

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Balázs Edina (születési neve: I _____ anyja neve: _____, adóazonosító jel: _____
született: _____ 1. személyi azonosító jele: _____, lakcím: 8085
Vértesszőlős, Streith Miklós utca 15.)

*mint Eladó - továbbiakban Eladó
másrészről*

Kakas Márta (szül. név: _____ anyja neve: _____, szem. azon.: _____, szül.: _____
adóazonosító jel: _____, lakóhely: 2092 Budakeszi, Szanatórium
köz 10., magyar állampolgár)

mint Vevő – a továbbiakban Vevő
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Felek az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartás adataival egyezően megállapítják, hogy Balázs Edina Eladó 1/1 tulajdonosa a **Budakeszi, 6164 hrsz.** alatt nyilvántartott **727 m²** alapterületű, **kert és gazdasági épület** megnevezésű zártkerti ingatlannak (a továbbiakban: „Ingatlan”), amely természetben a 2092 Budakeszi, Kilitó utca 28. alatt található (minőségi osztályok: 5 osztály, kat.t.jöv.k.fill.: 2.91).

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kapcsán felek a Földhivatal által kiállított, TakarNet rendszerből/földhivataltól lekért tulajdoni lap adatai alapján ellenőrizték az ingatlan adatait. A tulajdoni lap elintézetlen széljegyet nem tartalmaz, a III. rész az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

- a.) Bejegyző határozat, érkezési idő: 46461/2007.07.06
Önálló szöveges bejegyzés
Épület feltüntetése.
- b.) Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/125602/2 2025.06.26. 00:00:00
A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása
Név: BOROS IBOLYA, Születési név: BOROS IBOLYA, Születési év: 1982, Anyja neve: SZABÓ IBOLYA
Jogosult címe: Magyarország 2092 Budakeszi, Kilitó utca 28
- c.) Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/324961/4 2025.10.13. 12:24:33
Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevoi jog
A jog gyakorlásának végső időpontja: 2026.12.13.
Név: BOROS IBOLYA, Születési név: BOROS IBOLYA, Születési év: 1982, Anyja neve: SZABÓ IBOLYA
Jogosult címe: Magyarország 2092 Budakeszi, Kilitó utca 28

2.)

Felek nyilatkoznak, hogy írni és olvasni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződésüköt jogszabályon vagy bírósági, ill. hatósági határozaton alapuló ismert akadálya nincs. Felek megállapítják, hogy az 1.) pont szerinti ingatlan a 2013. évi CXXII. törvény szerinti, mezőgazdasági hasznosítású földterület, így vonatkozásukban a törvény rendelkezései irányadók.

Budapest, 2026. június 22.

1

Balázs Edina (Eladó)

Kakas Márta (Vevő)

Készítettem és ellenjegyzem
Budapest, 2026. június 22.
Dr. Serfőző Péter ügyvéd
1092 Budapest, Ráday u. 20./10A., KASZ: 36073063

Dr. Serfőző Péter ügyvéd
1092 Budapest, Ráday u. 20. 1/10A
Tel: +36 30 236 0449
KASZ: 36073063

Vevők a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerint nem földművesek, azonban a megszerzett/megszerzendő/tulajdonukban lévő terület nagyság – egyenként - nem éri el az 1 Ha területet.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szerinti ingatlanszerzés az illetékes kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: **Hatóság**) hatósági jóváhagyásához kötött, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 7.§-a alapján.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Hatóság a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá, és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek viselik, illetve egymással szemben a Feleknek követelésük – kifizetett vételár elszámolástól eltérően - jelen szerződésből eredően azt követően nincs.

Vevő büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése semmiféle törvényes akadályba nem ütközik, mivel *a jelen okirattal a tulajdonába kerülő területnagysággal együttesen a már tulajdonában és hasznélvezetében, valamint birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési és birtokmaximumot.*

Vevő a Földforgalmi törvény szerint felelőssége tudatában kijelenti, illetve annak alapján következő nyilatkozatokat teszi az ingatlan kapcsán:

- belföldi természetes személyként földművesnek nem minősül, azonban a Földforgalmi törvény 10.§ 2. bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelnek, mivel a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- *vevő elővásárlási joggal nem rendelkezik.*
- vállalja, hogy a Föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (nincs földhasználati díjtartozása, ill. különösen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt földvédelmi és egyéb bírságot nem szabott ki).
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- vevő részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

3.)

Eladó eladja, Vevő pedig részletesen megtekintett állapotban – megvásárolja az Eladó tulajdonát képező 1.) pont szerinti ingatlant a kölcsönösen kialakított összesen 67.000.000 -Ft, azaz Hatvanhétmillió Forint vételárért. A telek/kert értékét a Felek 30.000.000,- Ft, azaz Harmincmillió forintban, az épület értékét 37.000.000,- Ft, azaz Harminchétmillió forintban határozzák meg.

Budapest, 2026. június 22.

2

Balázs Edina (Eladó)

Kakas Márta (Vevő)

Készítettem és ellenjegyzem
Budapest, 2026. június 22.
Dr. Serfőző Péter ügyvéd
1092 Budapest, Ráday u. 20./10A., KASZ: 36073063

Dr. Serfőző Péter ügyvéd
1092 Budapest, Ráday u. 20. 1/10A
Tel.: +36 36 236 0449
KASZ: 36073063

Felek az Ingatlan vételárát forgalmi értékének megfelelően, valamint az Ingatlan állapotát kifejezetten figyelembe véve kölcsönösen állapították meg. Felek rögzítik, hogy a Vételárat az Ingatlan méretével és az állapotával kifejezetten arányosnak tartják. A vételár határidőben történő teljesítése esetén Eladónak Vevővel szemben a jelen jogügyletből eredően semminemű további követelése nem áll fenn. Felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján.

A Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés aláírását megelőzően - átutalással - hiánytalanul megfizetett az Eladó részére, amelynek teljesítését az Eladó ezennel elismeri és nyugtázza.

Felek rögzítik, hogy foglalt kötnék ki **14.500.000,- Ft, azaz Tizennégymillió-ötszázezer forint** összegben. A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik. Az adásvételi szerződés teljesítése esetén a foglaló a vételárba beszámít (a tartozás a foglaló összegével csökken). Amennyiben az adásvételi szerződés teljesítésére olyan okból nem kerül sor, amelyért a Vevő a felelős, akkor a Vevő az átadott foglalót elveszti. Amennyiben az adásvételi szerződés teljesítésére olyan okból nem kerül sor, amelyért az Eladó a felelős, a foglaló kétszerese jár vissza a Vevő részére. Ha az adásvételi szerződés a megkötését követően olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a Vevőnek a meghiúsulástól számított 3 (három) munkanapon belül visszajár a foglaló összege.

4.)

Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt Ingatlan vonatkozásában tulajdonjogának törlésével egyidejűleg Vevő tulajdonjogát 1/1 tulajdoni hányad arányában, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

5.)

Az Eladó szavatol az általa átruházott ingatlan, ill. ingatlan tulajdoni hányad 1.) pont szerinti per-, igény- és tehermentességéért és azért, hogy azt adó-, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

6.)

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtokbaadása és birtokbavétele a jelen szerződés aláírását megelőzően már megtörtént. A Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlan hasznainak szedésére és köteles annak terheinek viselésére, ideértve a kárveszélyviselést is.

7.)

A jelen szerződés megkötésének költségei, valamint a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségei kizárólagosan a Vevőt terhelik. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak, hogy az ingatlanra feljegyzésre kerüljön a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye.

8.)

A felek az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, letétkezeléssel, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali, hatóság előtti eljárásra, megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Serfőző Péter ügyvédet (1092 Budapest, Ráday u. 20. I/10A.), aki a megbízást és meghatalmazást elfogadja. Jelen okirat egyben ügyvédi megbízás és tényvázlat. A megbízás

Budapest, 2026. június 22.

3

Balázs Edina (Eladó)

Kakas Márta (Vevő)

Készítettem és ellenjegyzem

Budapest, 2026. június 22.

Dr. Serfőző Péter ügyvéd

1092 Budapest, Ráday u. 20. I/10A., KASZ: 36073063

Dr. Serfőző Péter ügyvéd
1092 Budapest, Ráday u. 20. I/10A.
Tel.: +36 30 236 0449
KASZ: 36073063

adójogi tanácsadásra – felek eltérő rendelkezése hiányában – nem terjed ki.

Jelen okirat aláírásával, az okirat aláírásakor személyesen megjelent felek az 2017. évi LXXVIII. ügyvédekről szóló törvényben foglaltak szerint hozzájárulnak személyes adataik ellenőrzéséhez, okmányaik másolásához. Jelen szerződés aláírásával felek tudomásul veszik a 2017. évi LIII. - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló - törvényben szabályozott ügyfél-átvilágítás teljesítéséhez szükséges intézkedéseket. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan vételára a Pmt. szerinti törvényes forrásból származik.

Megbízott (ügyvéd) a jelen megbízás ellátásával összefüggő ügyvédi tevékenység során okozott kár esetén a kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozza [Üttv. 28. § (6) bekezdés, Ptk. 6:152. §], káreseményenként 15.000.000,- Ft, éves szinten összesen 30.000.000,- Ft. Felek kijelentik, hogy jelen szerződési feltételt egyedileg megtárgyalták és kifejezetten elfogadták.

9.)

Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvének szabályai az irányadók. Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen Szerződés szerkesztésekor és aláírásakor sem tévedésben, sem téves feltevésben nem voltak, sem fenyegetés, sem kényszer hatása alatt nem álltak.

Felek a jelen okiratot elolvasták, és kellő értelmezést, elmagyarázást követően, mint befolyásmentes szabad akaratukkal mindenben megegyezőt a jelenlévő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírják.

Kommunikáció portálon való követéssel

Dátum: 2026.08.17.
Közlés kezdőnapja: 2026.08.18.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja 2026.09.16.
Felhívom a figyelmet, hogy e határidő jogvesztő!
Levéve:
A kifüggesztés oktatása alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.
Budakeszi,



4

Elektronikus követéssel megfogadták.

Budapest, 2026. június 22.

4

Balázs Edina (Eladó)

Kakas Márta (Vevő)

Készítettem és ellenjegyzem
Budapest, 2026. június 22.
Dr. Serfőző Péter ügyvéd
1092 Budapest, Ráday u. 20./10A., KASZ: 36073063

Dr. Serfőző Péter ügyvéd
1092 Budapest, Ráday u. 20./10A.
Tel: +36 30 236 0449
KASZ: 36073063