

Iktatóbélyegző helye:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői
jog bejegyzésével
Budakeszi zártkert 6144hrsz

amely létrejött egyrészről:

NÉV:	Muhari Zoltán
SZÜLETÉSI NEVE:	Muhari Zoltán
ANYJA NEVE:	
SZEMÉLYI IG.SZ.:	
SZÜLETÉSI HELYE ÉS IDEJE	
SZEMÉLYI AZONOSÍTÓ JELE:	
ADÓAZONOSÍTÓ JELE:	
ÁLLAMPOLGÁRSÁGA:	magyar
LAKCÍME:	1048 Bp. Jármutelep u. 25. 2/5
MINT ELADÓ, TOVÁBBIKBAN: ELADÓ	

Bankszámlaszáma:

C5

Másrészről

NÉV:	Sáfrány Kornél
SZÜLETÉSI NEVE:	Sáfrány Kornél
ANYJA NEVE:	
SZEMÉLYI IG.SZ.:	
SZÜLETÉSI HELYE ÉS IDEJE	
SZEMÉLYI AZONOSÍTÓ JELE:	
ADÓAZONOSÍTÓ JELE:	
ÁLLAMPOLGÁRSÁGA:	magyar
LAKCÍME:	2092 Budakeszi Sugár utca 75. 6145hrsz

Kamarai regisztrációs száma: 15213 kamarai azonosító szám:

ideje: 2026. 10. 30.
Közlés kezdőnapja: 2026. 10. 31.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 30.
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő jogvesztő!
Levéve:
A kifüggesztés időtartama alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.
Budakeszi,

Elektronikus közléssel megküldve.

Muhari Zoltán
EladóSáfrány Kornél
VevőFazekas Eszter
Vevő

Ezen szerződés megkötésének napján a 10.1. pontban adott megbízásokat ezennel elfogadom.

DR. KÁBAY ZSÓFIA
1084 Budapest, Bakáts Zoltán utca 54.
KASZ: 30017576
Tel.: 2061-411-1117 • 2060-991-3005

MINT VEVŐ,	
és	
Név:	Fazekas Eszter
Születési neve:	Fazekas Eszter
Anyja neve:	
személyi igazolványának sorszáma:	
Születési helye és ideje:	
Állampolgársága	magyar
Személyi azonosító jele:	
Adóazonosító jele:	
Lakcíme:	2092 Budakeszi Sugár utca 75. 6145hrs
MINT VEVŐ, TOVÁBBIKBAN EGYÜTT: VEVŐK	

között az alábbi feltételekkel:

1. Az Ingatlan

- 1.1.** ELADÓ kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által vezetett **Budakeszi Ingatlan-nyilvántartásában zártkert 6144hrszámon** nyilvántartott **kert (7 minőségi osztályú 722m², 1,31 AK értékű)** ingatlan (továbbiakban: **INGATLAN**).
- 1.2.** Szerződő felek rögzítik, hogy az **INGATLAN** adásvétele A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXII. Törvény [továbbiakban: Földforgalmi törvény] hatálya alá esik.

2. A Szerződés tárgya

- 2.1.** Szerződő felek ezennel megállapodnak abban, hogy Eladó eladja Vevők, pedig megvásárolják az 1. pontban meghatározott **INGATLANT**.
- 2.2.** Vevők, kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés alapján az Ingatlannak $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonosai lesznek.

3. A vételár, a vételár megfizetése

- 3.1.** Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan teljes vételára **36.000.000,-Ft** azaz **Harminchatmillió forint**, amit **VEVŐK** az alábbiak szerint fizetnek meg **ELADÓNAK**.
- 3.2.** **VEVŐK** megfizettek **1.000.000,-Ft** azaz **Egymillió forint** összeget **ELADÓNAK** banki utalás útján; amely összeget foglalónak tekintenek. amely összeg hiánytalan átvételét **ELADÓ** jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Szerződő felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével, amely alapján az a fél, akinek felróható a szerződéses cél esetleges megghiúsulása az adott foglalót elveszíti, vagy a kapott foglaló összegét kétszeresen tartozik visszafizetni.

Muhari Zoltán
Eladó

DR. RÁBALI ZS. ügyvéd
1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 56.
Tel.: +361-411-1117, +361-36067526
KASZ:36067526
Ellenjegyzem Budapest 2026.10.05. napon Kamarai regisztrációs szám: 15213 kamarai azonosító szám: 36067526 a 10.1. pontban adott megbízásokat ezennel elfogadom.

Fazekas Eszter
Vevő

4. A Tulajdonjog átszállása,

- 3.3. VEVŐK jelen szerződés a hatósági jóváhagyását követető 5 munkanapon belül további **17.000.000,-Ft**, azaz **Tizenhétmillió forint** összeget fizetnek ELADÓ részére.
- 3.4. VEVŐK a fennmaradó **18.000.000,-Ft**, azaz **Tizennyolcmillió forint** összeget a szerződéskötés évfordulóján 4 éven keresztül évi **4.500.000,-Ft** azaz **Négymillió-ötszázezer forint**os összegeket fizetnek meg az ELADÓ részére.
- 3.5. Felek a fent leírt teljesítési módot a vételár megfizetését illetően kifejezetten elfogadják.
- 3.6. Jelen szerződés alapján az egyes vételárrészek megfizetése, ideértve a foglaló megfizetését, az ELADÓ fent hivatkozott CIB Bank Zrt hankszámlájára történik ELADÓ által kiadott fizetési kérelemre.
- 4.1. ELADÓ jelen szerződés aláírásával ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy VEVŐK **javára a 2.2 pont szerinti INGATLAN 1/1 arányú tulajdoni illetőségre 1/2-1/2 arányban** az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45.§ szerint **Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** kerüljön **bejegyzésre jelen szerződésnek az ingatlan-nyilvántartóhatósághoz történő benyújtásának napjától számított 54(ötvennégy)hónapra szóló meghatározott időre** szólóan.
- 4.2. ELADÓ jelen Adásvételi Szerződés aláírásának a napján aláírják az **INGATLAN** tulajdonjogának VEVŐK javára **adásvétel jogcímén** történő tulajdonjog-bejegyzéshez szükséges **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájáruló nyilatkozatukat, amelynek példányait (8 példány) az okiratot szerkesztő ügyvédnél a jelen Adásvételi Szerződés, úgyis, mint (okirati) letéti szerződés, alapján letétbe helyezik, a Földhivatali bejegyzéshez szükséges intézkedés végett. E hozzájáruló nyilatkozat (bejegyzési engedély) ügyvédi letétbe helyezésének tényéről a letéteményes ügyvéd - ügyféli kérésre - letéti igazolást állít ki.
- 4.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben VEVŐK a **3. pont szerinti teljes vételárat megfizetik**, úgy ELADÓ felhatalmazza eljáró ügyvédet, hogy az **INGATLAN** tulajdonjoga átruházásához szükséges 4.2. pontban hivatkozott nyilatkozatot eljáró ügyvéd az illetékes földhivatalba VEVŐK tulajdonjog-bejegyzése és ELADÓ tulajdonjogának egyidejű törlése érdekében benyújtja. A vételár teljes összegének a megfizetése akkor tekintendő teljesítettnek, ha az erről szóló Banki tranzakciós igazolást ELADÓ legfeljebb 2 napon

Muhari Zoltán
Eladó

Sáfrány Kornél
Vevő

Fazekas Eszter
Vevő

Budapesten 2026.10.05. napon Kamarai regisztrációs szám: 15213 kamarai azonosító szám: 36067526 a 10. f. pontban adott megbízásokat ezennel elfogadom.

DR. RABAI ZSOLT ÜGYVÉD
1054 Budapest, Bajcsy-Zs. utca 10. sz. 10. sz. 10. sz. 10. sz.
Tel.: +361-411-7777
KASZ-3005
36067526 a 10. f. pontban adott megbízásokat ezennel elfogadom.

belül jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek a z.rabai@t-online.hu e-mail címre megküldik. Amennyiben e határidőn belül **ELADÓ** a banki tranzakciós igazolást nem küldik meg, úgy az eljáró ügyvéd a vételár utolsó részletének megfizetése igazolásul elfogadja a **VEVŐK** által megküldött banki igazolást, ami aggálymentesen igazolja azt, hogy a **VEVŐK** bankszámláját az **ELADÓNAK** a bankszámlájára történő utalás céljából az egyes vételárrészeket összegével megterhelte, és azon az **INGATLAN helyrajzi száma**, valamint „**vételár részlete**” megjegyzés feltüntetésre került.

5. A Birtokbaadás

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevők az Ingatlant a foglaló megfizetésekor, vagyis a mai napon veszik birtokba, amely naptól kezdve viselik az ingatlan terheit és illetik meg annak hasznai.

6. Kellékszavatosság

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésére az Ingatlan megtekintése után került sor. Eladó tájékoztatta Vevőket az Ingatlan állapotáról, amelyről Vevők személyesen is meggyőződtek a helyszínen.

7. Jogszavatosság

Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra nézve, hogy az Ingatlan per-, igény-, és tehermentes, vagyis nincsen másnak olyan joga, amely Vevők, korlátlan tulajdonjog bejegyzését akadályozná.

8. Jogviták esetén eljáró bíróság

Felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel létesített jogviszonyukból fakadó esetleges jogvitákat kölcsönös egyeztetéssel kísérik meg rendezni. Ennek sikertelensége esetére a Budaörsi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

9. Alkalmazott jog

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdéseket illetően a Polgári Törvénykönyv illetve az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

10. Záró rendelkezések

10.1. Szerződő felek megbízzák a dr. Rábai Zsolt Ügyvédi Irodát (1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 54. szám alatti székhellyel), hogy jelen adásvételi szerződést készítse el, és a tulajdonjog átszállása érdekében ingatlan-nyilvántartási eljárásban és [a Jegyző előtti hatósági eljárásban és az Nemzeti Földalap], valamint a Fővárosi Kormányhivatal előtt a feleket képviselje.

.....
Muhari Zoltán
Eladó

.....
Sáfrány Kornél
Vevő

.....
Fazekas Eszter
Vevő

.....
Ezen napon Budapest 2026.10.05. napon Kamarai regisztrációs szám: 15213 kamarai azonosító szám:
3606 a 101. pontban adott megbízásokat ezennel elfogadom.

DR. RÁBAI ZSOLT ÜGYVÉDI IRODA
1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 54.
Tel.: +361-411-1111
Fax: +361-411-1111
E-mail: rabai@rabai-iroda.hu

10.4. Vevők vállalják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan (föld) használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig –A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

10.6. Vevők kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

10.9. VEVŐK kijelentik, hogy az **INGATLAN** szomszédságában lévő **Budakeszi zártkert 6145hrsú** ingatlan tulajdonosai és ott életvitelszerűen tartózkodnak A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 5.§ 4.; és 10 a); valamint 23. pontjában foglaltak szerint.

10.10. Szerződő Felek figyelemmel arra, hogy jelen szerződésben rögzítettek ügyvédi tényvázlatnak is minősülnek, megbízott ügyvéd e megbízás létrejöttének tényét megbízói aláírással egy sorban az alábbi, az ellenjegyzést is magába foglaló aláírásnak eszközlésével, és bélyegző- lenyomatával is igazolja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladókat és Vevőket adataik illetve a képviselőjükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás Szerződő Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai, valamint Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szabályzat szerint. Szerződő Felek azonosítását dr. Rábai Zsolt ügyvéd végzi. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy Eljáró ügyvéd saját és a képviselőjükben eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és ezen adataikat kezelje, de kizárólag jelen ingatlan adásvételi szerződéssel összefüggésben Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint. Szerződő Felek a tájékoztatást tudomásul veszik.. Jelen szerződés 8 példányban készült - melyből 1 pl. biztonsági okmány - Eladók 1-1 pld, Vevők 1-1 példányt, a szerződést szerkesztő ügyvéd 4 példányt kap kézhez azok aláírása és ellenjegyzése után.

Budapest, 2026. 10.05.

Eljegyzem Budapest 2026.10.05. napon Kamarai regisztrációs szám: 15213 kamarai azonosító szám: 36007526 a 10.1. pontban adott megbízásokat ezennel elfogadom.

