

Kifüggesztés időpontja: 2026 AUG 14.

Közös kezdő napja: 2026 AUG 15.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026 SZEPTEMBER 14.

Ez a határidő jogvesztő!

Levegő napja: 2026 SZEPTEMBER 15.



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



amely létrejött egyrészről

Harsányi Zsolt Tamás (születési neve: _____; születési hely, idő: _____;
anyja neve: _____; lakóhelye: 2144 Kerepes, Mező utca 74.;
személyi azonosító jele: _____ adóazonosító jele: _____; szig. szám: _____
, lakcímet igazoló okmány száma: _____ állampolgársága: _____

mint eladó (továbbiakban: *Eladó*)

másrészről **Szarvasné Tüü Zsófia** (születési neve: _____; születési hely, idő: _____;
anyja neve: _____; lakóhelye: 2072 Zsámbék, Zártkert 3273., személyi
azonosító jele: _____; adóazonosító jele: _____; szig. szám: _____
lakcímet igazoló okmány száma: _____ állampolgársága: _____)

mint vevő (továbbiakban: *Vevő*)

között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtt 2072, Zsámbék, Zártkert besorolású, 4. minőségi osztályba sorolt, 1,9 kataszteri jövedelmű, Kert megnevezésű, 3279 helyrajzi szám alatt felvett, összesen 1439 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).
2. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás mai napon hatályos adatai szerint (tulajdoni lap) III. rész tartalma szerint per-, teher és igénymentes, amelyért Eladó szavatol.
3. Jelen adásvételi szerződés aláírásával az Eladó eladja a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban meghatározott Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén, és így Vevő 1/1 arányú tulajdonjogot vásárol, illetve szerez.
4. Felek az ingatlan vételárában és annak kifizetési módjában az alábbiak szerint állapodnak meg:

oldal 1 / 4

Budapest, 2026. július 09.

.....
Harsányi Zsolt Tamás
Eladó

.....
Szarvasné Tüü Zsófia
Vevő

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 09. napján:
dr. Malik Dean ügyvéd
Székhely: 2072 – Zsámbék, Szomori út 2.
KASZ: 36072493





- a) Az Ingatlan vételára összesen 4.250.000.- Ft (azaz négymillió-kettőszázötvenezer forint) (továbbiakban: Vételár).
- b) A Vevő a Vételár 10%-ának megfelelő, azaz 425.000.- Ft (azaz négyszázhuszonezer forint) összegű foglalót a jelen szerződés aláírásával az-nél vezetett számú bankszámlájáról banki átutalással megfizetett az Eladó-nél vezetett számú bankszámlájára. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával a foglaló teljes összegének átvételét elismeri.
- c) A Vételár fennmaradó része, azaz 3.825.000.- Ft (azaz hárommillió-nyolcszázhuszonezer forint) megfizetésére a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának (engedélyének) jogerőre emelkedését követően, de legkésőbb annak a Vevő részére történő kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül kerül sor banki átutalással az Eladó által megjelölt bankszámlára.
5. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződés tartalma megfelel a vevő vételi ajánlatának, amelyet az eladó a jelen szerződés aláírásával elfogad, ezért a jelen okirat a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban e szerződésben: Földtv.) 21. § (1) bekezdése szerinti egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésnek minősül.
6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan vonatkozásában a birtok átruházásának napja a vételár kifizetését követő 30 nap. A birtokbaadás napjától Vevő szedi az Ingatlan hasznait és viseli terheit.
7. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanba lakóhelyként vagy tartózkodási helyként senki nincs bejelentve, továbbá kijelenti, hogy az Ingatlan gazdasági társaság, egyéni vállalkozó vagy egyéb szervezet székhelyétől, telephelyétől vagy fióktelepétől nem szolgál.
8. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba — az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga egyidejű törlése mellett — Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön.
9. Vevő az Ingatlant ismeri, azt az általa megtekintett állapotban vásárolja meg. Eladó kijelenti, hogy Ingatlan rejtett hibájáról nincsen tudomása, az rendeltetésszerű használatra alkalmas.

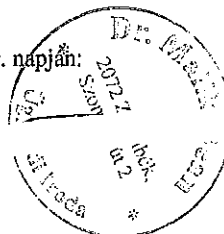
oldal 2 / 4

Budapest, 2026. július 09.

Harsányi Zsolt Tamás
Eladó

Szarvasné Tüü Zsófia
Vevő

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 09. napján:
dr. Malik Dean ügyvéd
Székhely: 2072 – Zsámbék, Szomori út 2.
KASZ: 36072493



Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a *Földtv.* 5. §. 17. pontja alapján mező-, erdőgazdálkodási földterületnek minősül, ezért azt elővásárlási jog terheli, az ügylet pedig hatósági jóváhagyáshoz kötött. Az Ingatlan jelen szerződés 8. pontjában leírt jogi státusa miatt a jelen szerződést az Eladó köteles az ingatlant *terhelő, törvényen alapuló* elővásárlási jog gyakorlására jogosult személyeket e szerződés alapján elővásárlási joguk gyakorlására felhívni, és a szerződésnek a földforgalmi ügyleteket jóváhagyó állami és más szerveknek elbírálásra benyújtani a Földforgalmi törvény 21. §-a alapján.

10. *Az Eladó kijelenti, hogy az elővásárlásra jogosultak felhívásáról a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, a szerződés négy eredeti példányának a mezőgazdasági igazgatási szerv részére való megküldés útján gondoskodik. A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 43. §. (1) bekezdése alapján jelen okirat eredeti példányainak Pest Vármegyei Kormányhivatal részére történő megküldéséről az Eladó gondoskodik.*
11. A Vevő akként nyilatkozik, hogy nem minősül a Földforgalmi törvény alkalmazásában elővásárlásra jogosultnak.
12. Vevő az Ingatlan 2026.07.08. napján kelt E-hiteles tulajdoni lapot (ügyszám: INYER/TULLAP/20260708/18344) az adásvételi szerződés aláírásakor megtekintette, és a felek azt az adásvételi szerződés alapján tekintik.
13. Eladó kijelenti, hogy magyar állampolgár, tulajdon átruházási képességének törvényi akadálya nincsen, jog és cselekvőképessége nem korlátozott. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár tulajdonszerzésének és jogképességének törvényi akadálya nincsen. A Vevő kijelenti, hogy nem esik a Földtv. szerinti földszerzési korlátozás alá.
14. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, és egyben vállalja, hogy a jelen szerződés szerinti Ingatlan megszerzésétől számított öt évig a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földtv. 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
15. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

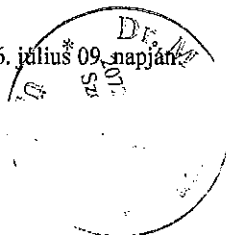
oldal 3 / 4

Budapest, 2026. július 09.

.....
Harsányi Zsolt Tamás
Eladó

.....
Szarvasné Tűz Zsófia
Vevő

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 09. napján
dr. Malik Dean ügyvéd
Székhely: 2072 – Zsámbék, Szomori út 2.
KASZ: 36072493



16. A Vevő jelen okirat aláírásával megerősíti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.
17. Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, az elővásárlási jogosultak felhívásával és a földügyi hatósági engedélyezési eljárás bonyolításával, valamint az illetékes Földhivatalnál való képviselettel megbízzák és meghatalmazzák Dr. Malik Dean Ügyvédi Irodát (székhely: 2072 Zsámbék, Szomori út 2.; eljáró ügyvédként Dr. Malik Dean irodai tag ügyvéd (KASZ 36072493)), aki a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
18. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013 évi V. törvény, valamint az egyéb hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.
19. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos költségek és a vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség a Vevőt terhelik, a jelen szerződés készítésével felmerülő költségek Vevőt terhelik, és a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség is az Eladót terheli.
20. Felek rögzítik, hogy a 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet 1. §. (2) bekezdésének e.) pontja alapján mentes az energetikai tanúsítvány elkészítésének kötelezettsége alól, így ilyen okmány nem is készült, az ingatlan e nélkül értékesíthető. A földre és felépítményeire villamos felülvizsgálati jegyzőkönyv nem készült.
21. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a szerződés hatósági jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, avagy a Vevő helyébe elővásárlásra jogosult lépne, úgy e szerződés szerint már teljesített szolgáltatásokkal a felek elszámolnak. Jelen szerződés akkor és csak akkor kerül az okiratszerkesztő ügyvédtől tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okiratként az illetékes ingatlanügyi hatóság részére, ha az illetékes hatóság azt jóváhagyásával látta el, annak tartalma szerint.
22. Felek jelen szerződést, amely 4 (négy) oldalból áll, és összesen hat példányban készült, melyet közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.
23. A Felek a jelen Szerződést aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányát átvettek.

oldal 4 / 4

Budapest, 2026. július 09.

Harcányi Zsolt Tamás
Eladó

Szarvasné Túró Zsófia
Vevő

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 09. napján
dr. Malik Dean ügyvéd
Székhely: 2072 - Zsámbék, Szomori út 2.
KASZ: 36072493

