

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Tóthné Sasváry Monika Ilona**

lakcím: 2162 Órbottyán, Petőfi Sándor utca 15., tartózkodási helye: 2151 Fót, Kund Pál utca 19.,
magyar állampolgár, mint Eladó I. - továbbiakban **Eladó I.**

Sasváry Éva Anna

lakcím: 2151 Fót, Batthyány Lajos utca 8.,
magyar állampolgár, mint Eladó II. - továbbiakban **Eladó II.**

és Sasváry Ignácné

lakcím: 2151 Fót, Kund Pál utca 19.,
magyar állampolgár, mint Haszonélvező – továbbiakban: **Haszonélvező**

másrészről **Bagdal János**

lakcíme: 2694 Cserháthaláp, Petőfi Sándor út 32,
földműves határozat száma:
agrárkamrai azonosító:

Nógrád Vármegyei Kormányhivatal
magyar állampolgár, mint Vevő – a továbbiakban **Vevő**
között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

1. Felek rögzítik, hogy **Eladóknak** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezi a **Vácegres, külterület, 098/125 helyrajzi számon nyilvántartott, 1064 m² alapterületű, 1.48 kat.t. jövedelmű, rét megnevezésű külterületi ingatlan** - mely természetben Vácegres, 098/125 hrsz alatt található („Ingatlan”). Az Ingatlanon áll egy kb. 36 m² alapterületű gazdasági épület is, melynek térképi feltüntetése még nem történt meg, és amely felépítményt az Eladók 1996 évben létesítettek. Az Ingatlanra elektromos áram bevezetésre került, mérőórával, egyéb közmű nincs.

Vevő az épület ingatlan-nyilvántartási térképi feltüntetésének hiányát, valamint annak valamennyi lehetséges építésügyi, ingatlan-nyilvántartási, földmérési, hatósági, használati, finanszírozási és értékesíthetőségi következményét ismeri, azokat a vételár meghatározásakor figyelembe vette, és az Ingatlant e körülmények ismeretében szerzi meg. Ugyanakkor eladók feltétlen szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlanon létesült felépítmény több, mint 10 éve az Ingatlanon áll.

Vevő vállalja, hogy az épület fennmaradásával, esetleges fennmaradási engedélyezésével, bontásával, feltüntetésével, változási vázrajz elkészítésével, az ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel, továbbá az ezekhez kapcsolódó valamennyi hatósági, földmérési, tervezési és egyéb költséggel összefüggő kötelezettség és kockázat kizárólag őt terheli.

Vevő az épület térképi feltüntetésének hiányára, annak esetleges jogszerűtlen létesítésére, fennmaradásának vagy feltüntethetőségének hiányára, továbbá az ezekből eredő értékcsökkenésre vagy használati korlátozásra alapított kérelmszavatossági, kártérítési vagy egyéb igényt Eladókkal szemben nem érvényesít. Az Ingatlannak NINCS bejegyzett földhasználója.

Tóthné Sasváry Monika Ilona
Eladó I.

Sasváry Éva Anna
Eladó II.

Sasváry Ignácné
Haszonélvező

1

Bagdal János
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalón, 2026.07.22-én:

DR. GYÖNGY MÓNIKA
Ügyv.
2173 Kartal, Út 42.
office@gy.hu
Mobil: +36 90-4864
KASZ 60958
Asztal 0563.2.23

A tulajdoni lap III. részén a következő terhelések szerepelnek:

III/1 szám alatt: holtig tartó haszonélvezeti jog Sasváry Ignácné (Haszonélvező) javára

III/2 szám alatt: vezetékgig 3 m2 területre az ELMŰ Hálózati Elosztó kft. javára

Az Ingatlannak a fentiekben megjelölt adatait a Pest Vármegyei Kormányhivatal által INYER/TULLAP/20260722/335 megrendelésszámon kiállított E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza, melyet a **Szerződő felek** megtekintettek, annak tartalmát megismerték és megértették, melynek tényét jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolják.

Az **Eladók** kijelentik, hogy nem tettek olyan jognyilatkozatot, amely az Ingatlanok fent ismertetett tulajdonjogi, vagy terheltségi állapotán változtatott, vagy változtathatott volna. A **Vevő** a fentieket tudomásul vette.

Felek rögzítik, hogy Haszonélvező a haszonélvezeti jogáról jelen szerződés aláírásával ellenérték nélkül, az Eladók – mint egyenesági rokonai – javára mond le. Felek rögzítik, hogy a haszonélvezeti jogról való, egyenesági rokonok közötti ellenérték nélküli lemondás ajándékozási illeték alól mentes. Haszonélvezőt a jelen szerződés szerinti vételárból, illetve annak bármely részletéből semmilyen összeg nem illeti meg.

Haszonélvező ezért feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és a felek közösen kéri, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a tulajdoni lapon III/1 szám alatt javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog is az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, ezen jogról való lemondása okán és jogcímén.

2. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladók eladják**, a **Vevő** megveszi a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt Ingatlant (a bejegyzett vezetékgiggal terhelt, egyebekben) tehermentesen, tartozékaival és alkotórészeivel együtt az általa megtekintett, ismert állapotban.

3. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt Ingatlan vételárát **20.500.000,- Ft, azaz húszmillió-ötszáz ezer forint** összegben határozzák meg, melyből a gazdaság épületre 18.500.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió-ötszáz ezer forint, míg a földterületre 2.000.000,- Ft, azaz kétmillió forint vételárrész esik. **A vételár meghatározásakor a felek figyelembe vették, hogy az Ingatlanon felépítmény áll, az üdülőövezeti környezetben helyezkedik el, a tárgyi Ingatlan a lakott terület közelében helyezkedik el.**

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételárát az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának Vevő általi megszerzése ellenértékeként méltányosnak és arányosnak tekintik, így a szerződő felek a szerződés feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozással történő megtámadásának jogáról jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemondanak.

4. Felek az alábbi fizetési feltételekben állapodtak meg:

a) Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételárból **2.050.000,- Ft-ot, azaz kétmillió-ötvenezer forint összeget foglaló jogcímén** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki utalással megfizette az Eladók részére akként, hogy abból:

1.025.000,- Ft-ot, azaz egymillió-huszonötezer forintot Eladó I. nevén a K&H bankban vezetett, számú bankszámlára

1.025.000,- Ft-ot, azaz egymillió-huszonötezer forintot Eladó II. nevén a K&H bankban vezetett, számú bankszámlára

utalt, melyet az Eladók jelen szerződés aláírásával saját kezűkhöz történő teljesítésnek fogadnak el, és amely foglaló megfizetését az Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

2

Tóthné Sasváry Monika Ilona
Eladó I.

Sasváry Éva Anna
Eladó II.

Sasváry Ignácné
Haszonélvező

Bágdal János
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalon, 2026.07.22-én:

DR. GYÖNGY MÓNIKA
Ügyvéd
2173 Kartal, Kóczi út 42.
office@gyongy.hu
Mobil: +36-490-4864
K&A 36060858
H&A 0263520207

Felek nyilatkoznak, hogy a foglaló szabályait ismerik.

Ptk. 6:185. § [Foglaló]

(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

(3) A teljesítés meghíúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben elővásárlási jogosult személy a szerződésbe belép, akkor Eladók kötelesek az elővásárlásra jogosulttal történő mezőgazdasági igazgatási szervi határozat kézhezvételét követő 1 munkanapon belül a Vevő által megfizetett foglalót visszafizetni ugyanarra a bankszámlára, ahonnan azt a Vevő részükre teljesítette. Az elővásárlási jogosult belépése nem tekinthető szerződésszegésnek egyik fél oldaláról sem, így a foglaló jogkövetkezményeit a felek nem alkalmazzák, csak a kapott összeget kötelesek Eladók visszafizetni.

b) Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételárból fennmaradó **18.450.000,- Ft-ot, azaz tizennyolcmillió-négyszázötvenezer forint összeget vételár-hátralék jogcímén** a Vevő jelen szerződésre alapított tulajdonszerzésének mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyását követő 5 napon belül banki utalással fizeti meg az Eladók részére, akként, hogy:

9.225.000,- Ft-ot, azaz kilencmillió-kétszázhuszonezer forintot Eladó I. nevén a K&H bankban vezetett, számú bankszámlára

9.225.000,- Ft-ot, azaz kilencmillió-kétszázhuszonezer forintot Eladó II. nevén a K&H bankban vezetett, számú bankszámlára

utalnak, melyet az Eladók jelen szerződés aláírásával saját kezükhöz történő teljesítésnek fogadnak el. Eladók a teljes vételár megfizetéséről a megfizetést követő 3 napon belül nyilatkozatot tesznek, melyet eljáró ügyvédnek – legalább e-mail útján, a@..... címről az@..... címre – megküldenek.

A teljes vételár megfizetésének napjától számított 3 napon belül Eladók kötelesek az Ingatlan birtokát Vevőre átruházni. Vevőt illeti a birtokátruházás napjától kezdődően az Ingatlan hasznai és terhei, és e naptól száll át rá a kárveszély. Felek a birtokba adáskor jegyzőkönyvet vesznek fel, melyen rögzítésre kerülnek a közüzemi mérőórák aktuális állásai és a birtokátruházás ténye. Vevő köteles a birtokba adást követő 15 napon belül a közmű szerződések átírását kezdeményezni.

5. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladók** az Ingatlanon fennálló tulajdonjogról a teljes vételár megfizetésekor mondanak le, így a teljes vételár megfizetéséig Eladók tulajdonjogukat fenntartják. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt **5 eredeti példányban** Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik.

3

Tóthné Sasváry Mónika Ilona
Eladó I.

Sasváry Éva Anna
Eladó II.

Sasváry Ignácné
Haszonélvező

Bagdai János
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalón, 2026.07.22-én:

DR. GYÖNGY MÓNICA
ügyv.
2173 Kartal, 1. öczi út 42.
office@gyongy.hu
Mobil: +36 30 490-4864
KASZ 1060958
A67 502/8250.2-33

Eljáró ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a kifüggesztett adásvételi szerződésnek az okiratot ellenjegyző ügyvéd részére történő visszaérkezése, valamint az ez alapján kiállított mezőgazdasági igazgatási szerv által kiállított, jelen szerződést jóváhagyó határozat kézhezvétele után (a teljes vételár megfizetésének igazolása esetén) az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

6. Az **Eladók** szavatosságot vállalnak az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért. Az **Eladók** szavatolnak, hogy az Ingatlant adó- vagy egyéb köztartozás nem terheli. Az **Eladók** feltétlen szavatosságot vállalnak továbbá azért is, hogy az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt.

Az **Eladók** kijelentik, hogy semmilyen olyan körülményről nincs tudomásuk, ami a **Vevő** tulajdonszerzését, birtokba lépését, illetve az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy hátrányosan befolyásolná.

Eladók jótállnak azért, hogy az Ingatlanon nem áll fenn harmadik személy(ek)nek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely a **Vevő** birtokba lépését, és/vagy tulajdonszerzését gátolná vagy korlátozná, különösen, de nem kizárólag az Ingatlan házastársi vagyontörség részét nem képezi, vagy volt házastársának, élettársának, vagy volt élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

7. A **Szerződő felek** kijelentik, hogy teljes cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok és szerződéskötési és ingatlan elidegenítési, illetve ingatlanszerzési képességük korlátozás alá nem esik. Felek ezúton hozzájárulnak, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a JÜB személy-és okmányellenőrzést elvégezze.

Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, földműves, azonban a Földforg tv. alapján őt elővásárlási jog nem illeti meg.

Vevő vállalja és kijelenti, hogy

- az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja
- nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása,
- az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot
- elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pontban foglalt nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után
- jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött
- amennyiben a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése értelmében az Ingatlanok a g) pontban megjelöltek szerint érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terheltek, harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony i) időtartamát nem hosszabbítja meg, és ii.) a megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

4

Tóthné Sasváry Mónika Ilona
Eladó I.

Sasváry Éva Anna
Eladó II.

Sasváry Ignác
Haszonélvező

Bagdai János
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalton, 2026.07.22-én:

DR. GYÖNGY MÓNICA
2173 Kartal, Lakóci út 42.
office gyongy.hu
Mobil: +36-490-4864
K: 36060958
Ad: 0222592200

g) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik vagy részarány tulajdonnal (is) rendelkezik és 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.

8. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes Földhivatal, valamint mezőgazdasági igazgatási szerv és egyéb hatóságok előtti eljárással **dr. Gyöngy Mónika ügyvédet** (2173 Kartal, Rákóczi út 42., PMÜK: 13-XII/1183, KASZ: 36060958.) bízzák meg és hatalmazzák meg, aki e megbízást és meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadta. A szerződő felek rögzítik, a jelen szerződésre vonatkozó adó- és illetékjogszabályokat ismerik, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kérnek.

9. **Eladók** kijelentik és vállalják, hogy – a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd útján – jelen adásvételi szerződés szerinti vételi ajánlatot jelen szerződés aláírásától számított **8 napon belül előzetes vizsgálat céljára megküldik** az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya részére **ezt követően a felek – szintén a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd útján – intézkednek a hirdetményi kifüggesztés iránt.**

10. **Vevő** a B400E sz. NAV nyomtatvány kitöltésére és benyújtására felhatalmazza eljáró ügyvédet, és tudomással bír arról, hogy a forgalmi érték 4 %-nak megfelelő vagyonszerzési illeték fizetésére köteles, mely tárgyban illetékmentességet kér a földterületre. **Eladók** maguk vizsgálják, hogy SZJA fizetési kötelezettségük áll-e fenn, melyet maguk teljesítenek, vallanak be és fizetnek meg. A **Szerződő felek** jelen szerződés aláírásával elismerik és igazolják, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a szerződés jogi természetéről, annak tartalmi elemeiről, az ügylet kockázatairól, az illeték és adó fizetési kötelezettségükről, az eljárás költségeiről. **Szerződő felek** kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették, és tudomásul vették.

11. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforg. tv. és a Fétv. vonatkozó szabályai az irányadóak. Jelen szerződést a **Szerződő felek** egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag saját kezűleg írták alá.

Kartal, 2026.07.22.

A kifüggesztés letelte utána
benyújtható ajánlat jogvesztő!
Kifüggesztés napja: 2026.08.19.
Közlés kezdő napja: 2026.08.20.
Jogvesztő határidő: 2026.09.18.
Levétel napja: 2026.09.21.



5

Tóthné Sasváry Mónika Ilona
Eladó I.

Sasváry Eva Anna
Eladó II.

Sasváry Ignác
Hasznélvező

Bagdai János
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalon, 2026.07.22-én:

DR. GYÖNGY MÓNICA
ügyv.
2173 Kartal, Rákóczi út 42.
office@jngy.hu
Mobil: +36 30 490-4864
KASZ: 36060958
ASZ: 50028350-2.03

