

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Reisinger Martin Márk (születési név:

anyja neve:

, születési hely és

idő:

lakcím: 2040 Budaörs, Csiki u. 24., személyi azonosító:

adóazonosító:

), mint eladó a továbbiakban **Eladó**

valamint másrészről

Szilvássy Márton (születési név:

születési hely, idő: {

; anyja neve:

; személyi azonosító:

lakcím: 2040 Budaörs, Panoráma utca 21.,

adóazonosító:

, mint vevő a továbbiakban **Vevő**

a továbbiakban együtt **Szerződő felek** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

I. Tulajdoni viszony

- I.1 Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Budaörs zártkert 8673 helyrajzi számon** felvett szőlő / gazdasági épület megnevezésű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1177 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (továbbiakban: Ingatlan).
- I.2 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan teherlapján bejegyzések nem szerepelnek, az Ingatlan tehermentes.
- I.3 A jelenlegi tulajdoni helyzetet a 2026. január 5-ei tulajdoni lap-másolat igazolja. Eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett adatok az Ingatlan jogi helyzetét a valósággal egyezően tükrözik.
- I.4 Az Ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az Ingatlanra földhasználó nincs bejelentve, Eladó kijelenti, hogy a föld használatára vonatkozó szerződést harmadik személlyel nem kötött, földhasználat bejegyzésre irányuló eljárás a föld tekintetében nincs folyamatban.

II. A Szerződő Felek megállapodása, a vételár

- II.1 Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a **Budaörs zártkert 8673 helyrajzi számon** felvett szőlő / gazdasági épület megnevezésű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1177 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát (a továbbiakban: Ingatlan) az egymás között kölcsönösen kialakított **43.000.000.- Ft, azaz negyvenhárommillió forint** vételárért.
- II.2 Felek rögzítik, hogy szőlő ültetvény az Ingatlanon nem található, a vételárból a föld ellenértéke 11.000.000.- Ft, a gazdasági épület ellenértéke 32.000.000.-Ft.

III. Vételár megfizetése

- III.1 Felek rögzítik, és Eladó jelen Szerződés aláírásával elismeri, hogy Vevő a jelen Szerződés aláírását megelőzően megfizetett Eladónak **4.300.000.- Ft-ot, azaz négy millió-háromszázezer forintot foglaltó jogcímén** a Rafay Ügyvédi Iroda CIB Banknál vezetett 10700378-24205302-51900001-számú letéti számlájára történő banki átutalással.
Letéteményes a letétet külön íven szerkesztett letéti szerződés alapján veszi letétbe. Eladó a letéti számlán történő jóváírást saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglalt jogi természetét ismerik, amely szerint, ha a teljesítés meghíúsulása Vevőnek felróható okból következik be, úgy Vevő a foglalt elvevzi, amennyiben a teljesítés meghíúsulása Eladónak felróható okból következik be, úgy Eladó a foglalt kétszeresen köteles visszafizetni Vevő részére a meghíúsulástól számított 8 napon belül.

Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár. Felek rögzítik, hogy a foglalt összege a vételárba beszámít.

- III.2 Vevő a III.1 pont szerint megfizetett foglalt felül fennmaradó 38.700.000.- Ft, azaz harmincnegymillió-hétszázezer forint vételárhátralékot az azt követő 5 (öt) napon belül köteles Eladónak a III.2 pontban rögzített bankszámlára történő átutalással megfizetni, hogy a 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 30. §-a szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést Vevővel jóváhagyta és a Földforgalmi tv. 30. § (4) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen döntését Eladóval a jelen szerződés szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd útján közölte és az Adásvételi szerződés záradékát példányát megküldte.

Reisinger Martin Márk
Eladó

Szilvássy Márton
Vevő

RAFAY ÜGYVÉDI IRODA
DR. RAFAY KRISZTINA ÜGYVÉD
KASZ: 36067614
1126 Budapest
Ellenjegyzés
Telefon: +36 1 473 1831
Adószám: 16107463-2-43
S/A. 1. em. 3.

III.3 Eladó bankszámlaszáma: Reisinger Martin Márk nevén az UNICREDIT Banknál vezetett számú bankszámla. Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban rögzített számlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

IV. Földhivatali eljárás

IV.1 Felek az adásvételi szerződés aláírásával közösen kéri az illetékes Földhivataltól az Ingatlan tekintetében a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét jegyezze fel, amelyhez feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

IV.2 Felek az adásvételi szerződés aláírásával közösen kéri az illetékes Földhivaltól az Ingatlanra a tulajdonjog bejegyzését Vevő javára – adásvétel jogcímén – 1/1 tulajdoni arányban.

V. Tulajdonlog-átruházási nyilatkozat (bejegyzési engedély)

V.1 Eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja.

V.2 Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 példányban Tulajdonjog-átruházási nyilatkozatot (Bejegyzési engedélyt) ír alá, amely nyilatkozatokat ezzel egyidejűleg dr. Rafay Krisztina ügyvéd (1126 Budapest, Királyhágó u. 5/A. 1/3.) ügyvédi letétbe vesz azzal a rendeltetéssel, hogy Letéteményes ügyvéd köteles azt az illetékes Földhivatalhoz a teljes vételár megfizetését követően – a Földforgalmi tv. 7. §-a szerinti hatósági jóváhagyás feltételével –, Eladónak a vételár bankszámláján történő jóváírásáról szóló írásbeli (a reisingermartin@hotmail.com e-mail címről a drrafay@drrafay.hu közölt) értesítését követően haladéktalanul, de legkésőbb 10 munkanapon belül benyújtani.

Eladó köteles a vételár jóváírásáról szóló írásbeli nyilatkozatot a vételár megfizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül megküldeni Letéteményes ügyvédnek. Felek rögzítik, hogy amennyiben Eladó elmulasztja a vételár megfizetéséről szóló írásbeli nyilatkozat határidőben történő megtételét, úgy Vevő jogosult a vételár megfizetésének igazolására oly módon, hogy kikéri a bank igazolását arról, hogy a vételárat a bank az Adásvételi szerződésben az Eladó által megjelölt bankszámlára átutalta.

Fenti eseten túl Letétéményes ügyvéd az alábbiak szerint jogosult és köteles kiadni a bejegyzési engedélyeket:

- Eladó részére, ha a felek bármelyike az ingatlan adásvételi szerződéstől a szerződésben meghatározott elállási okok miatt eláll; az elállásról szóló értesítést követő első munkanapon;

- Eladó részére, ha az adásvételi szerződést a szerződő felek egyező akaratral felbontják és ennek tényét Eladó Letéteményes ügyvéd felé eredeti okiratok bemutatásával igazolja.

V.3 A tulajdonjog-átruházási nyilatkozatban Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan tekintetében Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.**

VI. Birtokátruházás

VI.1 Eladó az Ingatlant a vételár hiánytalan megfizetésének napján bocsátja Vevő birtokába, a birtokot akkor ruhazza át Vevőre. A birtokbaadástól, birtokátruházástól kezdődően Vevő élvezzi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit, továbbá Vevőre száll a kárveszély viselése is.

VI.2.Szerződő Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet készítenek, feltüntetve abban a birtokátruházás tényének megtörténtét.

VII. Jog- és kellékszavatosság

VII.1 Eladó szavatol azért, hogy Vevő az Ingatlanon per-, teher-, és igénymentes tulajdont szerez. Szavatol továbbá Eladó azért, hogy az Ingatlanon nincs harmadik személy(ek)nek olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza, valamint, hogy az Ingatlant nem terheli adó vagy adó módjára beszedhető hátralék.

VII.2. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlannak nincs olyan általa ismert hibája, amelyről Vevőt nem tájékoztatta.

VIII. Szerződésszegés

VIII.1 Vevő késedelme: Vevő fizetési késedelme esetén a késedelem idejére napi 10.000.- Ft kötbér megfizetésére köteles. Vevő 20 napot meghaladó késedelme esetén Eladó jogosult a Vevőhöz intézett egyoldalú, postai úton közölt, tértivevényes jognyilatkozattal jelen szerződéstől elállni, foglalo érvényesítése mellett.

VIII.2 Eladó késedelme; Amennyiben Eladó jelen szerződésben foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, a késedelemért ~~1000~~ 1000000,- Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles. Amennyiben Eladó

~~Belsinger~~ Martin Márk
Eladó

Szilvássy Márton
Vevő

RAJ... DI IRODA
DR. R... ÜGYVÉD
Ellenjegyzem: 1126 Buda...
Tulajdonos: 50 u. 5/A. 1. em. 3
Adószám: 1 473 1831
3-2-43

késedelme, a 20 napot meghaladja, Vevő jogosult az Eladóhoz intézett egyoldalú, postai úton közölt, tértivevényes jognyilatkozattal jelen szerződéstől elállni, foglaló érvényesítése mellett.

IX. Elővásárlási jog

- IX.1 Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlásra jogosultaknak az Ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn. Felek jóváhagyólag tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jogszabályban meghatározott bármely elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy jelen szerződés nem hatályosul, Eladó az elővásárlásra jogosult részére köteles az Ingatlant eladni.
- IX.2 Eladó köteles a Földforgalmi tv. 21. §-ában foglaltak alapján jelen egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot 8 napon belül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.
- IX.3 Felek kölcsönösen kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. alapján jelen jogügylet érvényességi feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, illetőleg a helyi földbizottság támogató állásfoglalása.

X. Egyéb jognyilatkozatok

- X.1 Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, ismeri, azt jelenlegi állapotában vásárolja meg.
- X.2 Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési ingatlan-elidegenítési és -szerzési képességükben nem korlátozóttak.
- X.3 Szerződő Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés megkötése során náluk felmerült, általuk előlegezett jogi és egyéb költségeiket külön viselik.
- X.4 Vevő köteles viselni a kiszábrásra kerülő vagyonátruházási illetéket, valamint a tulajdonszerzéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget.
- X.5 Szerződő Felek teljes körű együttműködésre kötelezik magukat jelen szerződés teljesedése érdekében.
- X.6 Vevő a Földforgalmi tv. rendelkezéseire figyelemmel kijelenti:
- (i) az Ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 10. §. (2) bekezdésében írt korlátozásokba
 - (ii) a Földforgalmi tv. alkalmazása szempontjából nem minősül földművesnek;
 - (iii) a tulajdonában, illetve használatában lévő termőföldterület, illetőleg a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó föld a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő ingattal sem haladja meg a hivatkozott jogszabályokban meghatározott felső határértéket;
 - (iv) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;
 - (v) vállalja, hogy a jelen adásvétellel érintett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, és vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzése időpontjából számított öt évig – ide nem értve a földforgalmi tv.-ben meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja;
 - (vi) amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja;
 - (vii) nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása;
 - (viii) vele szemben jelen föld tulajdonszerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - (ix) felelőssége tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló földterület jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző öt éven belül nem szabott ki vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot.

XI. Egyéb rendelkezések

- XI.1 Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban egymáshoz intézett jognyilatkozataik kizárólag írásban, postai úton, e-mailen vagy személyes kézbesítéssel történő közléssel érvényesek. Amennyiben a címzett jelen szerződés szerinti lakóhelyére, illetve az általa esetlegesen a későbbiekben megadott címre postázott küldemény tértivevénye „nem kereste” vagy „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezik a feladóhoz vissza, a Felek a küldemény tartalmát a kézbesítés második megkísérlésének a napján közölnék tekintik

Reisinger Martin Márk
Eladó

Szuvasy Iván
Vevő

RAFAY ÜGYVÉDI IRODA
DR. RAFAY KÉ
KASZ.
1122 Budapest, Királyi u. 5/A. 1. em. 3
Telefon: +36 1 460 1014
Adószám: 112243

XI.2 Felek rögzítik email címüket, Eladó email címe:

XI.3 Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Rafay Ügyvédi Irodát (székhelye: 1126 Budapest, Királyhágó u. 5/A. 1/3.; képviseli: dr. Rafay Krisztina irodavezető ügyvéd), hogy jelen adásvételi szerződést elkészítse és ellenjegyezze, valamint a szerződéssel kapcsolatosan a földhivatali eljárásban a Felek jogi képviseletében teljes jogkörrel eljárjon. A jelen meghatalmazás kiterjed a B400 jelű NAV adatlap kitöltésére és aláírására is az ONYA rendszeren keresztül. dr. Rafay Krisztina a jelen okirat ellenjegyzésével a fenti meghatalmazásokat elfogadja.

XI.4 Eladó a jelen okirat aláírásával meghatalmazza a Rafay Ügyvédi Irodát (székhelye: 1126 Budapest, Királyhágó u. 5/A. 1/3.; képviseli: dr. Rafay Krisztina irodavezető ügyvéd), hogy a IX.2 pont szerinti eljárásban őt teljes jogkörrel képviselje, helyette és nevében jognyilatkozatokat tegyen, illetőleg fogadjon el, beleértve a Földforgalmi tv. 30. § (4) bekezdése szerinti közlést. Vevők a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a Rafay Ügyvédi Irodát (székhelye: 1126 Budapest, Királyhágó u. 5/A. 1/3.; képviseli: dr. Rafay Krisztina irodavezető ügyvéd), hogy a Földforgalmi tv. 30. § (4) bekezdése szerinti közlést helyettük és nevükben átvegye. dr. Rafay Krisztina a jelen okirat ellenjegyzésével a fenti meghatalmazásokat elfogadja.

XI.5 A Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződés jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról, valamint a jelen Szerződéssel kapcsolatos kötelezettségeiket illetően a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat az általuk az ügyvédnek előadott tényállással mindenben egyezőnek tartják és egyben tényvázlatnak tekintik.

XI.6 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a Földforgalmi tv. és a 2013. évi CXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadóak.

Jelen okiratot Szerződő Felek elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2026. január 7.

Reisinger Martin Márk
Eladó

Szilvassy Márton
Vevő

Készítettem, ellenjegyzem és a meghatalmazást elfogadom Budapesten, 2026. január 7. napján

dr. Rafay Krisztina ügyvéd (KASZ: 36067614)

RAFAY ÜGYVÉDI IRODA
DR. RAFAY KRISZTINA ÜGYVÉD
1126 Budapest, Királyhágó u. 5/A. 1. em. 3.
KASZ: 36067614
Telefon: +36 1 473 1831
Adószám: 18107463-2-43

Kifüggesztés időpontja: 2026.01.28
Közlés kezdő napja: 2026.01.29
A jognyilatkozat megtételére rendelkezésre álló idő: 30 nap
A jognyilatkozat megtételére nyitva
álló határidő utolsó napja: 2026.02.28
A határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.02.02
Budaörs, 2026.01.28 dr. Bóssai György ügyvéd
ph.
Aláíró ügyintéző neve:

