

Biatorbágy Város
Polgármesteri Hivatala
Kifüggesztés napja: 2026.09.02.
Közlés kezdőnapja: 2026.09.03.
Jognyilatkozatot 2026.10.02.
napig lehet tenni. Ezen határidő jogvesztő
hatályú.
Levétel napja: 2026.10.03.



LEVELÉS-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA

20/1476/2026.

1

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről

TÓVIZI GABRIELLA /születési név: [REDACTED] a/ (szül: [REDACTED], [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; lakcím: 5100 Jászberény, Kodály Zoltán utca 11.; szem.sz.: [REDACTED]; adóazonosító jel: [REDACTED]), mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről

FELSZNER KINGA / születési név: [REDACTED] / (szül: [REDACTED], [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; lakcím: 2051 Biatorbágy, Nóniusz utca 1.; szem.sz.: [REDACTED]; adóazonosító jel: [REDACTED]), mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

(a továbbiakban Eladó és Vevő együtt: Felek)
között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. Jelen Szerződés és az adásvétel tárgya:

1. Felek rögzítik, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal által kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolatból megállapíthatóan Eladó 180/560 arányú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Biatorbágy, zártkerti ingatlan-nyilvántartásában 4182/1. hrsz. alatt felvett, természetben 2051 Biatorbágy zártkert részén található, 2054 m² területű, „a. kivett hétvégi ház, udvar; b. gyümölcsös” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a 180/560 arányú tulajdonjog alapján, a ténylegesen kialakult használati rend szerint az ingatlan a Hucul utca végétől kezdődően a hátsó telekhatárig, keresztirányú kerítéssel leválasztott (kb. 800 nm) földterület és a rajta lévő kb. 20 m² területű hétvégi ház áll kizárólagos használatában, mely jelenleg elektromos áram mérőórával nem rendelkezik. Eladó kijelenti, hogy ez a használati rend legalább 30 éve áll fenn ezen a területen.

2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi teherre utaló bejegyzés található:

- 3. sorszám alatt: vezetékgig 3 m² területnagyságra az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára

Egyebekben az Ingatlan tehermentes.

3. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásáig az Ingatlan adataiban változás nem történt, a fenti tulajdoni lap másolat tartalma mindenben megfelel a valóságnak, teljes körűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad vonatkozásában semmilyen elidegenítéssel, megterheléssel járó jogügyletet nem hajtott végre és ezen kijelentéséért szavatosságot vállal.

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Tóvizi Gabriella
eladó

Felszner Kinga
vevő

LEVELÉS-BARTA ügyvédi iroda
Dr. Levelés-Barta Tímea
ügyvéd

+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu

4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig – az Ingatlan egészéhez viszonyított – 180/560 arányban, általa megtekintett és megismert állapotban, megvásárolja az 1. pontban megjelölt Ingatlant.

II. A vételár és fizetési feltételek:

1. Felek az Ingatlan vételárát közös egyetértéssel 2.800.000,- Ft, azaz Kettőmillió-nyolcszázezer forintban állapították meg, mely vételárból 1.000.000 Ft a felépítmény, 1.800.000 Ft pedig a földterület vételára.

Felek kijelentik, hogy a vételár az Ingatlanok forgalmi értékével megegyezik, a vételár az ingatlanok megtekintése, az állapotuknak felmérése és a forgalmi értéküket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, egyező akaratuk alapján került megállapításra.

2. Felek megállapodnak abban, hogy a vételárat a Vevő az alábbi ütemezés szerint fizeti meg az Eladónak, valamennyi vételárrészlet vonatkozásában Eladó [REDACTED] Banknál vezetett [REDACTED] - számú bankszámlájára:

- Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalás útján megfizetett Eladó részére 1.400.000 Ft azaz Egymillió-négyszázezer forint összeget (a továbbiakban: Első Vételárrészlet) Eladó, mely összeg hiánytalan megfizetését Eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. Az összeg foglalo jogcímén került megfizetésre. A foglalo a vételárba beleszámít. Felek kijelentik, hogy a foglalo jogi intézményét szabályozó Polgári Törvénykönyv vonatkozó 6:185.§ rendelkezéseit ismerik, a foglalo jogi természetére vonatkozó ügyvédi tájékoztatási tudomásul vették. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés egyéb következményei alól nem mentesít.
- Vevő a vételárból fennmaradó 1.400.000 Ft azaz Egymillió-négyszázezer forint összeget (a továbbiakban: Utolsó Vételárrészlet) átutalás útján fizeti meg Eladónak, legkésőbb a Földforgalmi tv. rendelkezései szerint szükséges hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat és záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül.

3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a IV/2. pontban megjelölt elővásárlásra jogosultak közül bárki él az elővásárlási jogával és a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek megfelelően elfogadó jognyilatkozatot tesz, vagy az igazgatási szerv a szükséges hatósági jóváhagyás megadását – jogilag nem orvosolható okból – megtagadja, úgy Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződést az elővásárlóval jóváhagyó határozat vagy a jóváhagyást megtagadó határozat közlésétől számított 8 munkanapon belül a részére addig megfizetett Vételárrészt Vevőnek visszafizeti.

4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó valamely szerződési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy vevő - 15 nap türelmi idő után - választása szerint jogosult az Eladóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni és a foglalo jogkövetkezményeit alkalmazni vagy a késedelem idejére napi 5.000 Ft összegű késedelmi kötbért érvényesíteni Eladóval szemben.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő valamely Vételárrészletre vonatkozó fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy Eladó - 15 nap türelmi idő után - választása szerint jogosult a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni és a foglalo jogkövetkezményeit alkalmazni vagy a késedelem idejére napi 5.000 Ft összegű késedelmi kötbért érvényesíteni Vevővel szemben.

[REDACTED]
Tóvizi Gabriella
eladó

[REDACTED]
Felszner Kinga
vevő


LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA KFT.
dr. LEVELES-BARTA
ÜGYVÉD
+36 30 999 40 85
2051 Bátorbágy, Országút 12
Dr. Levelés-Barta Tímea
ügyvéd

III. A tulajdonjog átszállása, és a tulajdonjog bejegyeztetése az ingatlan-nyilvántartásba:

1. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a teljes vételár kifizetéséig tulajdonjogát fenntartja és Eladó ezzel egyidejűleg kijelenti, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbítja.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetését követően az I.1. pontban meghatározott Ingatlanon fennálló 180/560 arányú tulajdonjoga Vevőre átszálljon, illetve Vevő – az Ingatlan egészéhez viszonyított – 180/560 arányú tulajdonjoga az I.1. pontban meghatározott Ingatlanra vonatkozólag adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön. Eladó - a fentiekben megjelölt - a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges tulajdonjog átruházó nyilatkozatot jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi 5 (öt) eredeti példányban azzal, hogy amennyiben Vevő a vételár teljes összegét maradéktalanul megfizette és a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását az okiratszerkesztő ügyvéd kézhez vette, akkor minden további feltétel kikötése nélkül a Vevő részére a letétből kiadásra kerül az Eladó tulajdonjog átruházó nyilatkozata. Jelen szerződés ezen pontban írt rendelkezése egyben a Felek és a letétkezelő ügyvéd közötti letéti megállapodásnak minősül.

2. Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák a Leveles-Barta Ügyvédi Irodát (dr. Leveles-Barta Tímea ügyvéd; 2051 Biatorbágy, Ország út 2.; kamarai lajstromszám: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara: 13-IX/851.) jelen szerződés elkészítésével és meghatalmazzák a földhivatali eljárás lefolytatására, illetve az eljárással kapcsolatos NAVB400 adatlapok aláírására. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy az Inyvtv. végrehajtásáról szóló - 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. § 18. pontja és a 45. § alapján a Vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Ingatlan 180/560 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen - 3 hónap határozott időre - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön

IV. Jog és kellékszavatosság:

1. Eladó kijelenti, hogy az I./1. pontban meghatározott Ingatlan – a vezetékjog kivételével – per-, teher-, igénymentes, továbbá szolgalmmentes, és erre szavatosságot vállal.

Az Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés aláírását követően az Ingatlant semmilyen módon nem terhelheti meg, azzal nem rendelkezhet, ellenkező esetben a Vevő elállhat a szerződéstől és követelheti a foglaló kétszeres összegben történő visszafizetését, és a foglalót meghaladó egyéb, jelen szerződéssel összefüggésben felmerült, igazolható kárának és költségének a megtérítését.

2. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1)-(4) bekezdésében foglalt személyeket föld eladása esetén – az abban foglalt sorrendben – elővásárlási jog illeti meg.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak ... a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.”

Eladó meghatalmazza eljáró ügyvédet arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követő legfeljebb 8 (nyolc) napon belül ennek érdekében eljárjon az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, amely meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad és nyugtáz.

Tóvizi Gabriella
eladó

Felszner Kinga
vevő

LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA
dr. LEVELES-BARTA Tímea
ÜGYVÉD
+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

3. Felek rögzítik, hogy a hatályos jogszabályok szerint: „A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár (...) akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A (2) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.” (Földforgalmi tv. 10. § (2) és (4) bek.)

Vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy magyar állampolgár, elővásárlásra nem jogosult és a fentiekben meghatározott feltételnek a tulajdonszerzése megfelel, azaz a földtulajdona a jogszabály által meghatározott birtokmaximumot nem éri el. A fentiek alapján Felek rögzítik, hogy az Ingatlan Vevő általi megvásárlásának jogszabályi akadálya nincs.

4. Vevő a Földforgalmi tv. 13-14. §-ának rendelkezései szerint

- vállalja, 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 más célra nem hasznosítja,
- kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), és
- kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300. Vevő, mint szerző fél a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése szerint kijelenti, hogy kötelezettséget vállal, hogy a harmadik személy használatában lévő földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszüntetést követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban meg nem jelölt teher nem terheli, nem állnak elidegenítés alatt, azzal kapcsolatban őt elszámolási kötelezettség nem terheli, kijelenti továbbá, hogy nem ismer egyéb olyan tényt vagy körülményt, mely a Vevő tulajdonszerzésének akadálya lenne, vagy tulajdonosi jogának gyakorlását korlátozná, illetve kizárná.

6. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ingatlan-elidegenítési, illetve -szerzési képességük - a Földforgalmi tv.-ben foglalt kivételekkel - korlátozva nincs.

V. Az Ingatlan birtokbaadása:

1. Vevő az I.1. pontban meghatározott Ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésének napján lép, amellyel egy időben Eladó az ingatlan kulcsait a Vevő számára hiánytalanul átadja. Amennyiben Eladó a birtokbaadással késedelembe esik, úgy a késedelem idejére napi 5.000 Ft összegű kötbért köteles Vevő részére megfizetni.

2. Eladó a birtokbaadás időpontjában köteles a fenti ingatlant jelenlegi állapotában és állapotban a Vevő rendelkezésére bocsátani, a Vevő köteles az Ingatlant birtokba venni. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésének napjáig az Ingatlanból a hozzájárulásával esetlegesen oda bejelentkezett természetes vagy jogi személyt a hivatalos (hatósági illetve bírósági) nyilvántartásból kijelent.

Tóvizi Gabriella
eladó

Felszner Kinga
vevő

LEVELES-BARTA
ÖGYVÉD
dr. LEVELES
+36 30 999 40 85
2051 Bátorbágy, Ország út 2. ügyvéd

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a Vevő által megtekintett állapotban alkotórészeivel és tartozékaival együtt a birtokbaadásig megőrzi. Abban az esetben, ha az Ingatlan állaga a Vevő által megtekintett állapothoz képest romlik, illetve annak bármely alkotórésze vagy tartozéka meghibásodik, azt az Eladó köteles saját költségén az Ingatlan birtokának Vevő részére történő átruházásának időpontjáig helyreállítani, kijavítani. Ennek elmaradása esetén a Vevő jogosult az Ingatlan átvételét – a hiba kijavításáig – megtagadni.

3. A teljes vételár kifizetésének időpontjáig az ingatlan terheit, hasznait és a kárveszélyt az Eladó, azt követően a Vevő viseli.

VI. Egyéb rendelkezések

1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen okirat elkészítésével és a Vevő tulajdonjogának az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek, valamint az illeték megfizetésének kötelezettsége Vevőt, az esetleges adófizetési kötelezettség pedig Eladót terheli. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan után fizetendő illeték összegét a jelen adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján fogja az illetékes adóhatóság meghatározni. Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az illetékes állami adóhatóság Illeték Főosztálya az Ingatlan visszerhes vagyónátruházási illeték alapjául szolgáló forgalmi értékét jogosult a jelen szerződésben írt vételártól eltérően is meghatározni.

2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha jelen szerződés valamely rendelkezése bármely ok miatt érvénytelen lenne, illetve érvénytelenné válna, úgy az nem érinti a jelen szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, és Szerződő felek az érvénytelen rendelkezést haladéktalanul kötelesek oly módon érvényes rendelkezéssel módosítani, amely módosítás Szerződő felek eredeti szerződési akaratának leginkább megfelel.

3. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésből eredő jogait jóhiszeműen gyakorolják, kötelezettségeiket szerződésszerűen teljesítik, a szerződés teljesülése során egymással kölcsönösen együttműködnek. Ennek során Szerződő feleket kölcsönös tájékoztatási, értesítési és figyelem-felhívási kötelezettség terheli minden olyan körülmény tekintetében, amely a szerződésszerű teljesítést befolyásolhatja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés csak írásban módosítható és egészíthető ki, a szóban vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

4. Szerződő felek jelen szerződés megkötésekor az ügy körülményeinek ismertetése és az ügylet jogi következményeire történő részletes ügyvédi kioktatás után az okiratszerkesztő Dr. Leveles-Barta Tímea ügyvédet a szerződésnek kifejezetten a fenti tartalommal történő megszerkesztésével és ellenjegyzésével is megbízták. Szerződő felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd feltárta, tisztázta, valamint tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el.

5. A szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat jelen szerződés, és mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a szerződő fél tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükségesek és ahhoz, hogy a rögzített adataikat tartalmazó, eljáró ügyvédnek bemutatott személyi okmányaik fénymásolásra kerüljenek.

Tóvizi Gabriella
eladó

Felszner Kinga
vevő

LEVELES-BARTA Tímea
ügyvéd
+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Blatorbágy, Ország út 2.

6. Jelen szerződésben nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés – amely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

Felek jelen hat számozott oldalból álló Ingatlan Adásvételi Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Biatorbágy, 2026. augusztus 14.


TÓVIZI GABRIELLA
Eladó


FELSZNER KINGA
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Biatorbágyon, 2026. augusztus 14. napján:


DR. LEVELES-BARTA TÍMEA
ügyvéd
KASZ: 36064566



LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA

dr. LEVELES - BARTA TÍMEA
ÜGYVÉD

+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Biatorbágy, Ország út 2.