

Kormányati portálon történő kifüggesztés napja: 2026.10.15.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.10.16.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja, mely jogvesztő: 2026.11.16.
Érdemes napja: 2026.11.17.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött *egyrésről*

HADHÁZI JÓZSEF (születési név: _____, szül.: _____; an.: _____)
adóazonosító jel: _____ személyi azonosító: _____ lakcím: 2721 PILIS ADY ENDRE UTCA
21., állampolgárság: magyar. **nevében gondnoka eljár: FARKAS SZANDRA** (születési név: _____
szül.: _____); an.: _____ adóazonosító jel: _____ személyi azonosító: _____
lakcím: 2721 PILIS ADY ENDRE UTCA 21., állampolgárság: _____), mint eladó (a
továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

FARKAS AMANDA (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____)
(adóazonosító jel: _____, személyi azonosító: _____ lakcím: 2721 PILIS
HOMOKI SZŐLŐ II. DÚLÓ 006836/0002., állampolgársága: magyar), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**, Eladó
és Vevő a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek vagy Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi
feltételek mellett:

I. Szerződés tárgya

1./ Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy Eladó a lekért tulajdoni lap tanúsága szerint a Pest Vármegyei Kormányhivatal által nyilvántartott, **Pilis, Zártkert, 6482 hrsz, "CÍMKÉPZÉS ALATT"** alatt található, összesen 1918 négyzetméter területű **"Kert / és gazdasági épület"** megjelölésű és 3,66 aranykorona értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) **1/1 arányú tulajdonosa**.

2./ Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan tulajdonjogát érvényes jogcímen szerezte.

3./ Felek rögzítik, hogy Ingatlan tulajdoni lapjának III. része szerint Ingatlant az alábbi terhek terhelik:

- 36417/2/2014.06.06 bejegyző számon végrehajtási jog telefonszolg. szerződés jogcímen INTRUM ZRT, mint jogosult javára 251 025 FT, azaz kettőszázötvenegyezer-huszonöt forint főkövetelés és járulékal erejéig
- 290043/2/2023.04.14 bejegyző számon végrehajtási jog kölcsönszerződés jogcímen MKK MAGYAR KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT., mint jogosult javára 108 085 FT, azaz egyszáznyolcezer-nyolcvanöt forint főkövetelés és járulékal erejéig
- 288649/2/2025.03.20 bejegyző számon végrehajtási jog távközlési szolg. szerződés jogcímen EOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT, mint jogosult javára 64 652 FT, azaz hatvannégyezer-hatszázötvenkettő forint főkövetelés és járulékal erejéig, továbbá
- 44414/2012.09.17 bejegyző számon Elidegenítési tilalom, Magyar Állam javára 5 éves időtartamra. (Ennek ideje már lejárt).

Vevő tudomásul veszi, hogy a fenti terhekkal együtt szerzi meg az Ingatlant és vállalja, hogy megfizeti azokat.

4./ Felek rögzítik, hogy a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hővtv.) és a 240/2025.VII.31 Kormányrendelet alapján a jelen Ingatlanra Pilis önkormányzatának elővásárlási joga van. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés csak akkor hatályosul közöttük, amikor az elővásárlási jogról szóló értesítés megtörtént és a nyitva álló határidőn belül az önkormányzat nem kívánt élni elővásárlási jogával.

5./ Felek megállapítják, és Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlan jelen szerződéssel átruházni kívánt tulajdoni hányada (a I.3.pont szerinti terhektől és elővásárlási jogtól eltekintve) **per-, teher és igénymentes**.

II. Adásvétel

1./ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) az alábbiak szerint szabályozza a termőföld adásvételét. Az adásvételi szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton közölni kell a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-

vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, mely szerv a helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzését követően határozatban dönt a jogügylet jóváhagyásáról.

Jelen szerződésre a fentiekben megjelölt Földforgalmi törvény hatályos rendelkezései irányadók, ezért Felek a fentiek szerint kötelesek eljárni.

2./ Eladó eladja feltétlenül és visszavonhatatlanul, - szavatosság terhe mellett – a jelen szerződésben rögzített terhekkal Vevőnek az Ingatlan **1/1 arányú tulajdoni illetőségét** a kölcsönösen kialakult

700.000 Ft, azaz hétszázezer forint

vételárért (a továbbiakban: **Vételár**).

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon található egy kb 40 nm alapterületű felépítmény.

Felek rögzítik, hogy a Teljes Vételárból a telek értéke 650.000 Ft, míg a felépítmény értéke 50.000 Ft.

Felek rögzítik, hogy a Vételarat értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely üzleti megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a Felek a Vételár megállapításánál figyelembe vették.

Felek rögzítik, hogy az **I.3. pontban rögzített terheket Vevő vállalja megfizetni**, kiegyenlíteni. Ezen terhek összege kb. 1.145.000 Ft. Ezen terhek összegét felek a vételár meghatározásakor figyelembe vették. Eladó felhatalmazza Vevőt arra, hogy az Ingatlant terhelő tartozások jogosultjainál eljárjon, a tartozások kiegyenlítése végett.

3./ Vevő a Teljes Vételárból **Első Vételárrészletként 250.000 Ft-ot**, azaz kétszázötvenezer forintot fizetett meg jelen szerződés aláírása napját megelőzően Eladó részére, míg jelen szerződés aláírása napján második és egyben **Utolsó Vételárrészletként Vevő 450.000 Ft-ot**, azaz négyszázötvenezer forintot fizet Eladó nevére banknál vezetett számlaszámra.

Eladó a jelen Szerződés aláírásával a **Teljes Vételár átvételét elismeri és nyugtázza**, továbbá feltétlenül és visszavonhatatlanul akként nyilatkozik, hogy a fenti teljesítési módot Vevői teljesítésnek ismeri el.

4./ Ha a kifüggesztésre nyitva álló határidőn belül Vevőt megelőző rangsorban elővásárlásra jogosult személy vételi elfogadó nyilatkozatot tesz, az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladókkal történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe a Földforgalmi törvény 18. § szerinti rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladók választása szerinti elővásárlásra jogosult lép. Ezen esetben a Foglalt Vevő részére visszajár.

5./ Vevő az Ingatlant jelen szerződésben írt feltételekkel és vételárért, az általa megtekintett állapotában ezennel megveszi, oly módon, hogy Ingatlanon **1/1 arányban tulajdonjogot szerez**.

6./ Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő a **mai napon veszi birtokba az Ingatlant**, és a birtokba lépéstől kezdődően jogosult annak kizárólagos használatára és hasznosítására, illetve Vevő attól kezdve köteles az Ingatlannal kapcsolatos terhek viselésére.

Az Ingatlanon villanyhálózat van, de az kikötésre került, illetve a víz vételezése fűt kútból megoldható.

7./ Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában sem haszonbérleti jogviszony, sem egyéb igény nem áll fenn, amely Vevő tulajdonszerzését kizárná vagy akadályozná.

8./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával **közösen, feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárulnak és kérik az illetékes Földhivatalt, hogy az Ingatlanra Vevő **tulajdonjoga adásvétel jogcímén**, Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Ingatlant terhelő terhekkel terhelten, Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával **közösen, feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárulnak és kérik az illetékes Földhivatalt, hogy az Ingatlanra vonatkozó 44414/2012.09.17 bejegyző számon rögzített Magyar Állam javára szóló, 5 éves időtartamú **Elidegenítési tilalmat az Ingatlan-nyilvántartásból törölje**, mivel ennek ideje már lejárt.

- 9./ Vevő ezúton kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény szerinti **földművesnek nem minősülő** belföldi természetes személy, de mivel az Ingatlan jelen szerződéssel megszerezni kívánt terület nagysága 1 ha alatti földterület, így annak megszerzésének nincs akadálya. /Földtörvény 10. § (2) bekezdés/.
- 10./ Vevő kijelenti, hogy 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 – Földforgalmi törvény 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 11./ Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy Vevő a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 12./ Vevő kijelenti továbbá, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 60. § (1) bekezdésébe sem, nyilatkozik továbbá az Inyvh. 42 § alapján, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár. Illetve Vevő tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. §-ba sem.
- 13./ Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy Eladó helyett és nevükben az adásvételi szerződést annak jóváhagyása és hirdetményi úton történő közlése iránt megküldje az illetékes hivatalnak, Felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet az illetékes földhivatal előtti eljárásra, illetőleg a B400E Nav adatalap benyújtására. A meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogadja jelen okirat aláírásával.
- 14./ Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadát semmiféle olyan díj, illeték és egyéb olyan, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem köteles tartozás sem terheli, amelyért ő az Ingattalannal bármely harmadik személynek felelni tartozna.
- 15./ Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen Szerződésnek az általa történő aláírása, illetve a jelen Szerződés által megvalósítani kívánt tulajdonjog-átruházás teljesítése, nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepelnek, vagy amely az Ingatlanra vonatkozó rendelkezést tartalmaz, illetve nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra és/vagy az Ingatlanra vonatkozna, továbbá nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, választott bírósági eljárás, vagy egyéb hatósági eljárás, ami az Eladó ellen vagy az Ingatlanra vonatkozóan folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, és a jelen Szerződésben foglalt ügyleti akaratot érintené, vagy ami negatív módon befolyásolná az Ingatlanokat vagy azoknak jelen Szerződésben meghatározott jogi helyzetét.
- 16./ Eladó kijelenti, hogy minden olyan körülményről tájékoztatta a Vevőt, amely az Ingatlan jogi helyzetét, és fizikai állapotát érinti, valamint nincs tudomásuk további olyan körülményről, amely az Ingatlan jogszerű használatát befolyásolhatná.
- 17./ Az Eladó **feltétlenül és visszavonhatatlanul** kijelenti és szavatol érte, hogy a jelen fejezetben megjelölt szavatosságok teljes körűek, valósak és pontosak. Minden egyes szavatosságvállalás különálló és független. A Vevőnek jogában áll követeléseit bármelyik szavatosságvállalás tekintetében külön-külön érvényesíteni.

- A jelen okiraton aláíróként feltüntetett személyek a jelen okiratot az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt írták alá.

- 22./ Szerződő felek azonosítását a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a Szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, ezen Szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben jártak el. Felek kijelentik, hogy a Szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

- 23./ Felek meghatalmazzák **Dr. Svárnsig Dorina ügyvédet** (1141 Budapest, Komócsy u. 5.), hogy **jelen okiratot** elkészítse, ellenjegyezze, valamint az ingatlan nyilvántartási eljárás során őket az Ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott jogkörrel képviselje, továbbá a B400E adatlapot benyújtsa, **akár a meghatalmazást** elfogadja.

- 24./ Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet minden feltételtől mentes, az **nem szolgál fedezet elvonási célt.**

- 25./ Jelen okiratot eljáró ügyvéd a 2017. évi LXXXVIII. törvény [Ügyvédi tv.] 43. § (4) bekezdésének megfelelően összefűzi. Felek annak utolsó oldalát írják alá.

- 26./ Szerződő Felek a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 85. § (1) és (3) bekezdése alapján kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy a tulajdoni jog bejegyző határozat egy példányát legyen szíves részükre is közvetlen megküldeni.

Jelen adásvételi szerződés nyolc eredeti példányban készült. A jelen szerződést felek átolvasás és értelmezést követően, mint akarattal mindenben megegyezőt, saját kezűleg helybenhagyólag írtak alá.

Kelt: Budapest, 2026.07.30

Eladó

Frederick John

nevében gondnoka eljár:
FARKAS SZANDRA

Veyō

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026.07.30. napján
Dr. Svárnsig Dorina ügyvéd (1141 Budapest Komócsy u. 5., KASZ: 36068769)

Dr. Svarnig Dorina ügyvéd
1141 Budapest, Komócsy u. 5.
Adósz.: 54918856-1-42
KASZ: 36068769

PVKft Felső-vezetői Főosztály Budapesti Országúti 6.	
Ügyintéző kezély:	
dátum:	2026 AUG 07.

Az ingatlanügyi feladatokat a feladat elvégzéséhez szükséges területi
 vizsgálati feladatokat elvégző. Az alábbiakban a feladat nem a
 beadványban megadott adatok alapján készült, hanem a feladat
 nem a feladat elvégzéséhez szükséges területi vizsgálati feladatokat