezető

tulajdonos és tulajdonba adó

.....  
Bp. Főváros IV. ker. Újpest  
Önkormányzata  
képv: Dr. Trippon Norbert  
tulajdonba vevő

.....  
ügyvéd

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratot elolvasták, azt közösen értelmezték, majd, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – ügyvédi ellenjegyzés mellett – helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. ....

.....  
**PKEK Szolgáltató Korlátolt Felelősségű**  
**Társaság**  
 képviseli: Orosz Zoltán ügyvezető  
**tulajdonos és tulajdonba adó**

.....  
**BUDAPEST FŐVÁROS**  
**IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA**  
 képviseli: Dr. Trippon Norbert polgármester  
**tulajdonba vevő**

Szerkesztettem és ellenjegyzem  
 Budapest, 2026. ....-án:

.....  
 ügyvéd

.....  
 Orosz Zoltán  
 ügyvezető  
 tulajdonos és tulajdonba adó

.....  
 Bp. Főváros IV. ker. Újpest  
 Önkormányzata  
 képv: Dr. Trippon Norbert  
 tulajdonba vevő

.....  
 ügyvéd