

olag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható. 11722 - 1/2026

Kijelölésre: 2026. 08. 03.

Közzététel napján: 2026. 08. 04.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről

Losonczy Zoltán (

magyar állampolgár), mint eladó

másrészről Felhívom a figyelműt, hogy ez a határidő
Tusán Zsuzsanna Sára (

2026. 09. 02.

2026. szeptember 02.

tagsági azonosító száma

), a **Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja** (kamara

száma: ...), bejegyzett **fiatal földműves** (bejegyző határozat
5. Budapest Főváros Kormányhivatala), **belföldi természetes személy,**
mint vevő között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Eladó kijelenti, hogy **1/1-ed-, arányú tulajdonát** képezi a Pest Vármegyei
Kormányhivatal Szentendre Földhivatalban **Szigetmonostor külterület 086/6 hrsz-ú,**
természetben a 2015 Szigetmonostor 086/6 hrsz. alatt felvett, a tulajdoni lap másolat szerint,

1/1.a: „szántó” művelési ágú (minőségi osztály 7., kat.t.jöv. 10,73), 9331 nm területű
és

1/1.b: „legelő” megnevezésű (minőségi osztály 5., kat.t.jöv. 0,18) 2551 nm területű ingatlan
mindösszesen 1 1882 nm (kat.t.jöv. 10,91), (föld).

Eladó, a fenti, fennálló helyzetet az INYER/TULLAP/20260608/19794 ügyazonosító szám
tulajdoni lap másolattal igazolja.

2./a. Ingatlan jogi jelleg: Natura 2000 terület (I/2.), Duna-Ipoly Nemzeti Park (I/3.)
(427959/2021.06.08.).

2./b. Felek észrevételezik, hogy az ingatlant terheli a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. (4200
Hajdusoboszló, Rákóczi út 184.) Vázrajz szerinti, összesen 3 nm terület nagyságra szóló
vezetékjoga (427959/2021.06.08.).

2./c. Eladó szavatolja, hogy jelen szerződésben rögzített és jogszabályba foglalt
korlátozásoktól eltekintve, harmadik személynek nincs olyan joga, amely az ingatlan
tulajdonjogának átruházását, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő
bejegyzését korlátozná vagy akadályozná, továbbá az ingatlan háborítatlan használatát,
hasznosítását, az azzal való rendelkezést akadályozná, valamint, hogy az ingatlan
vonatkozásában a Törvény rendelkezésén kívül harmadik személynek nem áll fenn
elővásárlási, vételi és vagy visszavásárlási joga.

Eladó, egyebekben a jelen szerződésben leköötött ingatlan per-, teher-, és
igénymentességéért szavatol, kijelenti, hogy az ingatlanhoz kapcsolódóan semmilyen
tartozása nincsen.

Losonczy Zoltán
eladó

Tusán Zsuzsanna Sára
vevő

Fenti okiratot Budapesten, 2026. június 22. napján készítettem és ellenjegyzem (KASZ36056954).

dr. Balogh László István
1148 Bp., Szerviz u. 8. / 7.
T./F.: 239-6755-20-971-0244
Adószám: 58-26853-1-42

2./d. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, Eladótól szükséges tájékoztatást az ingatlan állapota vonatkozásában megkapta.

2./e. Eladó kijelenti, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény-re (Hövtv.) tekintettel, az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településen jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó rendelet NINCS hatályban, a Hövtv. szerinti elővásárlási joggal NEM érintett az ingatlan (Földforgalmi törvény 21.§ (1d) bek.).

3./a. Jelen szerződéssel Eladó teljes egészében (1/1-ed) eladja, Vevő pedig teljes egészében, 1/1-ed arányban, ismert és megtekintett állapotban, ahogy az a mai napon áll, megvásárolja Eladó 1./ pont szerinti ingatlanban fennálló teljes tulajdonát a kölcsönösen kialakult, mindösszesen 2.000.000.-Ft azaz Kettőmillió Forint vételár ellenében.

3./b. Felek, a Földforgalmi törvény 8/A.§-ban foglaltakra figyelemmel, a „szántó” földrészlet forgalmi értékét 1.600.000.- Ft-ban, a „legelő” földrészlet forgalmi értékét 400.000.-Ft-ban állapítják meg.

4./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, érvényességének feltétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) szerint, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása (Földforgalmi törvény 7.§), az igazgatási állásfoglalás, továbbá, hogy a kifüggesztési eljárás során, arra jogosult elővásárlási jogát ne gyakorolja.

5./ Losonczy Zoltán eladó, jelen szerződés lenti aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatommal hozzájárulok, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan nyilvántartási feljegyzéséhez.

6./ A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:
6./a. Felek megállapodnak, hogy Vevő, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizet Eladó [redacted] bank-nál vezetett [redacted] számú bankszámlájára (bankszámlatulajdonos: Losonczy Zoltán eladó) 100.000.- Ft azaz Egyszázezer Forint foglalt (2013. évi CCXII. Fétv. 8. §).

Losonczy Zoltán eladó kijelentem, hogy ezen bankszámlára való teljesítést saját kezemhez történő teljesítésként ismerem el.
Losonczy Zoltán eladó, a 100.000.-Ft foglaltó átvételét jelen szerződés lenti aláírásával elismerem és nyugtázom.

Felek együttesen kijelentik, hogy a foglaltó jogi természetével tisztában vannak, mely szerint az a vételárba beleszámít, jelen szerződés megkötésénél, az azért felelős személy az adott foglaltó elveszti vagy a kapott foglaltó kétszeresen köteles visszatéríteni, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem-, vagy mindkét fél felelős, a foglaltó visszajár.

[redacted]
Losonczy Zoltán
eladó

[redacted]
Tusán Zsuzsanna Sára
vevő

Fenti okiratot Budapesten, 2026. június 22. napján készítettem és ellenjegyzem (KASZ36056954).

b. Felek megállapodnak, hogy Vevő, azt követő 8 napon belül köteles megfizetni, Eladó /a. pontban megjelölt bankszámlájára, a teljes vételárból fennmaradó **1.900.000.-Ft azaz Egymillió-kilencszázezer Forint vételárhátralékot,** ha a Felek igazolt tudomására jut, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyó záradékolása megtörtént (Fétv. 37.§).

7./ Felek rögzítik, hogy a Termőföldről szóló törvény szerint elővásárlási jog illeti meg a jogszabály szerintieket ((Földforgalmi törvény 18.§).

Felek rögzítik, hogy nem tekintik szerződésszegésnek, tehát a foglaló jogkövetkezményeit nem alkalmazzák, arra az esetre, ha az igazgatási eljárásban az adásvételi szerződés nem kerül jóváhagyásra vagy ha az elővásárlásra jogosultak valamelyike elővásárlási jogával él. Erre tekintettel, amennyiben van rá lehetőség, szükség szerint módosítják a szerződést (új szerződést kötnek) vagy az eredeti állapotot állítják vissza.

8./ Eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági földhivatali benyújtásától, azaz a vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja.

Felek közösen kérik, hogy az eljáró illetékes Földhivatalt, az ingatlanügyi hatóság (a 2021. évi C. tv. (Új Inyvtv.) 48. § (1) a) pontja és a 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet (Új Vhr.) 45.§ alapján) a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot (Tusán Zsuzsanna Sára vevő 1/1-ed) jegyezze be a tulajdoni lapra a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig és erre tekintettel az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást függessze fel.

9./ Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot (Tulajdonjog bejegyzési engedély), melyben Eladó hozzájárul tulajdonjoga törléséhez, és melyben Eladó hozzájárul Vevő, adás-vétel jogcímén történő, 1/1-ed arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez, Ügyvéd előtt letétbe helyezi.

Ügyvéd, az Eladó által aláírt „Tulajdonjog bejegyzési engedély” nála letétben történő elhelyezését, átvételét, jelen okirat ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza, jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az átvett eredeti okiratokat megőrzi, és azt követő 5 munkanapon belül, hogy Felek kétséget kizáróan igazolták részére **a vételár jelen szerződés szerinti megfizetését** (6./b. pont), a Tulajdonjog bejegyzési engedély 2 db eredeti példányát az eljáró földhivatalhoz benyújtja.

Amennyiben a jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, vagy a szerződést Felek megszüntetik, vagy bármelyik fél elállása folytán megszűnik, úgy az átvett okiratokat Ügyvéd, az arról való tudomásszerzést követő 5 napon belül Eladó részére eredetben visszaadja.

Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés hatálya alatt az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza, és azokat Ügyvéd sem Vevő, sem Eladó részére nem adhatja át, a letét nem vonható vissza. Az okiratokat őrző Ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a

Losonczi Zoltán
eladó

Tusán Zsuzsanna Sára
vevő

Fenti okiratot Budapesten, 2026. június 22. napján készítettem és ellenjegyzem (KASZ36056954).

nyilatkozat példányait nem használhatja fel, és azok őrzését másnak nem engedheti át. Felek rögzítik, hogy Vevő, tulajdonjog-bejegyzési engedély alapján, adásvétel jogcíme szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát.

10./ Tusán Zsuzsanna Sára vevő kijelenti, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személy.

Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a 300 hektár földszerzési maximum-ot (Földforgalmi törvény 16. §., 17. §).

Vevő, a tulajdonszerzési jogosultság feltételével, mint szerző fél vállalja (kijelenti), hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének (Földforgalmi törvény 13. §).

Vevő vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig, a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bek.-ben meghatározott esetek kivételével, más célra nem hasznosítja (Földforgalmi törvény 13. §).

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerint nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás) (Földforgalmi törvény 14. §).

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi törvény 14. §).

Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik (179/2023 (V.15.) Korm. rend.), a jelen adásvétel tárgyát képező Földet nem használja.

11./ Losonczi Zoltán eladó előadja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld NINCS harmadik személy használatában, azt az Eladó maga használja, arra földhasználati jogviszony nem áll fenn. Vevő kijelenti, hogy a tájékoztatást tudomásul veszi (Földforgalmi törvény 13. §).

Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy még nem hatályba lépett földhasználati szerződés NEM érinti (Földforgalmi törvény 15/A. §).

12./ Felek együttesen kijelentik, hogy közöttük közei hozzátartozói viszony NEM áll fenn (Fétv. 32.§).

13./ Felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy semmis a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely a vonatkozó jogszabállyal megállapított korlátozásba vagy tilalomba ütközik, a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés semmissége esetén az egész szerződés érvénytelen.

14./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlant részletesen megtekintett, elfogadott jogi állapotban vásárolja meg, vételi szándékának az megfelel. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomásuk olyan

Losonczi Zoltán
eladó

Tusán Zsuzsanna Sára
vevő

Fenti okiratot Budapesten, 2026. június 22. napján készítettem és ellenjegyzem (KASZ36056954).

dr. Balogh László
1148 Bp. Szerván
T./F.: 239-6755, 30-471-0244
Adószám: 56126953-1-42

örülményről, amely az ingatlan, Vevő általi rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná.

Felek megállapodnak, hogy Eladó a vételár megfizetését követő 3 napon belül bocsátja az ingatlant Vevő birtokába, mely naptól Vevő viseli az ingatlan terheit és viseli hasznait. Felek a vételárat piaci kialakított árnak minősítik, mely alapján a Ptk. szerint kizárják a szerződés feltűnő értékaránytalanságra alapított esetleges megtámadását. Eladó kijelenti, hogy velük szemben sem peres, sem nem peres eljárás nincs folyamatban, amely a jelen szerződés szerinti ingatlant érinthetné.

Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, gondnokság, gyámság alatt nem állnak, az elidegenítést, tulajdonszerzést egyéb jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, illetve nem akadályozza.

15./ Felek, a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével-, az eljáró Földhivatal-, a Mezőgazdasági igazgatási szerv-, valamint az illetékes Polgármesteri Hivatal előtti képviselőjükkel kapcsolatos eljárásukra meghatalmazzák és megbízzák, dr. Balogh László István ügyvédet (1148 Budapest, Szervian u. 8. I/7., KASZ36056954, balogh70@hotmail.com, 56126853# cégkapu). Meghatalmazott, a meghatalmazást elfogadja.

16./ Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos adó- és illeték vonatkozású kötelezettségekkel tisztában vannak, tudomásul veszik a jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, illetve 30 napon belüli bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel az adóhatósági adatlap kitöltésére.

Vevő tudomásul veszi, hogy a vagyonszerzési illeték bevallása és megfizetése őt terheli. A bevallás legegyszerűbben a B400E-adatlapon keresztül az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban (ONYA) lehet benyújtani a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz (NAV), ahol azonosított bejelentkezéssel az adatlap kitöltés után elektronikusan be is küldhető.

Felek kijelentik, hogy a magyar nyelvet mind írásban, mind szóban ismerik, magyar állampolgárok, gondnokság, gyámság alatt nem állnak, az elidegenítést, tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, illetve nem akadályozza.

Felek az ügyletkötési akaratukat tanúsító jelen szerződést, a részletesen felvett tényekre és adatokra figyelemmel, egyben Ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, ezért annak külön okiratba foglalását nem kérik.

Jelen szerződés valamennyi aláírója kijelenti, hogy ezen szerződést elolvasta, megértette, annak tartalmára vonatkozóan felvilágosítást kapott, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírták.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

Budapest, 2026. június 22.

dr. Balogh László István
ügyvéd
1148 Bp., Szervian u. 8. I/7.
T./F.: 239-6755, 30-971-0241
Adószám: 56126853-1-42

Losonczi Zoltán

eladó

Tusán Zsuzsanna Sára

vevő

Fenti okiratot Budapesten, 2026. június 22. napján készítettem és ellenjegyzem (KASZ36056954).