INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

egyrészt

Alpek Csaba Károly
születési neve:
szül. helye, ideje:
anyja neve:
személyazonosító jele:
adóazonosító jele:
lakcíme: 2040 BUDAÖRS, Szegfű utca 15.
állampolgársága: magyar
mint eladó1, a továbbiakban: ***Eladó1***–

és

Alpek Györgyi
születési neve:
szül. helye, ideje:
anyja neve:
személyazonosító jele:
adóazonosító jele:
lakcíme: 2040 BUDAÖRS, Szegfű utca 15.
állampolgársága: magyar
mint eladó2, a továbbiakban: ***Eladó2***–
Eladó1 és eladó2 együttesen: ***Eladók,***

másrészről

Dr. Erdélyiné Dr. Hajdú Katalin Anna
születési név:
szül. helye, ideje:
anyja neve:
személyazonosító jele:
adóazonosító jele:
lakcíme: 1125 Budapest, Fészek utca 14.
állampolgársága: magyar
mint Vevő - a továbbiakban: ***Vevő*** –

és

Erdélyi István Szilveszter
születési név:
szül. helye, ideje:
anyja neve:
személyazonosító jele:
adóazonosító jele.
lakcíme: 1125 Budapest, Fészek utca 14.
állampolgársága: magyar
mint Haszonélvezeti Vevő - a továbbiakban: ***Haszonélvezeti Vevő*** –
Vevő és Haszonélvezeti Vevő együttesen: Vevők
Eladók és Vevők együttesen: Felek

között alulírott napon és helyen a következő tartalommal:

1.) Eladók kijelentik, hogy összesen 170/2372 arányú tulajdonukat képezi (85/2372 tulajdoni hányad Eladó1-85/2372 tulajdoni hányad Eladó2) a Pest Vármegyei Kormányhivatalban nyilvántartott **Budakeszi, Külterület 0103/563 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 3788 m^2 alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), mely „rét" megjelöléssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Eladók tulajdonjogukat a mai napon TAKARNET rendszerről lekért tulajdoni lap másolattal igazolják.

Alpek Csaba Károly Eladó1	Alpek Györgyi Eladó2	Dr. Erdélyiné Dr. Hajdú Katalin Anna Vevő	Erdélyi István Szilveszter Haszonélvezeti vevő

dr. Lenkeri Ágnes Krisztina
Ellenjegyző ügyvéd

dr. Lenkeri Ágnes Krisztina ügyvéd
1028 Budapest, Török u. 6. III/17.
KASZ: 36064539
18198032-1-42, 18198032

Felek tudomással bírnak a Földforgalmi törtvény rendelkezéseiről, miszerint a jelen szerződés engedélyköteles, annak a helyi önkormányzathoz benyújtott kérelem alapján kifüggesztése, illetve az elővásárlásra jogosultak felhívása (online közzététele) szükséges. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában jogvita nem áll fenn, és szerződő felek a tulajdoni lap másolat alapján megállapítják, hogy az Ingatlan teljes egészében per-, teher-, és igénymentes. Eladók kijelentik, hogy házassági vagyonközösség részét nem képezi jelen ingatlan. Eladók kijelentik, hogy használati megállapodás az ingatlan vonatkozásában nem készült. Az ingatlanon felépítmény nem található.

2.) Eladók eladják az 1.) pontban meghatározott Ingatlan 170/2372 arányú tulajdonjogát a kölcsönösen megállapított összesen **5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió** forint vételár ellenében adásvétel jogcímen, eladók között az alábbi megosztásban: Eladó1 2.500.000,- Ft és Eladó2 2.500.000,- Ft.

Vevő egyidejűleg 20 éves időtartamra haszonélvezeti jogot alapít Haszonélvezeti vevő javára ajándékozás jogcímen. Vevő és Haszonélvezeti Vevő kijelenti, hogy közeli hozzátartozók egyeneságon, Anya és fia.

Vevő köteles jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint első vételárrészletet átutalás útján elutalni az alábbi megosztás szerint:

Eladó1 részére: 250.000,- Ft OTP Bank bankszámlaszámra,
Eladó2 részére: 250.000,- Ft OTP Bank bankszámlaszámra,

melynek megérkezését Eladók jelen szerződés aláírásával is jóváhagyólag nyugtáznak. Felek ezen összeget a jelen szerződés szerinti kötelezettségek teljesítésére, mint foglalót kívánnak megjelölni. A foglaló a vételárba beleszámít. A felek a foglaló természetéről ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. A Felek előtt ismeretes, hogy a szerződés teljesítésének meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben pedig a szerződés olyan okból szűnik, vagy hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindketten felelősek, a foglaló visszajár. A foglalóért Eladók egyetemlegesen felelnek.

Vevő a fennmaradó 4.500.000,-Ft, azaz Négymillió-ötszázezer forint összeget 5 (öt) naptári napon belül köteles átutalni Eladók részére az alábbi megosztás szerint, amennyiben elővásárlási jogosult nem jelentkezett a 10. pont alapján és a szerződés hatósági jóváhagyásáról (11. pont), mint együttes feltételek bekövetkeztétől számítottan:

Eladó1 részére: 2.250.000,- Ft OTP Bank) bankszámlaszámra,
Eladó2 részére: 2.250.000,- Ft OTP Bank bankszámlaszámra.

3.) Eladók az Ingatlanon fennálló tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlan 170/2372 tulajdoni hányada vonatkozásában Vevő javára a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapra szóló határozott időtartamig **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, azzal, hogy a bejegyzési engedély a teljes vételár megfizetését követően kerül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra. Felek a jelen szerződés aláírásának napján közösen kérelmezik az illetékes földhivataltól az Ingatlan 170/2372 tulajdoni hányadának vonatkozásában a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 6 hónapos határozott időre történő bejegyzését Vevő javára.

4.) Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban – továbbiakban: Nyilatkozat – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan 170/2372 arányú **tulajdonjoga** a teljes vételár megfizetését követően Vevő javára 170/2372 arányban vétel jogcímén az ingatlan–nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, eladók tulajdoni hányadának ingatlan-nyilvántartásból történő egyidejű törlése mellett; valamint egyidejűleg Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 20 éves időtartamra tartó **haszonélvezeti jog** Haszonélvezeti Vevő javára ajándékozás jogcímen bejegyzésre kerüljön.

Alpek Csaba Károly
Eladó1

Alpek Györgyi
Eladó2

dr. Lenkefi Ágnes Krisztina
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Erdélyiné Dr. Hajdú Katalin Anna
Vevő

Erdélyi István Szilveszter
Haszonélvezeti vevő

5.) Eladók a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 1.) pontban meghatározott Ingatlan teljes vételárának a **2.** pont szerinti maradéktalan megfizetésével egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adják majd ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1.) pontban meghatározott, **Budakeszi, Külterület 0103/563 hrsz.** alatt nyilvántartott, 3788 m^2 alapterületű Ingatlanra a Vevő javára adásvétel (vétel) jogcímén a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön 170/2372 arányban, valamint Haszonélvezeti Vevő 20 éves időtartamra szóló haszonélvezeti joga és ezzel egyidejűleg eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Az Ingatlanra vonatkozó tulajdonátruházó nyilatkozatok hat eredeti példányban készülnek, az okiratok közül egy eredeti példányt Vevők, egy eredeti példányt az Eladók, három eredeti példányt a Földhivatal részére állít ki az eladó, a hatodik példányt pedig a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd az adásvételi aktában nyilvántartásba veszi. Ezen nyilatkozat, mint tulajdonbejegyzési engedély – és ennek alapján a Földhivatal felé benyújtható tulajdonbejegyzési és 20 éves időtartamra tartó haszonélvezeti jog iránti kérelem – kiállításával az egyidejűség mellett az Eladók elöljárni kötelesek oly módon, hogy azt a vételár megfizetésével egyidejűleg Vevőknek át tudja adni.

Felek megállapodása alapján Vevők részére a kiadás ez esetben akként történik meg, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd nyújtja be a letétbe vett okiratok megfelelő példányait közvetlenül az ingatlanügyi-hatósághoz a teljes vételár kiegyenlítését követő 5 munkanapon belül, amennyiben eddig az időpontig az 1.) pontban meghatározott, a jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján nem szerepel bármely olyan megelőző beadvány, amely nem a jelen ingatlan adásvételi szerződés teljesítésével összefüggő ügylet alapján került benyújtásra.

Abban a nemvárt esetben, amennyiben a tulajdoni lapon olyan megelőző beadvány szerepel, amely nem a jelen ingatlan adásvételi szerződés teljesítésével összefüggő ügylet alapján került benyújtásra, a szerződést készítő ügyvéd köteles nyilatkozattételre felhívni az Eladókat és a Vevőket. A Felek a felhívástól származó 3 munkanapon belül nyilatkozni kötelesek és amennyiben egyező, közös akaratot tartalmazó nyilatkozat születik, ez alapján köteles a megbízott ügyvéd eljárni.

6.) Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az 1.) pontban meghatározott Ingatlan tulajdonbaadásakor per-, teher- és igénymentes, valamint azért, hogy az Ingatlant a hatóságok és a közművek felé tartozások nem terhelik, és vállalják, hogy a teljes vételár kifizetésének pillanatában sem áll fenn tartozás a hatóságok, közüzemi szolgáltatók vonatkozásában.

Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant megtekintették, megismert állapotban vásárolják meg, annak 2202/2372 arányban Vevő1 tulajdonosa, ill. Vevő2 Haszonélvezeti jogosultja, melyre tekintettel az átruházott Ingatlan birtokukban van. Jelen adásvételi szerződés aláírását követően Vevők viselik az Ingatlanra eső terheket és kárveszélyt, illetve jogosultak azt birtokolni, használni és hasznait szedni, továbbá rendelkezni róla.

7.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a vételár különbözet utáni jövedelemadó-vonzata (és a 2027-ben esedékes erre az évre vonatkozó Szja adóbevallási kötelezettsége) Eladókat terheli, a visszterhes vagyonátruházási illetéket pedig Vevő viseli a vételár után.

8.) Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltak feltételek fennállnak, Vevő földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel megvásárolton kívül földtulajdonnal (termőfölddel) rendelkezik, ugyanennek a földnek a 2202/2372 tulajdoni hányadával, ami 3516 nm. Vevő kijelenti, hogy nincsen aranykalászos gazda végzettsége és a mezőgazdasági termelők névsorában nem szerepel, azonban a jelen szerződéssel sem haladja meg földtulajdonának mértéke a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében írt mértéket. Haszonélvezeti Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.

Alpek Csaba Károly
Eladó

Alpek Györgyi
Eladó

Dr. Erdélyiné Dr. Hajdu Katalin Anna Vevő

Dr. Erdélyi István Szilveszter
Haszonélvezeti vevő

dr. Lenkefi Ágnes Krisztina
Ellenjegyző ügyvéd

Lenkefi Ügyvédiroda
dr. Lenkefi Ágnes Krisztina ügyvéd
1023 Budapest, Török u. 6. III/17.
lenkefi.hu, KASZ: 36064539
18198032-1-42, 18198032#cegkapu
tel./fax: 06-1-212-0144

§ (2) bekezdésében foglaltak feltételek fennállnak, Haszonélvezeti Vevő földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Haszonélvezeti Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel megvásárolton kívül földtulajdonnal (termőfölddel) nem rendelkezik, ugyanennek a földnek a 2202/2372 tulajdoni hányadára, ami 3516 nm haszonélvezeti joga van 2045.09.17. napjáig. Haszonélvezeti Vevő kijelenti, hogy nincsen aranykalászos gazda végzettsége és a mezőgazdasági termelők névsorában nem szerepel, azonban a jelen szerződéssel sem haladja meg földtulajdonának mértéke a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében írt mértéket.

9.) Vevő nyilatkozik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdése alapján, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett ingatlan vonatkozásában **Vevő elővásárlási joggal rendelkezik**, mint tulajdonostárs (osztatlan közös tulajdon Ptk. 5:81§ szerint). Haszonélvezeti Vevő nyilatkozik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdése alapján, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett ingatlan vonatkozásában Haszonélvezeti Vevő elővásárlási joggal nem rendelkezik.

10.) Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában meghatározott szervezeteket és személyeket, továbbá a Ptk. szerinti esetleges tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával a 2013. évi CXXII. és 2013. évi CCXXII. törvény szerinti elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos felhívás, a nyilatkozatok beszerzésére, illetve az ezzel kapcsolatos eljárásra, továbbá a tulajdonostársak kiértesítésére a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **dr. Lenkefi Ágnes Krisztina ügyvédet** (Lenkefi Ügyvédi Iroda, székhely: 1023 Budapest, Török u. 6. 3/17.). Felhatalmazzák őt arra is, hogy e körben a jelen szerződést az elővásárlási jogra jogosultakkal teljes terjedelemben a törvényes módon megismertesse.

11.) Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 23-30. §-ában meghatározottak szerint a jelen szerződés érvényességének a feltétele, hogy azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja és ahhoz a helyi földbizottság hozzájáruljon, illetve a hirdetmény alapján elővételi jogosult ne tegyen vételi nyilatkozatot. Szerződő felek ezennel a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos nyilatkozatok beszerzésére, illetve az ezzel kapcsolatos eljárás lefolytatására a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **dr. Lenkefi Ágnes Krisztina ügyvédet** (Lenkefi Ügyvédi Iroda, székhely: 1023 Budapest, Török u. 6. 3/17.).

12.) Vevők a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint nyilatkoznak, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

13.) Vevők a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdésében meghatározottak szerint nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, és velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Vevők kijelentik, hogy a felvett ingatlan vonatkozásában, sem más ingatlan vonatkozásában a 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 68/C § szerinti részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

14.) A felek tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008 Kormányrendelet (VI. 30.) 1. § alapján az ügylethez energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges, mivel az ingatlanon épület nem található.

15.) Szerződő felek cselekvőképes és nagykorú magyar állampolgárok, magyarországi állandó lakóhellyel rendelkeznek, a jogügyletnek törvényi akadálya nincs.

Alpék Csaba Károly
Eladó1

Alpék Györgyi
Eladó2

dr. Lenkefi Ágnes Krisztina
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Erdélyiné Dr. Hajdú Katalin Anna
Vevő

Erdélyi István Szilveszter
Haszonélvezeti vevő

16.) Jelen szerződés a 10.) pont szerinti elővásárlási joggal kapcsolatos hatósági tájékoztatás (amennyiben elővásárlási jogosult nem jelentkezett), és a 11.) pont szerinti hatósági jóváhagyás beszerzésével, mint együttes feltétel teljesülésével válik hatályossá.

17.) Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatali (Pest Vármegyei Kormányhivatala Földhivatala előtti) és NAV előtti (B400) eljárásra és ügyintézésre megbízzák **dr. Lenkefi Ágnes Krisztina ügyvédet** (Lenkefi Ügyvédi Iroda, székhely: 1023 Budapest, Török u. 6. 3/17.) Megbízott a szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Az iroda részéről eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a szerződés alapján őket milyen kötelezettségek terhelik és milyen jogok illetik meg, illetve arról, hogy az ingatlan adásvételi szerződés földhivatali benyújtása mellett a megfelelő NAV adatlap kitöltése és benyújtása is szükséges. Felek tájékoztatást kaptak az esetleges szerződésszegés jogi következményeiről.

18.) Felek vállalják, hogy a szerződés teljesülése érdekében a jelen szerződést szükség esetén módosítják vagy a szükséges okirati formában nyilatkozatot adnak ki – amennyiben az átruházott illetőség nagysága, a vételár és a fizetési határidő nem változik – annak érdekében, hogy a szerződés engedélyezése, és a vevő tulajdonjogának bejegyzése megtörténhessen. Eladók vállalják, hogy amennyiben Vevőknek szükséges egyéb nyilatkozat a teljes ingatlan vonatkozásában, az ügy hosszabb kimenetelére tekintettel, esetleges ügyintézés során (pl. EON, közművek, Önkormányzat), úgy Vevőkkel együttműködnek a szükséges nyilatkozatok megtétele vonatkozásában.

19.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) szabályai az irányadóak. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá, a számozott oldalakat külön-külön is.
Budapest, 2026. szeptember 29.

Alpek Csaba Károly Eladó1	Alpek Györgyi Eladó2	Dr. Erdélyiné Dr. Hajdú Katalin Anna Vevő	Erdélyi István Szilveszter Haszonélvezeti vevő

Szerződő Felek a fenti adásvételi szerződést személyazonosságuk igazolása után előttem, egymás jelenlétében jóváhagyólag írták alá.

Készítettem és ellenjegyzem (KASZ: 36064539) Budapesten, 2026. szeptember 29. **napján:**

dr. Lenkefi Ágnes Krisztina
ügyvéd

Lenkefi Ügyvédi Iroda
dr. Lenkefi Ágnes Krisztina ügyvéd
1023 Budapest, Török u. 6. III/17.
office@lenkefi.hu, KASZ: 36064539
adóazonosító jel: 18198032-1-42, 18198032#cegkapu
Telefax: [illegible]

Korrigálati pontokon való közlés ideje: 2026. 11. 06.
Közlés kezdőnapja: 2026. 11. 07.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 07.
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő jogvesztő!
Levéve:
A kifüggesztés időtartama alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.
Budakeszi,

BUDAKESZI POLGÁRMESTERI HIVATAL * 8. *

Elektronikus kézítéssel megtörtént.

