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. Járműtelep u. 25. 2/5
MINT ELADÓ, TOVÁBBIAKBAN: ELADÓ	

Bankszámlaszáma:

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

Kormányzati portálon való közléssel

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,

BUDAKESZI POLGÁRMESTERI HIVATAL * 8. *

Muhari Zoltán
Eladó

Elektronikus kérelemre megérkezett.

Sáfrány Kornél
Vevő

Fazekas Eszter
Vevő

DR. RÁBAI ZSOLT ÜGYVÉD
Dr. Rábai Zsolt ügyvéd
1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 54
KASZ: 36067526
Tel.: +361-411-7117 +630-901-3005

Tájékoztatom Budapesten 2026.10.05. napon Kamarai regisztrációs szám: 15213 kamarai azonosító szám: 36067526 a 10.1. pontban adott megbízásokat ezennel elfogadom.

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. 6145hrsz

MINT VEVŐ, TOVÁBBIAKBAN 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. CXXII. 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 ½-½ 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 meghiúsulása az adott foglalót elveszíti, vagy a kapott foglaló összegét kétszeresen tartozik visszafizetni.

Muhari Zoltán
Eladó

DR. RÁBAI ZS. ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Rábai Zsolt ügyvéd
1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 5.
Tel.: +361-411-1117, +36-30-991-1203
KASZ:36067526

Sárrány Kornél
Vevő

Fazekas Eszter
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten 2026.10.05. napon Kamarai regisztrációs szám: 15213 kamarai azonosító szám: 36067526 a 10.1. pontban adott megbízásokat ezennel elfogadom.

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 forintos 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 vételárrészletek megfizetése, ideértve a foglaló megfizetését, az **ELADÓ** fent hivatkozott CIB Bank Zrt [redacted] bankszámlájára történik **ELADÓ** által kiadott fizetési kérelemre.

4. A Tulajdonjog átszállása,

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 ½-½ 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 benyújtsa. A vételár teljes összegének a megfizetése akkor tekintendő teljesítettnek, ha az erről szóló Banki tranzakciós igazolást **ELADÓ** legfeljebb 2 napon

.....

Muhari Zoltán
Eladó

DR. RABAI ZSOLT ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Rábai Zsolt ügyvéd
1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 54
Tel.: +361-411-1[illegible]

.....

Sáfrány Kornél
Vevő

Fazekas Eszter
Vevő

Irodavezető Budapesten 2026.10.05. napon Kamarai regisztrációs szám: 15213 kamarai azonosító szám: 36067526 a 10.1. 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 igazolásául elfogadja a **VEVŐK** által megküldött banki igazolást, ami aggálymenetesen igazolja azt, hogy a **VEVŐK** bankszámláját az **ELADÓNAK** a bankszámlájára történő utalás céljából az egyes vételárrészletek 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 kísérlik 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

DR. RÁBAI ZSOLT ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Rábai Zsolt ügyvéd
1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 54.
KASZ:36067[illegible]
Tel.: +36/1-411-[illegible]

.....

Sáfrány Kornél
Vevő

.....

Fazekas Eszter
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten 2026.10.05. napon Kamarai regisztrációs szám: 15213 kamarai azonosító szám: 36067[illegible]26 a 10.1. pontban adott megbízásokat ezennel elfogadom.

10.2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés elkészítésének és a tulajdonjog átruházásával járó költségek viselésére Vevők kötelesek.

10.3. Szerződő felek kijelentik, nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, jelen szerződés megkötésének jogi akadálya nincsen.

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.

10.5. Vevők, ezennel kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

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

10.7. Vevők kijelentik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzésével nem sérti A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 16.§ (1)-(2) és (3) bekezdéseiben foglalt birtokméreteket; továbbá a 16.§ (4) bekezdésében foglalt aranykorona értéket. [300 hektár; 6000AK] Vevő Kijelenti továbbá a 109/1999.(XII.29.) FVM. rendelet 68/C. pontja alapján, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal; Vevők a továbbiakban kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan művelési ágát legalább öt évig nem változtatja meg.

10.9. Vevők kijelentik, hogy az **INGATLAN** szomszédságában lévő **Budakeszi zártkert 6145hrszú** 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 képviseletükben 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 képviseletükben 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.

Muhari Zoltán
Eladó

DR. RÁBAI ZSOLT ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Rábai Zsolt ügyvéd
1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 36.
Tel.: +361-411-1141

Sáfrány Kornél
Vevő

Fazekas Eszter
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten 2026.10.05. napon Kamarai regisztrációs szám: 15213 kamarai azonosító szám: 36067526 a 10.1. pontban adott megbízásokat ezennel elfogadom.