A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2025. 01. 04.
E határidő jogvesztő igazolási kérelemnek nincs helye

05/6428-2/2026.

A ko
A kif
A közlés kezdő napja: 2025. 11. 24.
A levétel napja: 2025. 01. 05.
Az elektronikus közzététel megtörtént
Szentendre, 2025. 11. 23.

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Haáz Imréné** (születési név: Ziegner Emma, született: lakóhelye: 2009 Pilisszentlászló, Béke utca 13., személyazonosító jele: adóazonosító jele: emélyi igazolvány száma: bankszámla száma: továbbiakban: „**Eladó 1**”)

és

**Franyó Józsefné** (születési név: Haáz Ilona, született: lakóhelye: 2009 Pilisszentlászló, Honvéd utca 36., személyazonosító jele: adóazonosító jele: mélyi igazolvány száma: (a továbbiakban: „**Eladó 2**”)

**Haáz Vince** (születési név: Haáz Vince, született: lakóhelye: 2810 Nőtincs, Szondi út 29., , adóazonosító jele: személyi igazolvány száma: (a továbbiakban: „**Eladó 3**” és Eladó 1-gyel valamint Eladó 2-vel együttesen: „**Eladók**”)

másrészről

**Verő György** (születési név: Verő György, született lakóhelye: 2009 Pilisszentlászló Béke utca 36/15, személyazonosító jele: adóazonosító jele: , Földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: zentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály), kamarai tagsági azonosító száma: gépjármű-vezetői engedély száma: ) mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”)

a továbbiakban együttesen mint Felek

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

## 1. A Szerződés tárgya

1.1 Az Eladók eladják, a Vevő megveszi a jelen Szerződés 1.2 szakaszában meghatározott Ingatlanokat, amik a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. („**Földtörvény**”) hatálya alá eső alábbiak szerinti földingatlanok.

.2 A jelen Szerződéssel érintett adásvétel tárgyát képező Ingatlanok (a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”):

.2.1 a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatalánál Pilisszentlászló 039/1 helvraizi számon bejegyzett ingatlan, amely Pilisszentlászló külterületén fekszik, művelési ága 2227

Dr. Sallay András ügyvéd | Haáz Imréné eladó | Verő György vevő

Dr. Illés György ügyvéd | Franyó Józsefné eladó | Haáz Vince eladó

Dr. Sallay András Ügyvédi Iroda
2062 Budapest, Váci út 3. Sóház, 1.em 2
Adószám: 18250042-2-43
Bankszámlaszám:
Regisztráció szám: 1465

m$^2$, kataszteri tiszta jövedelme 2,09 AK, és amely az Eladó 1 6/8, az Eladó 2 1/8 és Eladó 3 1/8 arányú tulajdonát képezi („**Ingatlan 1**"). Az Ingatlan 1 fentiek szerinti 8/8 tulajdoni aránya kerül jelen Szerződéssel átruházásra a Vevőre, és az Ingatlan 1 megállapodás szerinti vételára 740.000 Ft, amelyből Eladó 1-et 500.000 Ft, Eladó 2-t 120.000 Ft, Eladó 3-at 120.000 Ft illeti meg.

1.2.2 a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatalánál Pilisszentlászló 036/27 helyrajzi számon bejegyzett ingatlan, amely Pilisszentlászló külterületén fekszik, művelési ága szerint rét, térmértéke 920 m$^2$, kataszteri tiszta jövedelme 0,86 AK, és amely az Eladó 1 6/8, az Eladó 2 1/8 és Eladó 3 1/8 arányú tulajdonát képezi („**Ingatlan 2**"). Az Ingatlan 2 fentiek szerinti 8/8 tulajdoni aránya kerül jelen Szerződéssel átruházásra a Vevőre, és az Ingatlan 2 megállapodás szerinti vételára 460.000 Ft, amelyből Eladó 1-et 300.000 Ft, Eladó 2-et 80.000 Ft, Eladó 3-t 80.000 Ft illeti meg.

1.2.3 a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatalánál Pilisszentlászló 034/17 helyrajzi számon bejegyzett ingatlan, amely Pilisszentlászló külterületén fekszik, művelési ága szerint a) szőlő, térmértéke 1816 m$^2$, kataszteri tiszta jövedelme 1,14 AK illetve b) erdő, térmértéke 8427 m$^2$, kataszteri tiszta jövedelme 0 AK, és amely az Eladó 1 108/1728 arányú tulajdonát képezi („**Ingatlan 3**"). Az Ingatlan 3 fentiek szerinti 108/1728 tulajdoni aránya kerül jelen Szerződéssel átruházásra a Vevőre, és az Ingatlan 3 megállapodás szerinti vételára 100.000 Ft, amelyből Eladó 1-et 100.000 Ft illeti meg.

1.3 A Vevő a Földtörvény 13-15. § alapján:

1.3.1 vállalja, hogy az Ingatlanhoz tartozó termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földtörvény 13. § (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

1.3.2 kijelenti, hogy a Földtörvény 14. § (1) bekezdésében meghatározott földhasználati díjtartozása nincs.

1.3.3 kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

1.3.4 kijelenti, hogy a tulajdonában álló föld területnagysága a jelen Szerződés tárgyát képező föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt, és a 16. § (4) bekezdésében foglalt korlátozásnak is megfelel, kijelenti, hogy részarány-tulajdona nincs.

1 5 kijelenti, hogy földszerzési képességgel rendelkező, a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerinti földműves, és szerepel a 2013. évi CCXII. törvény 100. §-a alapján a földművesek, mezőgazdasági termelőszervezetek és mezőgazdasági üzemközpontok közhiteles nyilvántartásában.

Sallay András Ügyvédi Irod...
1062 Budapest, Váci út 3. Sóház, 1.em 28
Adószám: 18250042-2-43
Regisztr... ám: 1465

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ..... | |
| Dr. Sallay András ügyvéd | Haáz Imréné eladó | Vero Györg... |
| ..... | | |
| Dr. Illés György ügyvéd | Franyó Józsefné eladó | Haáz Vince eladó |

2. **Vételár**

2.1 A Felek megállapodnak, hogy a fent meghatározott Ingatlanok fenti tulajdoni részesedéseinek vételára 1.300.000 Ft (egymillió-háromszázezer forint).

2.2 A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az Ingatlanok fenti tulajdoni részesedéseit nem dologösszességként értékesítik, ezért az egyes tulajdoni illetőségek vételárát a fenti 1.2 szakaszban meghatározott összegekben határozzák meg, amely összegek irányadók abban az esetben, amelyben valamely tulajdoni részesedésre önállóan gyakorolja elővásárlási jogát valamely elővásárlásra jogosult.

2.3 A Vevő a vételár teljes összegét a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átutalja (1) az Eladó 1 javára 900.000 Ft összeget a számú bankszámlájára valamint (2) az Eladó 2 és az Eladó 3 javára 200.000-200.000 Ft, mindösszesen 400.000 Ft összeget a számú, Eladó 3 nevén vezetett bankszámlára. Az Eladók a fentiek szerinti átvételt a jelen Szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, és kifejezetten kijelentik, hogy a fenti bankszámlákra történő átutalást a javukra teljesített kifizetésként fogadják el.

3. **Az Ingatlanok birtokbaadása és a tulajdonjog átszállása**

3.1 A jelen Szerződés aláírását megelőzően az Eladók az Ingatlanokat átadták a Vevőnek, és a Vevő kizárólagos birtokába és használatába adták.

3.2 Az Eladók a Szerződés aláírásával feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlanok fenti tulajdoni hányadaira az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

3.3 A Felek megállapodnak, és az Eladó visszavonhatatlanul kéri, hogy az Inytv. Vhr. 29/A.§ (1) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a szerződéssel átruházni kívánt Ingatlanokra az eljáró földhivatal bejegyezze a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatáig, és a tulajdonjog bejegyzéséig.

3.4 Az Ingatlanok fenti tulajdoni hányadainak tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradékolásától függően száll át a Vevőre.

3.5 Amennyiben valamely elővásárlási jogosult elővásárlási jogával él, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződést nem záradékolja, az Eladók kötelesek a teljes vételárat a Vevő számára visszafizetni, és a Vevő az Ingatlan birtokát egyidejűleg visszaadni.

**Szavatosság**

4 A Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és cselekvőképességük korlátozás alá nem esik. A Felek a fentiekre való tekintettel rögzítik, hogy az Ingatlanok eladásának és a Vevő tulajdonszerzésének jogszabályi akadálya nincsen.

Dr. Sallay András ügyvéd | Haáz Imréné eladó | Ve...

Dr. Illés György ügyvéd | Franyó Józsefné eladó | Haáz Vince eladó

Dr. Sallay András Ügyvédi Iroda
1062 Budapest, Váci út 3. Sóház, 1.em.
Adószám: 18250042-2-43

4.2 Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy

(i) az Ingatlanok fent meghatározott tulajdoni hányada az Eladók 1.2 szakaszban meghatározottak szerinti kizárólagos tulajdonát képezi,

(ii) az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azonban az Ingatlanok a Duna-Ipoly Nemzeti Park részeként védett természeti területek és a Natura 2000 hálózat részei;

(iii) az Ingatlanok tekintetében a 2026. évre vonatkozó ingatlanadót, és a birtokbaadás napjáig felmerülő valamennyi egyéb közterhet és esetleges közüzemi díjat megfizette, az Ingatlanok vonatkozásában semmilyen hasonló tartozás nem áll fenn;

(iv) nincs semmilyen harmadik személynek olyan joga az Ingatlanokon vagy az Ingatlanokhoz kapcsolódóan, amely akadályozná, bármely módon hátráltatná vagy lehetetlenné tenné a jelen Szerződés teljesülését;

(v) az Ingatlanoknak rejtett hibája nincsen.

4.3 Az Eladók legjobb tudomása szerint semmilyen per és/vagy hatósági eljárás sincs folyamatban illetve nem fenyeget az Ingatlanok vonatkozásában. A Vevő az Ingatlanok tulajdoni lapját, és az Ingatlanokra vonatkozó rendezési tervet ismeri, az Ingatlanok tulajdoni hányadait ennek ismeretében vásárolja meg.

4.4 Az Eladók legjobb tudomása szerint az Ingatlanok nem érintettek környezeti károk, bármely jellegű veszélyes hulladék, illetve feltételezett vagy fenyegető egészségkárosítás, biztonsági vagy környezeti veszély által. Az Eladók legjobb tudomása szerint sem az Eladók, sem bármely harmadik személy nem folytatott és/vagy nem folytat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. (a "**Természetvédelmi Törvény**") 80. §-ában meghatározott jogsértő tevékenységet az Ingatlanok területén vagy ahhoz kapcsolódóan.

4.5 Az Eladók legjobb tudomása szerint az Ingatlanok felszíne alatt sem veszélyes anyag, sem lőszer vagy robbanószer, sem régészeti védettség alá eső lelőhely, vagy lelet nem található.

4.6 A Felek megállapodnak, hogy a 4.1-4.5 szakaszokban foglalt szavatossági nyilatkozatok minden lényeges tekintetben valósnak kell, hogy legyenek az Ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog átszállás időpontjáig.

.7 A Vevő kijelenti, hogy a Földtörvény 20. § i) pontja alapján az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határú településen legalább három éve mezőgazdasági üzemközponttal rendelkezik mint földműves, és a jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések

Sallay András Ügyvédi Iroda
1052 Budapest, Váci út 3. Sóház, 1.em 2.
Adószám: 18250042-2-43
Regisztráció szá - 1465

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... |
| Dr. Sallay András ügyvéd | Haáz Imréné eladó | Vero Gyorgy |
| ..... | | |
| Dr. Illés György ügyvéd | Franyó Józsefné eladó | Haáz Vince eladó |

tulajdonjogának jelen szerzéskor való fennálltától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár területnagyságot meg nem haladja a tulajdonában álló összes földterülete, ezért az Ingatlan 1 és Ingatlan 2 adásvételére elővásárlási jog nem vonatkozik.

4.8 A Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlan 3 adásvételére a Földtörvény 18. §-ban meghatározott jogosultaknak, illetve a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak a Természetvédelmi törvény 68. § (6) bekezdése alapján elővásárlási joga van. A Vevő kijelenti, hogy a Földtörvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal. A Vevő tudomásul veszi, hogy tulajdonszerzésének további feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földtörvény 30. § szerint határozatával jóváhagyja a jelen Szerződést és záradékával ellássa azt, feltéve, hogy valamennyi elővásárlásra jogosult tekintetében lejárt az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló idő, és egyetlen elővásárlásra jogosult sem élt elővásárlási jogával.

mivel a Szoms 034/21 HRSZ ingatlan tulajdon-

4.9 A Vevő kijelenti, hogy a vagyonátruházási illeték megfizetésére az Itv. 26. § (1) bek. p.) pontja alapján mentességet kér.

**5. Egyéb rendelkezések**

5.1 A Felek a jelen Szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási, illeték- és egyéb hatósági eljárásra dr. Sallay András ügyvédnek (Sallay András Ügyvédi Iroda, 1062 Budapest Váci út 3. Sóház) adtak megbízást. A Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés akaratuknak mindenben megfelel.

5.2 A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában.

5.3 A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

5.4 A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője:

.1 személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és

Sallay András Ügyvédi I.
1062 Budapest, Váci út 3. Sóház. 1.em
Adószám: 18250042-2-43

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ..... | |
| Dr Sallay András ügyvéd | Haáz Imréné eladó | |
| . | ..... | |
| Dr. Illés György ügyvéd | Franyó Józsefné eladó | Haáz Vince eladó |

5.4.2 személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás") adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés").

5.5 Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A Felek illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen Szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen Szerződés aláírásával megerősítenek.

5.6 Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

5.7 A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország joga az irányadó.

5.8 A jelen Szerződés csak valamennyi, a jelen Szerződést aláíró Fél írásos megállapodásával módosítható, vagy egészíthető ki.

5.9 A jelen Szerződés a Felek által tizenegy (11) eredeti példányban kerül aláírásra.

Jelen Adásvételi Szerződést a Felek kölcsönös átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Pilisszentlászló, 2026. július 22. napján

**Eladó 1:**

**Haáz Imréné**

**Vevő**

**Verő György**

**Eladó 2:**

**Franyó Józsefné**

**Eladó 3:**

**Haáz Vince**

Készítettem és a Vevő aláírását ellenjegyzem:

Dr. Sallay András ügyvéd
Budapest, 2026. július 22. napján
KASZ 36067990

Sallay András Ügyvédi Iroda
1062 Budapest, Váci út 3. Sóház, 1.em 26
Adószám: 18250042-2-42

Regisztrációs szám: 1465

Az Eladók aláírását ellenjegyzem:

Dr. Illés György ügyvéd
Pilisszentlászló, 2026. július 22. napján

Dr. Illés György ügyvéd
2009 Pilisszentlászló, Rózsahegy u. 17