

Kormányzati portálon történő
közzététel napja: 2026.08.05.
Közlés kezdő napja: 2026.08.06.
Elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja, mely határidő jogvesztő: 2026.09.04.
Levétel napja: 2026.09.04.

1

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely az alulírott szerződő felek között az alulírott helyen és időpontban, a következő feltételek mellett jött létre:
egyrésről

Tóth Miklós (születési név: Tóth Miklós; anvia neve: ; született: ; személyi azonosító jele: ; adóazonosító jele: ; személyazonosító igazolvány száma: ; szám alatti lakos magyar állampolgár, mint **eladó** (továbbiakban: „**Eladó**”)

másrésről

Bozsányi Vanessza Bettina (születési név: ; anyja neve: ; született: ; személyi azonosító jele: ; adóazonosító jele: ; személyazonosító igazolvány száma: ; szám alatti lakos magyar állampolgár, mint **vevő** (továbbiakban: „**Vevő**”)

(Eladó és Vevő a továbbiakban úgy is, mint „Felek” vagy „Szerződő felek”)

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Jelen szerződés tárgya az Eladó összesen **1/1 arányú** tulajdonát képező, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál (Földhivatali Osztály 8. – Nagykáta, továbbiakban: „Földhivatal”) által a **Tóalmás, zártkert, 1757/1 hrsz.** alatt felvett, természetben a 2252 Tóalmás, Paskomszőlő dűlő 26. szám alatt elhelyezkedő, **összesen 1140 m²** területű, **3.36 AK** értékű, 2-es minőségi osztályba sorolt, „**Kert/és üdülőépület**” megjelölésű és művelési ágban nyilvántartott ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”).

2. SZERZŐDÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ TÉNYEK

- 2.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az Eladó felé a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban: „**Földforgalmi törvény**”) szabályainak figyelembevételével tett ajánlatot az Ingatlan megvásárlására, tekintve, hogy az Ingatlan „Kert és üdülőépület” művelési ágban áll. Eladó nyilatkozza, hogy a Vevő ajánlatát elfogadja. A Földtörvény 21§ (1) bekezdése alapján a tulajdonos által elfogadott Vevő vételi ajánlatát a Felek egységes okiratba szerződésbe, azaz jelen adásvételi szerződésbe foglalták.
- 2.2. Az okíratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan a 2025.08.26. napján INYER/TULLAP/20260703/13368 számon lehívott e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint a jelen szerződés 1.1. pontjában rögzített adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdoni lap másolaton elintézetlen széljegy nincs. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza: 40389/2012.08.21. szám alatt az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára bejegyzett Vezetékjog. Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lap tartalmát megismerték és megértették, melynek tényét a jelen szerződés aláírásával igazolják. A felek rögzítik, hogy az ingatlan tekintetében földhasználó nem került bejegyzésre.

3. ADÁSVÉTELI JOGNYILATKOZAT

- 3.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglalt feltételekkel az **Eladó** 1/1 arányú tulajdonjogát **eladja**, míg a **Vevő** **adásvétel jogcímén** összesen 1/1 tulajdoni arányban, megtekintett állapotban **megvásárolja** a jelen szerződés 1.1 pontjában részletesen meghatározott Ingatlant.
- 3.2. Az Eladó és a Vevő a jelen szerződést, mint egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést hirdetményi úton történő közlése iránti beadványnak is tekintik.

Tóth Miklós
Eladó

Dr. Varga M. Tamas ügyvéd
1194 Bp., Madách Imre u. 33.

Bozsányi Vanessza Bettina
Vevő

Jelen okíratot készítettem és ellenjegyzem: Gyömrőn, 2026.07.03. napján:

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1181 Budapest, Madách Imre utca 33.
KASZ: 36071047

4. VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

- 4.1 A Felek a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított **3.800.000.-Ft.** (azaz Hárommillió-nyolcszázezer forint; továbbiakban: „**Vételár**”) összegben határozták meg, Felek a vételárát az ingatlan műszaki állapotával, és jogi helyzetével mindenben arányban állónak tartják.

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételárának meghatározásánál figyelemmel voltak az Ingatlanon elhelyezkedő 26 m² alapterületű, villamos árammal ellátott üdülőépület felépítményre, amelyre tekintettel a **Földforgalmi törvény 8/A§ (3) bekezdés** rendelkezésének eleget téve a Felek külön- külön a föld, illetve az azon található felépítmények értékét kötelesek meghatározni az Ingatlan vonatkozásában.

Fenti rendelkezés értelmében a Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan felépítménnyel együtt számított forgalmi értékét összesen 3.800.000.-Ft, azaz Hárommillió-nyolcszázezer forint összegben határozták meg, amely ellenértékből a 26 m² alapterületű üdülőépület felépítmény 1.800.000 Ft, azaz Egymillió-nyolcszázezer forint, az Ingatlanhoz kapcsolódó földterület pedig 2.000.000 Ft, azaz Kétmillió forint forgalmi értéket testesít meg.

- 4.2 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Vételárát az alábbi részletekben köteles megfizetni az Eladónak:

- 4.2.1 Felek rögzítik, miszerint a Vevő az első vételár részletet, mindösszesen **380.000.-Ft.** azaz Háromszáznolcvanezer forint összeget foglaló jogcímén a Vevő banki átutalás útján saját megtakarításból fizeti meg az Eladó részére jelen szerződés aláírásával egy időben, az Eladó rendelkezése szerint az **Eladó K&H Bank Zrt-nél vezetett 10401921-86768474-55561004 számú** bankszámlájára történő banki átutalással. Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglalónak a Ptk.-ban foglalt szabályaival, arról eljáró ügyvédtől tájékoztatásban részesültek. Ennek ismeretében a 380.000.-Ft, azaz Háromszáznolcvanezer forint összeg kifejezetten foglalként került megfizetésre. Amennyiben a szerződés a Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, úgy Vevő az adott foglalt elveszti, amennyiben pedig Eladó érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszafizetni Vevő részére. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amely egyik fél érdekkörébe sem tartozik, vagy mindkét fél érdekkörébe tartozik, úgy a foglalt visszajár. A foglalt a vételárba beleszámít.

Felek megállapodnak abban, hogy azon nem várt esetben, ha a 7.1 pontban foglalt hatósági jóváhagyást a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság bármely okból nem adja meg, úgy ezen esetet a szerződő felek kifejezetten a szerződés egyik félnek sem felróható okból történő meghíúsulásnak tekintetnek, mely esetben az Eladók részére megfizetett foglalt egyszeres összegben jár vissza a Vevő részére.

Az Eladó az első vételár részlet hiánytalan megfizetését és a fenti bankszámlán történt jóváírását jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtazza és azt saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.

- 4.2.2 Felek megállapodnak, miszerint a Vevő a második egyben utolsó vételár részletet, mindösszesen **3.420.000.-Ft** azaz **Hárommillió-négy százhuszezer forint összeget** a **mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásról szóló határozat kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül vételár hátralék jogcímén** saját megtakarításból Eladó részére banki átutalás útján fizet meg, az az **Eladó Tóth Miklós K&H Bank Zrt-nél vezetett 10401921-86768474-55561004 számú bankszámlájára** történő banki átutalással.

- 4.3 Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár helyben szokásos értéknek megfelel és azt mindannyian elfogadják. Eladó kijelenti, hogy a Vételár kiegyenlítésén túl Vevő irányába a továbbiakban semmilyen követelése nincs.

5. A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS – INGATLAN- NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

- 5.1. Eladó és a Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogát csak a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásról szóló határozat kézhezvételét és a teljes vételár megfizetését követően ruházza át Vevőre.

Tóth Miklós
Eladó

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1181 Budapest, Madách Imre u. 33.

Bozsányi Vanessza Bettina
Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Gyömrőn, 2026.07.03. napján:

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1181 Budapest, Madách Imre utca 33.
KASZ: 36071047

5.2. A Felek rögzítik, hogy az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megkötésre kerülő letéti szerződésben foglaltak szerint aláírja és a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző Dr. Varga M. Tamás ügyvédnél (KASZ: 36071047, székhely: 1181 Budapest, Madách Imre utca 33.) letétbe helyezik **6 (hat) példányban**, mint egymással mindenben megegyező ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatát, amely feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Vevő nevére és javára adásvétel jogcímén 1/1 arányban, minden tehertől mentesen bejegyzésre kerüljön, az Eladó összesen 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett (továbbiakban: „Bejegyzési Engedély”)

5.3. A külön okiratba foglalt letéti szerződés szerint Letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt azt követő 5 (öt) munkanapon belül a Földhivatalba benyújtani, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásról szóló határozatot kézhez vette.

5.4. A felek rögzítik, hogy az Inyvt. Vhr. 79§ (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásban a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye, mint jogilag jelentős tény bejegyezhető az Ingatlan tulajdoni lapjára.

5.5. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy a földhivatali határozat szerződő feleket megillető példányainak felek részére közvetlenül történő megküldését és kézbesítését kérik, figyelemmel a 2016. évi CL. törvény 13§ (6) bekezdésben foglalt rendelkezésre.

6. BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS SZAVATOSSÁG

6.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlan birtokába a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását és a Vételár teljes összegének megfizetését követő 8 (Nyolc) napon belül lépnek. Ezen időpontig az Eladó, a birtokba adás napjától kezdve pedig a Vevő húzza a szerződés tárgyát képező Ingatlan hasznait és viseli terheit.

6.2 Szerződő Felek az Ingatlan birtokának átruházásáról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel és a közüzemek Vevő nevére történő átírása iránt a birtokbaadástól számított 15 (Tizenöt) napon belül intézkednek.

6.3 Az Eladó köteles az ingatlanból a birtokbaadástól számított 8 (nyolc) munkanapon belül kijelentkezni, illetve intézkedni minden olyan harmadik személy (akár bérlő, akár cég) kijelentése iránt, aki az ingatlan címére esetlegesen be van jelentve.

6.4 Vevő tudomásul veszi, hogy a birtokbaadás napjától kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni és köteles viselni az Ingatlan azon terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

6.5 Eladó az ingatlant megtekintett állapotban adja a Vevő birtokába akként, hogy szavatolja az Ingatlan per-, teher-szolgalom - és igénymentességéért.

6.6 Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan a földhasználati adatok szerint harmadik személy használatában nem áll.

6.7 Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés 1.1 pontjában körülírt Ingatlant harmadik személyek részére nem idegenítette el, nem kötött ilyen eredményre vezető szerződést/előszerződést semmilyen formában, az ingatlanra nincs senkinek olyan joga vagy követelése, amely a Vevőt akadályozná a tulajdonjog megszerzésében és/vagy a szerződésszerű birtokba lépésében.

6.8 Az Eladó szavatolja, hogy fenti pontokban tett nyilatkozatának megfelelő állapotot a Vételár kifizetéséig, illetve az ingatlan birtokátruházásának napjáig fenntartja.

Tóth Miklós
Eladó

Bozsányi Vanessza Bettina
Vevő

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1181 Budapest, Madách Imre utca 33.

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Gyömrőn, 2026.07.03. napján:

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1181 Budapest, Madách Imre utca 33.
KASZ: 36071047

7 FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ FELTÉTELEK ÉS NYILATKOZATOK

- 7.1 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a jelen szerződés 1.1 pontjában megjelölt ingatlan értékesítése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) hatálya alá tartozik. A **Földforgalmi törvény 21§ (1)** bekezdése alapján a jelen szerződés tárgyát képező földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést, azaz jelen adásvételi szerződést a Felek aláírásától számított 8 napon belül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, majd ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultjai 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot. Mindezek után a **Földtörvény 23§** rendelkezései értelmében a szerződés a helyi földbizottsági és mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyására szorul.

- 7.2 Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés érvényesen akkor jön létre a Szerződő felek között, amennyiben elővásárlásra jogosult nem kíván élni elővásárlási jogával és a jelen ügyletet a Földforgalmi törvény 23§-a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta. Ezen kettős feltétel bármelyikének hiányában a jelen szerződés érvényesen nem jön létre a Felek között és a Feleket a már esetlegesen teljesített szolgáltatások tekintetében – így a teljes Vételár részlet tekintetében – 5 (öt) munkanapon belül elszámolási kötelezettség terheli.

- 7.3 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inyvtv.), valamint az ezen törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Inyvtv. Vhr.) rendelkezései szerint a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául kizárólag akkor szolgálhat, ha tartalmazza a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására szóló záradékot. Ez esetben az ingatlan-nyilvántartási kérelmet a hatósági jóváhagyástól számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

- 7.4 Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy a **Földforgalmi törvény 5§ 7. pontjában** foglalt feltételeknek nem felel meg, Vevő nem minősülnek földművesnek. Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy a **Földforgalmi törvény 18§** alapján nem minősül elővásárlási jogosultnak.

- 7.5 Vevő tulajdonszerzésére vonatkozóan elsősorban a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései vonatkoznak, melyek tartalmát megismerte és azok tudatában a következő nyilatkozatokat teszi:

- 7.5.1 Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy a **Földforgalmi törvény 9§-ában** foglalt korlátozás hatálya alá nem tartozik, továbbá a **Földforgalmi törvény 10§ (1) bekezdése** alapján belföldi természetes személyként jogosult föld tulajdon megszerzésére és tulajdonszerzése a **Földforgalmi törvény 10§ (2) bekezdése** alapján tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik, azaz a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 7.5.2 Vevő a **Földforgalmi törvény 13§ (1) bekezdésében** foglaltak értelmében vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – 2013. évi CXXII. törvény 13§ (3) bekezdésében meghatározott eseteket kivéve - más célra nem hasznosítja.
- 7.5.3 Vevő a **Földforgalmi törvény 13§ (4) bekezdésére** figyelemmel nyilatkozik és vállalja, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maguk használja és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének,

Tóth Miklós
Eladó

Bozsányi Vanessza Bettina
Vevő

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1181 Bp., Madách Imre u. 33.
KASZ: 36071047

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Gyömrőn, 2026.07.03. napján:

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1181 Budapest, Madách Imre utca 33.
KASZ: 36071047

továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

7.5.4 Vevő – eleget téve a **Földforgalmi törvény 14§ (1) és (2) bekezdéseiben** foglalt nyilatkozattételi kötelezettségének – nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj – vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.5.5 Vevő a **Földforgalmi törvény 5§ 22. pont és a 15§** értelmében nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

7.5.6 Vevő a **Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdései** alapján kijelentik, hogy a jelen szerződéssel megvalósuló tulajdonszerzést követően sem haladja meg a tulajdonában és hasznélvezetében lévő erdő – és mezőgazdasági hasznosítású földek (föld) nagysága a 300 hektárt és a birtokukban (tulajdonában, hasznélvezetében vagy bármely más érvényes jogcímen használatában álló valamennyi) erdő – és mezőgazdasági hasznosítású földek nagysága az 1200 hektárt a jelen szerződés alapján keletkező tulajdonjogával együtt sem haladja meg.

7.6 Vevő, mint szerző fél nyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7.7 Vevő a tulajdonszerzésére vonatkozóan kijelenti, hogy tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik sem a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény sem más jogszabályok alapján sem, a Vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy.

7.8 Vevő nyilatkozik, hogy a **Földforgalmi törvény 60. § (1) bekezdés** szerinti ügyvédi tájékoztatást tudomásul vette, mely szerint semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely földforgalmi törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik.

8 VEGYES RENDELKEZÉSEK

8.1 A Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával a jelen szerződés és az ahhoz kapcsolódó okiratok megszerkesztésére és ügyvédi ellenjegyzésére és az azzal kapcsolatos hirdetményi kifüggesztésével összefüggő jegyzői eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyási eljárásában, a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági, földhivatali eljárások során történő teljes körű eljárásokra, valamint a NAV B400 adatlap elkészítésére megbízást és meghatalmazást adnak Dr. Varga M. Tamás ügyvédnek (Budapesti Ügyvédi Kamara tagja; Kamarai azonosító szám: 36071047, székhelye: 1181 Budapest, Madách Imre utca 33.) Felek kijelentik, hogy jelen meghatalmazás kiterjed a Földforgalmi törvény szerinti eljárásban való képviseletre, ide értve a szerződés kifüggesztésének kezdeményezését is.

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd a jelen pont szerinti megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

8.2 A Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképese, magyar állampolgárok, tulajdonszerzési, illetőleg a tulajdonnal való rendelkezési képességük korlátozva nincsen, cselekvőképességet kizáró vagy korlátozó gondnokság alatt nem állnak, illetve erre irányuló eljárás velük szemben nincs folyamatban.

8.3 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozataikhoz kötve vannak, a szerződéstől egyik fél sem jogosult elállni mindaddig, amíg a jelen szerződés 7.1 pontjában foglaltak alapján a jogügyletet jóváhagyó/jóváhagyást megtagadó jogerős hatósági határozat közlésre nem kerül.

Tóth Miklós
Eladó

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1104 Bp., Madách Imre u. 33.

Bozsányi Vanessza Bettina
Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Gyömrőn, 2026.07.03. napján:

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1181 Budapest, Madách Imre utca 33.

8.4 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben más elővásárlásra jogosult nyeri el az 1. pontban jelölt Ingatlan megvételének jogát, úgy Eladó az átvett vételár összegét – köteles az új vevővel való szerződés megkötésével egyidejűleg, de legkésőbb 3 napon belül Vevő részére visszafizetni.

8.5 Felek kijelentik, hogy az ügyintéző ügyvéd a feleknek tájékoztatást adott a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatosan felmerülő mindennemű adó-, és illetékfizetési kötelezettségekről. Eladók ennek megfelelően tudomásul veszik, hogy személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségüknek adóbevallás útján kell eleget tenniük.

A Vevő tudomásul veszi, hogy vagyonszerzési illeték-fizetési kötelezettség bejelentését a vonatkozó B400-as NAV adatlapon teljesíti az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával egyidejűleg.

8.6 Felek megállapodnak abban, hogy minden értesítés, egyéb közlés, amit a jelen szerződés alapján meg kell vagy meg lehet tenni, írásban teendő meg és akkor tekintendő megtettnek, ha azt a szerződő felek állandó lakcímére személyesen, futárszolgálat útján, vagy ajánlott – tértivevényes postai küldeményként kézbesítették, a megfelelő címmel látták el, és a Fél vagy a Fél képviselőjére jogosult személy aláírásával igazolta az átvételt. Az átvétel időpontja az átvételi elismervényen, futárszolgálat átvévi ívén, illetve a tértivevényen megjelölt időpont. Átvettnek tekintendő – a feladást követő 5. napon – a nyilatkozat akkor is, ha a címzettnek ténylegesen átadásra azért nem kerülhetett, mert a címzett a nyilatkozat átvételét megtagadta, vagy a számára postán megküldött iratot nem kereste, nem vette át, illetve a jelen megállapodásban rögzített értesítési címről a másik fél előzetes értesítése nélkül elköltözött, továbbá, ha a küldemény „meghalt”, „címezett ismeretlen” jelzéssel érkezik a feladóhoz vissza. Minden értesítés, egyéb közlés, amit a jelen szerződés alapján e-mailen is meg kell vagy meg lehet küldeni, akkor tekintendő megtettnek, ha az az alábbi e-mail címekre került megküldésre: Eladó esetében: tothmiki178@gmail.com; Vevő esetében: bozsanyivanessza4@gmail.com. Eljáró ügyvéd: dr.varga.tamas@gmail.com. Az átvétel időpontja az e-mail visszaigazolásának napja. Átvettnek tekintendő – a feladást követő 5. napon – az e-mailen küldött nyilatkozat akkor is, ha a címzett a feladástól számított 5 napon belül az e-mailt nem igazolja vissza.

8.7 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: „Pmt.” - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek vonatkozásában, erre tekintettel eljáró ügyvéd a jelen okiratot azt követően láthatja el ellenjegyzéssel, hogy a Felek adatait az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint a központi nyilvántartásokban ellenőrizte.

Mivel az azonosítás és az azzal járó adatkezelés nem az érintett hozzájárulásán alapul, hanem az ügyvédet terhelő jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges, így ahhoz az érintettek hozzájárulását nem kell kérni, azonban az érintettet a személyes adatok védelmével összefüggő, az információs jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben rögzített egyéb jogok értelemszerűen megilletik. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint, az ügyvédi tevékenység ellátása során, a megbízás teljesítése céljából és az ahhoz szükséges mértékben kezeli. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat esetében nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó helyi önkormányzati rendelet.

8.8 Jelen termőföld adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra kifejezett közös akarattal módosítható.

Tóth Miklós
Eladó

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1181 Bp., Madách Imre u. 33.
Tel.: 36071007

Bozsányi Vanessza Bettina
Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Gyömrőn, 2026.07.03. napján:

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1181 Budapest, Madách Imre utca 33.

8.9 Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a Földtörvény és a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVIII. törvény elővásárlására vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásától függően lép hatályba.

8.10 Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 8§-ra történt tájékoztatást, melynek értelmében a föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely a Földtörvény végrehajtására kiadott 47/2014 (II.26.) kormányrendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik. Ennek alkalmazásával jelen szerződés 8 (nyolc) egyező eredeti példányban kerül elkészítésre, melyből 1 (egy) példány a fent hivatkozott kormányrendeletben szabályozott biztonsági kellékekkel rendelkező papíron készült.

8.11 Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Földtörvény, valamint a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai, valamint más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

8.12 A Felek kijelentik, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírását megelőzően teljes körűen tájékoztatta a Feleket a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos joghatásokra vonatkozóan. Eljáró ügyvéd ismertette a felekkel a tulajdoni lap tartalmát. Az eljáró ügyvéd tájékoztatását szerződő felek megértették, és tudomásul vették, amelyet a jelen okirat aláírásával elismernek és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, ezért a jogügyletet a jelen szerződésben rögzített tartalommal kívánják egymással megkötni, amelyre tekintettel a jelen szerződést egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik.

8.13 Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben rögzített adataikat, bankszámlaszámot stb. külön ellenőrizte és helyesnek találta. Eladó külön is kijelentik, hogy bankszámlaszámát ellenőrizte és helyénvalónak találta, tudomásul veszi, hogy a téves bankszámlaszám megadásából eredő bárminemű kárért a vevőt, illetőleg az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

Alulírott Dr. Varga M. Tamás ügyvéd, miután meggyőződtem az ügyfelek ügyleti képességéről és jogosultságáról, illetve valódi szándékáról, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt tartalmát ismerttettem és jogkövetkezményeit megmagyaráztam, akik kijelentették, hogy az okirat tartalma az ügyfelek valóságos ügyleti akaratának mindenben megfelel, ezért azt gondos elolvasás és értelmezés után előttem saját kezűleg jóváhagyólag helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Gyömrő, 2026.07.03.

Tóth Miklós
Eladó

Bozsányi Vanessza Bettina
Vevő

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
181 Bp., Madách Imre utca 33.

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Gyömrőn, 2026.07.03. napján:

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1181 Budapest, Madách Imre utca 33.
KASZ: 36071047

Dr. Varga M. Tamás ug.
1181 Bp., Madách Imre u. 33.
1519 Bp. Pf. 213.
KAS7-26071047-1181

Dr. Varga M. Tamás ug.
1181 Bp., Madách Imre u. 33.
KAS7-26071047-1181

Dr. Varga M. Tamás ug.
1181 Bp., Madách Imre u. 33.
1519 Bp. Pf. 213.
KAS7-26071047-1181