

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Ügyszám: 2814

Szigetmonostor Polgármesteri Hivatal		
2026 FEBR 2. nap		
I/143-2/2026		
Előszám:	Előadó:	Utószám:
	7m.	

egységes szerkezetben

a 2026. február 2. napján kelt módosítással

Felek az egymással a 2025. október 10. napján kötött adásvételi szerződést jelen szerződéssel módosítják, a módosításokat alábbiakkal és dőlt betűs kiemeléssel jelölve, minden más részében a szerződést változatlanul hagyva és a szerződés 11. pontjában foglalt ügyvédi megbatalmazást lenti aláírásukkal megismételve. A módosítás célja a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog határidejének változatlanul hagyásával, az utolsó részlet kifizetési határidő hosszabbítása 2026. április 11. napjáig, a vevői hitelt folyósító bank megváltoztatása és az önerő megfizetés igazolás szerződésbe foglalása.

Mely létrejött **egyrésztől:**

Szigetmonostor Község Önkormányzat (Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731069, Székhely: 2015 Szigetmonostor Fő utca 26., adószám: Adószám: 15731065-2-13, KSH statisztikai számjel: 15731065-8411-321-13, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 740658, **Képviseli Molnár Zsolt Polgármester** (anyja neve: Cselőtei Julianna, születési ideje: 1973.04.20., lakcíme: 2015 Szigetmonostor Fő utca 7.) (polgarmester@szigetmonostor.hu, +36704569479, +3626393512)

, tulajdoni hányad: 1/1 Telek, mint **Telek Eladó** és

Zöldár Vendéglátóipari és Kereskedelmi Betéti Társaság (székhelye: 2015 Szigetmonostor, Akácfa utca 1. adószám: 24523828-2-13, statisztikai számjel: 24523828-5611-117-13., cégjegyzékszám: 13-06-016667, nyilvántartást vezető szerv: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága) Képviseli: **Lakatosné Csík Adrienn** ügyvezetésre jogosult tag (anyja neve: Mócsai Katalin, Születési ideje: 1981/09/26., lakcíme: 2015 Szigetmonostor, Nefelejcs utca 34., Adóazonosító jel: 8333431623), tulajdoni hányad: 1/1 Vendéglő, mint **Vendéglő Eladó** a továbbiakban **Telek Eladó és Vendéglő Eladó együtt: Eladók** (lakatosneadrienn@gmail.com)

másrészről:

Gastroflight Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2015 Szigetmonostor, Vadvirág utca hrsz 1744/11. adószám: 24944629-2-13, statisztikai számjel: 24944629-5611-113-13., cégjegyzékszám: 13-09-218683, nyilvántartást vezető szerv: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága) Képviseli: **Tóth László** ügyvezető (anyja neve: Kovács Erzsébet, Születési ideje: 1975/07/31., címe: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 50. 5. em. 511. ajtó, Adóazonosító jel: 8396571082), mint **Vevő**, a továbbiakban: **Vevő (kapcsolattartás: laci750731@gmail.com, +36706240483)**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. Az adásvétel tárgya:

1./

Felek rögzítik, hogy 1/1 tulajdoni arányban Telek Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a szigetmonostori ingatlan-nyilvántartásban **belterület 1744/11** helyrajzi szám alatt felvett, **kivett beépített terület megjelölésű** ingatlan – mely ingatlan **2015 Szigetmonostor, Vadvirág utca 32.** alatt található (a továbbiakban: Telek).

Felek rögzítik, hogy 1/1 tulajdoni arányban Vendéglő Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a szigetmonostori ingatlan-nyilvántartásban **belterület 1744/11/A** helyrajzi szám alatt felvett, **119 négyzetméter alapterületű, vendéglő megjelölésű**, egyéb önálló ingatlan (a továbbiakban: Vendéglő).

Telek és Vendéglő a továbbiakban együtt: Ingatlan

Felek megállapodnak abban, hogy Telek és a Vendéglő dologösszesség, adásvételi szándékuk az együttes átruházásra irányul, azzal, hogy a Telek vételárát kizárólag önerőből fizetik meg Vevő.

2./

Az Ingatlan tulajdonjogának igazolása az alábbiak szerint történt: a mai napon ügyintéző ügyvéd által lekért tulajdoni lap másolatok széljegy bejegyzést és a tulajdoni lap III. része hatályos teher bejegyzést – a Telket terhelő és a Vendéglőt illető földhasználati jogon kívül – az alábbiak szerint tartalmaz:

A Vendéglő vonatkozásában:

Széljegy: INYER/2025/356238-2025.10.17 10:16:53, Tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, név: GASTROFLIGHT Kft., 2015 Szigetmonostor, Vadvirág u. hrsz: 1744/11

lek vonatkozásában:

Eljegy: INYER/2025/356238-2025.10.17 10:16:53, Tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, név: G.ASTROFLIGHT Kft., 2015 Szigetmonostor, Vadvirág u. hrsz: 1744/11

Eladók jogszavatosságot vállalnak fenti Ingatlan fentiekben túli per-, teher- és igénymentességéért.

Ellenjegyző ügyvéd Felek elé tárja az Ingatlan térképmásolatát, amelyre Eladók akként nyilatkoznak, hogy az a valóságnak mindenben megfelel.

II. Vételár, vételár kiegyenlítés

3./

Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók eladják, a Vevő pedig az Ingatlant – 1/1 tulajdoni arányban - a kölcsönösen kialakított összesen **33.000.000 -, Ft, azaz Harminchárommillió forint** vételárért (teljes vételár) - amelyből 13.000.000,- Ft azaz Tizenhárommillió forint a Telek vételára és 20.000.000,- Ft azaz Húszmillió forint a Vendéglő vételára - megtekintett állapotban megvásárolja. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant kellő alapossággal megvizsgálta.

A vételár megoszlása és a megfizetés forrása:

Telek: 13.000.000,- Ft azaz Tizenhárommillió forint, amelyet Vevő teljes egészében önerőből fizet meg.

Vendéglő: 20.000.000,- Ft azaz Húszmillió forint, amelyet Vevő 6.000.000,- Ft önerő és 14.000.000,- Ft OTP Bank NyRt-től igényelt Széchenyi hitel konstrukció felhasználásával fizet meg.

Egyik ingatlan vételárának sincsen Áfa tartalma.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Telek és a Vendéglő dologösszesség, egymással funkcionális egységben vannak. Vevő megismerte a földhasználati jogra vonatkozó megállapodást. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Feleket a földhasználattal kapcsolatos törvényi szabályokról (különösen: Ptk. 5:18.§-5:20.§).

Telek Eladó és Vendéglő Eladó lenti aláírásukkal akként nyilatkoznak, hogy elővásárlási jogukkal kölcsönösen nem kívánnak élni.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomásuk, az rendeltetésszerű használatra kellékeivel együtt alkalmas.

Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor, kivételt képez, ha a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) rendelkezésre áll. A felülvizsgálat nem megfelelő eredményű, amelyet Vevő tudomásul vesz a Vendéglő felújítandó állapotára tekintettel.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Feleket a 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről, különösen arról, hogy az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jogvédelmi eszközei birtokában az ingatlanszerzést vagy a lakcímlétesítést szabályozó rendeletet alkothat. Előbbi elővásárlási jog alapításával járhat, utóbbi megtilthatja, feltételhez, betelepülési hozzájárulás megfizetéséhez kötheti a településen a lakcímlétesítést. Az adásvételi szerződést nyolc napon belül kell a jegyző részére megküldeni, a jegyző közzéteszi és közli a szerződést a jogosultakkal, akik a közlést (közzétételt) követő naptól számított 30 napon belül jogosultak élni elővásárlási jogukkal. Ellenjegyző ügyvéd lenti aláírásával igazolja, hogy jelen szerződés aláírásakor az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat vonatkozásában jogvédelmi rendelet nincs hatályban.

4./

A Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladóknak:

4.1./

Felek megállapodnak, hogy Vevő jelen adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg foglaló címén, -amely kifejezetten a szerződéses kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül átadásra, az alábbi számú bankszámlára való utalással **3.300.000 -, Ft-ot, azaz Hárommillió-háromszázezer forintot** - amelyből 2.000.000,- Ft azaz Kétfélmillió forint a Vendéglő foglaló és 1.300.000,- Ft azaz Egymillió-háromszázezer forint a Telek foglaló - megfizet. A

vezetésre kerülő összeg a vételárba beleszámít.

2.000.000,- Ft.- , azaz kettőmillió forintot Vendéglő Eladó 11600006-00000000-38698723 számú bankszámlaszámára megfizetve.

1.300.000,- Ft.-, azaz egymillió-háromszázezer forintot Telek Eladó 11742087-15393764 számú bankszámlaszámára megfizetve.

Felek megállapodnak, hogy a foglalóra a Ptk. 6:185.§-ban foglalt szabályokat alkalmazzák. Felek rögzítik, hogy a foglalót, amennyiben a szerződést teljesítik, a vételárba be kell számítani, meghiusulás esetén a teljesítés meghiusulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a foglalót káratalánynak tekintik, a károsultnak nem kell bizonyítania, hogy a meghiusulással okozott kár a foglaló összegét eléri, a foglalót meghaladó kártérítési igénye esetén azonban bizonyítania kell a foglalót meghaladó kár összegét.

4.2./

Szerződő felek megállapodása alapján Vevő a 3. pontban megjelölt vételárból az Ingatlan következő vételárrésztét, **15.700.000,-Ft-ot azaz Tizenötmillió-hétszázezer forintot** - amelyből 11.700.000,- Ft azaz Tizenegymillió-hétszázezer forint a Telek és 4.000.000,- Ft azaz Négymillió forint a Vendéglő vételárrésztete - jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti Eladóknak az általuk meghatározott alábbi bankszámlára utalással.

Felek rögzítik, hogy a vételárrésztlet megfizetésével a Telek teljes vételár megfizetésre kerül.

4.000.000,- Ft.- azaz négymillió forintot Vendéglő Eladó 11600006-00000000-38698723 számú bankszámlaszámára megfizetve.

11.700.000,- Ft.- azaz tizenegymillió-hétszázezer forintot Telek Eladó 11742087-15393764 számú bankszámlaszámára megfizetve.

Felek lenti aláírásaikkal akként nyilatkoznak és Telek Eladó és Vendéglő Eladó lenti aláírásával kifejezetten feltétlenül és visszavonhatatlanul elismeri és nyilatkozza, hogy a Telek vételára teljes egészében megfizetésre került, míg a Vendéglő vételarából 6.000.000,- Ft azaz Hatmillió forint vagyis a teljes önerő hiánytalanul megfizetésre került (önerő igazolás).

4.3./

Eladók tudomásul veszik, hogy Vevő a 14.000.000,-Ft összegű vételárhátralékot a **CIB Bank ZRt**(a továbbiakban: Bank) által nyújtott **Széchenyi Kártya Beruházási** hitel összegéből kívánja kiegyenlíteni. Vevő tájékoztatja Eladókat, hogy a folyósító hitelintézet a kölcsön / támogatási szerződésben rögzített folyósítási feltételek maradéktalan teljesülése esetén a kölcsönt / támogatást a Vevő részére folyósítja, az eladók által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy a pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. Eladók a pénzügyi intézet, az eladók által megjelölt, számlára való folyósítást szerződésszerű teljesítésként fogadják el.

Fentieknek megfelelően szerződő felek megállapodása alapján Vevő a 3. pontban megjelölt vételárból az Ingatlan utolsó vételárrésztét, **14.000.000,-Ft-ot, azaz, Tizenegymillió forintot** legkésőbb **2026. április 11. napjáig** a Bank által folyósított hitelből fizeti meg az Eladók által megjelölt bankszámlaszámra:

14.000.000,- Ft.- azaz tizenegymillió forintot Vendéglő Eladó 11600006-00000000-38698723 számú bankszámlaszámára megfizetve.

Felek megállapodnak abban, hogy a hitel folyósítását követően csak a hitelt folyósító Bank írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. a Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a Bank által a Vevőnek nyújtott hitelből folyósított vételárrészt a Bank részére **egyösszegben, a szerződés felbontására/ megszüntetésére tekintettel, Bank írásbeli hozzájárulásának kiadásával egyidejűleg visszafizeti.**

Vevő lenti aláírásával kifejezetten akként nyilatkozik, elállás esetén kéri, hogy Eladó a hitelösszeget közvetlenül a folyósító Banknak utalja vissza és ezt saját kezéhez teljesítésként elfogadja.

Felek lenti aláírásukkal kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés teljesítése érdekében együttműködnek, így különösen minden esetleg szükséges szerződésmódosítást, nyilatkozatot, okiratot, amely a hitel folyósításához vagy egyébként szükséges haladéktalanul megtesznek/beszereznek. Eladók lenti aláírásukkal kötelezettséget vállalnak arra, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolják a Bank felé, hogy a Vevő a kölcsönön és/vagy a lakáscélú állami támogatáson/kedvezményen felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett (őnerő igazolás). Eladók lenti aláírásukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat az ügyintézéshez szükséges mértékben, így elsősorban az értékbécslés elvégzése végett, a Banknak Vevő átadja.

Vevő lenti aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az hitelező bank részére nem vagy a kért összegnél alacsonyabb hitelt nyújt, úgy vállalja, hogy a különbözetét a folyósítást megelőzően saját erőből fizeti meg eladó részére az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlaszámra és határidőben. Vevő lenti aláírásával kifejezetten akként nyilatkozik, hogy a hitel folyósításának elmaradása miatti esetleges kárát és költségét a folyósító Banktól nem követeli.

A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Bank jelzálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom – a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével együtt – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy a Bank az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevő támogatás- és/vagy kölcsönigénylésével, a támogatás és/vagy kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

Az Eladók lenti aláírásukkal kifejezetten akként nyilatkoznak, hogy a teljesítés fent részletezett módját saját kezükhöz teljesítésként elfogadják, Eladók a vételárral egymás között elszámolnak.

Felek rögzítik, hogy teljesítésként a vételár bankszámlán történő jóváírását fogadják el (35/2017. MNB rendelet 12.§).

III. Elállás

5.1./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók jogosultak elállni jelen szerződéstől, a foglaló joghatásának alkalmazásával, amennyiben a Vevő bármely, jelen szerződésben vállalt kötelezettségét elmulasztja, és Eladók írásbeli felszólítását követő 30 napon belül sem teljesíti.

5.2./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő abban az esetben jogosult elállni jelen szerződéstől, a foglaló joghatásának alkalmazásával, amennyiben Eladók bármely jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségüket megszegik, és azt írásbeli felszólítást követő 30 napon belül sem teljesítik.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy 5 napon túli késedelmes birtokba adás esetén – ideértve a kijelentkezési kötelezettség megszegését is - Eladók minden késedelemmel érintett nap után 20.000, - Ft összegű késedelmi kötbért kötelesek Vevő részére megfizetni, Vevő pedig 5 napon túli késedelmes utolsó vételár részlet megfizetése esetén, minden késedelemmel érintett nap után 20.000, - Ft összegű késedelmi kötbért köteles Eladók részére megfizetni.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Elállás esetén az eredeti állapotot a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával állítják helyre, vagyis a szerződést megszegő fél az adott foglalót elveszíti vagy azt kétszeresen köteles megtéríteni.

Felek az 5.1. és 5.2 pontokban szabályozott esetek kivételével az elállási jogot kizárják.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződésben rögzített határidőket megelőző teljesítésre nem kötelesek.

IV. Szavatosság

6./

Eladók szavatolják az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-, igény-, és tehermentességét.

Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Ingatlanra kölcsönt nem vettek fel, az Ingatlant más

Eladók nem terhelték meg, harmadik személynek biztosítékul nem adták jelen szerződésben feltárt terheken felül. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy a tulajdon átruházásáig, illetve a birtokbaadásig az Ingatlant semmilyen módon nem terhelik meg, illetve azt jelenlegi megtekintett állapotában fenntartják.

Eladók nyilatkoznak arról is, hogy az Ingatlant adó vagy adó módjára behajtható tartozás nem terheli, nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt.

Eladóknak az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra kötött jelen szerződése nem sért semmilyen más szerződést, kötelezettséget, ítéletet, közigazgatási (államigazgatási) vagy bírósági határozatot, amely az Eladók vagyonát érinti, valamint semmilyen más jogszabályt vagy rendelkezést, amely rájuk, mint Eladókra vonatkozik.

V. Birtokbaadás

7.1./

Eladók az Ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, közösen egyeztetett időpontban **2026. április 11.** napjáig adják Vevő birtokába (Ptk. 6:217. §), azzal, hogy amennyiben a fenti határidő a Vevő érdekkörében bekövetkező okból nem tartható, úgy a határidő lejártát követően a Vevő viseli a kárveszélyt és az Ingattal összefüggésben keletkező terheket, költségeket. Az Ingatlan birtokbaadására, a felek által meghatározott időpontban, jegyzőkönyv felvételével kerül sor. A birtokbaadás során a felek közösen rögzítik a közműórák állását, valamint Eladók átadják a Vevőnek az Ingatlanhoz tartozó valamennyi kulcsot. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás napját követően a közműszolgáltatások terheit a Vevő viseli, Eladók kötelezik magukat, hogy a birtokbaadás időpontjáig fennálló, a közműszolgáltatók által nyilvántartott tartozást rendezik.

Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást megkapták az Adatváltozás-kezelési szolgáltatásról, amelynek online elérhetősége: [https:// e-bejelento.gov.hu/](https://e-bejelento.gov.hu/).

7.2./

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlant a szerződéskötés napján fennállt műszaki tartalommal, megtekintett állapotban adják a Vevő birtokába. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan energetikai tanúsítvány készítése szükséges a vonatkozó 176/2008 (VI.30) Korm. rendelet értelmében, és Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően a Vevőnek átadták az Ingatlanra vonatkozó, **HET-1028-4514** számú energetikai tanúsítványt, Vevő pedig kijelenti, hogy azt jelen szerződéskötést megelőzően Eladóktól átvette, annak tartalmát megismerte.

7.3./

Vevő a birtokba lépés napjától viseli az Ingatlan terheit, húzza annak hasznait és viseli a kárveszélyt. Vevő a birtokbaadást követő 15 napon belül köteles az Ingatlan közműveinek saját nevére történő átírását kezdeményezni a közműszolgáltatóknál, és azt követően a lehető legrövidebb időn belül a közműszolgáltatókkal saját nevében szerződést kötni.

VI. Tulajdonjog bejegyzés

8./

Felek lenti aláírásukkal Gastroflight Kft. Vevő tulajdonjoga bejegyzését közösen kérik az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen a bejegyzési engedély benyújtásának feltételével és Gastroflight Kft. Vevő a teljes vételár megfizetését vállalja.

Eladók az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (ingatlanügyi-hatósághoz benyújtás (széljegy)) számított 6 (hat) hónapos időtartamra fenntartják. A Ptk. 6:216. § (1) (2) és (3) bekezdésére figyelemmel és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a felek közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését Gastroflight Kft. Vevő javára az Ingatlan **1/1** tulajdoni hányadára, amelyhez Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-

nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog- bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul - a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és - a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt letétbe helyezett (8.1. pont) okiratban kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Gastroflight Kft. Vevő tulajdonjoga -1/1 arányban - az 1. pontban körülírt Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön.

8.1./

Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik dr. Finszter Erika ügyvédnél (Finszter Ügyvédi Iroda Budapest, 1055 Budapest, Falk Miksa u. 7., a továbbiakban: Letéteményes ügyvéd) 3 (három) példányban az Ingatlan tulajdonjogának a Vevő javára történő bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot (a továbbiakban: Nyilatkozat), Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes ügyvéd a Nyilatkozatokat kizárólag akkor jogosult és köteles kiadni

(i) a Vevő részére, ha a teljes vételár megfizetését az Eladók igazolják Letéteményes ügyvéd értesítésével – ennek hiányában Vevő hitelt érdemlően igazolja a megfizetést Letéteményes ügyvéd részére. Eladók lenti aláírással kötelezettséget vállalnak arra, hogy a megfizetés tényéről haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül Letéteményes ügyvédet a finszter.ugyvedek@gmail.com e-mail címre küldött e-mailek értesítik. Eladók a jelen szerződés aláírásával hozzájárulást adnak ahhoz, hogy amennyiben a Letéteményes ügyvéd a Nyilatkozatokat a Vevő részére kiadja, a Vevő a tulajdonjog bejegyzése iránt az illetékes földhivatalnál eljárjon. Letéteményes ügyvéd – Vevő képviseletében - haladéktalanul, de legkésőbb a megfizetést követő 2 munkanapon belül a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének hiteltérlemelő igazolására kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Bármely vételárrészre nézve Eladók teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában
- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő pénzintézet eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladók jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről

Vevő köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolni a Bank felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

(ii) az Eladók részére, a Vevő a jelen szerződéstől történő jogszerű elállása esetén, ha a Vevő elállását Eladók a Letéteményes ügyvéd részére az elállásról szóló eredeti nyilatkozat bemutatásával igazolják;

(iii) az Eladók részére, az Eladóknak a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi dr. Finszter Erika ügyvédnél (Finszter Ügyvédi Iroda Budapest, 1055 Budapest, Falk Miksa u. 7., a továbbiakban: Letéteményes ügyvéd) 2 (két) példányban az önerő megfizetésének elismerésére vonatkozó önerő igazolást, Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes ügyvéd az önerő igazolást kizárólag akkor jogosult és köteles kiadni

i. a Vevő részére, abból a célból, hogy az önerő megfizetését a hitelt folyósító bank felé igazolja, ha az önerő megfizetését az Eladó hitelt érdemlően igazolja (finszter.ugyvedek@gmail.com címre küldött e-mailben nyilatkozik arról, hogy az önerő megfizetése megtörtént) Letéteményes ügyvéd részére.

ii. az Eladó részére, a Vevő a jelen szerződéstől történő jogszerű elállása esetén, ha a Vevő elállását Eladó a Letéteményes ügyvéd részére az elállásról szóló eredeti nyilatkozat bemutatásával igazolja;

iii. az Eladó részére, Eladónak a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén.

megállapodnak abban, hogy a letét az okirati példányok Vevőnek történő átadásakor vagy Eladónak történő visszaadásakor szűnik meg, mely időpontig az Eladók az okirati példányokat – egyoldalú nyilatkozattal – nem követelhetik vissza és a Vevő – egyoldalú nyilatkozattal – azok kiadását nem követelheti.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a Polgári Törvénykönyv és az ügyvédi törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés aláírásával Letéteményesként a letétkezelést, díj és költségmentesen, elfogadja, Felek külön letéti megállapodást nem kötnek.

VII. Egyebek

9./

Vendéglő Eladó cég és Vevő cég lenti aláírásával akként nyilatkozik, hogy Magyarországon bejegyzett cég, amely felszámolás vagy csődeljárás vagy végrehajtás alatt nem áll. Telek Eladó önkormányzat képviselőjének képviseleti jogát törzskönyvi igazolás/aláírási címpéldány igazolja.

10./

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a hatályos magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.

11./

Jelen szerződést megszerkesztésével és ellenjegyzésével Felek megbízzák dr. Finszter Erika ügyvédet (kamarai azonosító: 36060083) (székhely: 1055 Budapest, Falk Miksa u. 7.). Szerződő felek kijelentik, hogy külön ügyvédi tényvázlat felvételét nem kérik, mivel jelen szerződés mindenben megfelel szerződési akaratuknak. Felek lenti aláírásukkal megállapodnak abban, hogy az ellenjegyző ügyvéd felelősségét a felelősségbiztosítása mindenkor káreseményenkénti legmagasabb összegében korlátozzák, az azt meghaladó felelősséget kizárják.

Szerződő felek meghatalmazzák a Finszter Ügyvédi Irodát (1055 Budapest, Falk Miksa u. 7., irodavezető: dr. Finszter Erika ügyvéd, helyettesként: dr. Csérmák Bálint ügyvédjelölt), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásokban őket képviselje, a meghatalmazás kiterjed minden földhivatali eljárásra, különösen, de nem kizárólagosan az Eladó tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozó eljárásokra, illetve a NAV adatlap kitöltésére, de a NAV előtti eljárásra kifejezetten nem, arra, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjába betekintsén. Ellenjegyző ügyvéd lenti aláírásával a meghatalmazást elfogadja. A meghatalmazás kiterjed arra, hogy ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés, illetve a kapcsolódó okirat(ok) esetleges nyílvánvaló hibáit (így különösen elgépelés, név, szám, egyéb adat elírás) kijavítsa. Felek kifejezetten kérik a 2016. évi CL tv. (Ákr.) 26.§ (2) és 85. §. (1) bekezdésre figyelemmel az eljáró földhivatalt, hogy a határozatokat részükre fenti címükre közvetlenül kézbesítse.

12./

A szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzésének költségei, valamint a visszsterhes vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli.

13./

Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen adták át vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként Eladók és Vevő fejlécében szereplő címére. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 15. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény "nem kereste", vagy "nem vette át" jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

14./

Szerződő Felek kijelentik, hogy az illetéktörvény rendelkezéseit ismerik. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását az adásvételi szerződésből fakadó jogaikkal és kötelezettségeikkel kapcsolatosan megértették, és tudomásul vették.

15./

A szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A szerződő Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy a jelen szerződés

üzemelési Szabályzat alapján megkövetelt adatokat tartalmazza. Alulírott Felek tudomásul veszik, hogy a az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1) – (3) bekezdése, továbbá a Pmt. 3. § 38. pontja szerint az ellenjegyző ügyvédnek kötelesek haladéktalanul bejelenteni.

Alulírott Felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el és hogy a Pmt. 3. § 38. pontja szerinti kiemelt közszereplőnek vagy annak közeli hozzátartozójának nem minősülnek. Alulírott Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról az ellenjegyző ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. A hozzájárulás kifejezetten kiterjed arra, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az ellenjegyző ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Alulírott Felek tudomásul veszik, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1) – (3) bekezdése szerint az ellenjegyző ügyvédnek haladéktalanul bejelenteni kötelesek.

16./

A Vendéglő Eladó akként nyilatkozik, hogy cégadatait, és aláírási címpéldányát a cégnyilvántartás tartalmazza, az aláírási címpéldánya a cégeljárásban benyújtásra került. Az Inyvtv. 62.§ (5) alapján kérjük az adatok átvételét és az Inyvtv Vhr. 118.§ (3) bekezdése alapján az eljáró képviselő hivatalból azonosítását.

Telek Eladó vonatkozásában az Inyvtv. Vhr. 118.§ (4) bekezdése alapján kérjük az eljáró képviselő hivatalból azonosítását, a szervezetet nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár (törzskönyvi nyilvántartás) a szervezet nyilvántartási száma: 731069.


Vevő cég kéri az eljáró földhivatalt, hogy az Inyvtv. 62.§ (5) alapján vegye át az adatokat és az Inyvtv Vhr. 118.§ (3) bekezdése alapján az eljáró képviselőt hivatalból azonosítsa.

17./

Eladók és Vevő közösen nyilatkozzák, hogy a vételárat együttes megbeszélés és kölcsönös véleménynyilvánítás során alakították ki a piaci viszonyok ismeretében. Ennek során külső kényszer hatása alatt és tévedésben nem voltak, erre tekintettel a jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak a jogügylet feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogáról.

Felek a szerződést előolvasás és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá, azzal, hogy az okirat egy példányának minden oldalát kézjegyükkel látják el, annak érdekében, hogy ellenjegyző ügyvéd az okiratot szükség szerint elektronikus okirattá tudja alakítani az Üttv. 46.§ Szakaszának megfelelően, hivatkozva a következőket: eIDAS 25. cikk (2), Pp. 325. § (1) f) pont, DÁPtv. 109. §, 321/2024. Korm. Rendelet 31. § (1) a) pont, Üttv. 43. (2a) a) pont és (3) bekezdés, Inyvtv. 35. §. Ellenjegyző ügyvéd elektronikus aláírásának elhelyezésével alakítja elektronikus okirattá a dokumentumot, a 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendeletnek megfelelően, amely oldalhűen egyezik a papír alapú dokumentummal és az elektronikus okiratot időbélyegzős minősített ügyvédi elektronikus aláírás elhelyezésével ellenjegyzi. Az okirat kelte: a papír okiraton elhelyezett ellenjegyzés keltezése, többes ellenjegyzés esetén az utolsó ellenjegyzés keltezése, papír okiraton elhelyezett ellenjegyzés hiányában az elektronikus aláírás keltezése.

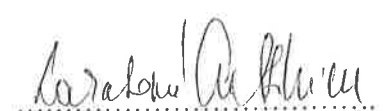
Budapesten, 2026. február 2. napján


Szigetmonostor Község
Önkormányzat képviseli:
Molnár Zsolt Polgármester

Telek Eladó


Az okiratot szerkesztettem a benne foglalt meghatalmazást és megbízást, továbbá letéteményesi feladatok ellátását elfogadom és a mai napon ellenjegyzem:

Budapesten, 2026. február 2. napján



Zöldár Vendéglátóipari és
Kereskedelmi Betéti Társaság
képviseleti: Lakatosné Csík
Adrienn ügyvezetésre jogosult

tag

Vendéglő Eladó


Gastrolight Korlátolt
Felelősségű Társaság képviseli:
Tóth László ügyvezető

Vevő


dr. Finszter Erika
ügyvéd

kamarai azonosító: 36060083

finszter.ugyvedek@gmail.com

FINSZTER ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Finszter Erika
ügyvéd
1055 Budapest, Falk Miksa u. 7.
Kapucinsziget 7
Tel: +36 30 667 3448