

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Békés Vármegyei Kormányhivatal<br>Földhivatali Főosztály |              |
| Iktatás dátuma: 2026.09.12. hó 12. nap                   |              |
| Iktatás szám: 572630-11/2026                             | Melléklet: 6 |
| Előszám:                                                 |              |
| Szeljegyzve: ..... hrsz.                                 |              |

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Tóth Sándor Lajos Születési név: Tóth Sándor Lajos (Lakcím: 2000. Szentendre, Bor utca 5. Anyja neve: ~~Szűcs~~  
Születési hely idő: ~~Békéscsaba~~ Személyi szám: ~~12345678~~ Adóazonosító: ~~12345678901234567890~~  
Állampolgársága: magyar) mint eladó, a továbbiakban: Eladó és Tóth Sándor Lajosné Születési név: ~~J. Szűcs~~  
~~Békéscsaba~~ (Ingatlan-nyilvántartás szerinti név: Tóth Sándorné Lakcím: 2000. Szentendre, Bor utca 5. Anyja neve: ~~Szűcs~~  
~~Békéscsaba~~ Születési hely idő: ~~Békéscsaba~~ Személyi szám: ~~12345678~~ Adóazonosító: ~~12345678901234567890~~  
~~1234567890~~ Állampolgársága: magyar) mint eladó, a továbbiakban: Eladó

másrészről

Kovács László Születési neve: ~~Kovács László~~ (Lakcím: 1221. Budapest, Páfrány Forduló 8. Anyja neve: ~~Kovácsné~~  
Születési hely, idő: ~~Békéscsaba~~ Személyi szám: ~~12345678~~ Adóazonosító: ~~12345678901234567890~~  
~~1234567890~~ Állampolgársága: magyar; Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági  
azonosító: P000000891781; Földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: 540429/1/2025. Földműves  
nyilvántartásba vétel dátuma: 2025.11.06.), mint vevő, a továbbiakban: Vevő  
a továbbiakban Eladók és Vevő együttesen: Felek  
között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

### 1. A szerződés érvényessége

- 1.1. A Felek rögzítik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 8§  
(1) bekezdése szerint, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló vagy a föld tulajdonjogát érintő más  
jogügyletet tartalmazó szerződés, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges  
jognyilatkozat érvényességéhez szükséges az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben  
meghatározott elektronikus regisztráció.

A Felek rögzítik továbbá, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII  
törvény 8. § (3) bekezdése értelmében, az (1) bekezdésben foglaltak nem alkalmazandók abban az  
esetben, ha a föld tulajdonjogának átruházására irányuló vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet  
írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok  
megtételére olyan papíralapú okmányon kerül sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott  
rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

A Felek a fenti jogszabályhelyek alapján egyezően kijelentik, hogy közöttük a jelen szerződés-  
elektronikus regisztráció hiányában- érvényesen került megkötésre, mivel a jelen szerződésből 2  
(kettő) példány a földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági  
kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállított okirat.

- 1.2. Tóth Sándor Lajosné Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a neve nem Tóth Sándorné, hanem  
helyesen: Tóth Sándor Lajosné, amely tény – az ingatlan-nyilvántartásban szereplő egyéb személyes  
adatai megegyezése mellett- a jelenleg érvényes személy igazolványának a bemutatásával igazol.
- 1.3. A Felek a fent rögzített tényre tekintettel kijelentik, hogy a jelen szerződés érvényes megkötésének  
közöttük törvényes akadálya nem volt.

### 2. A szerződés tárgya

- 2.1. Tóth Sándor Lajos Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező a Békés Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 4-nél Magyarbánhegyes ingatlan-  
nyilvántartásban 011/22 hrsz alatt felvett szántó megnevezésű 3. és 4. minőségi osztályba sorolt, 4 ha  
7905 m<sup>2</sup> területű, 124.65 AK értékű külterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan I.) és Tóth  
Sándor Lajosné Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező a Békés Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 4-nél Magyarbánhegyes ingatlan-nyilvántartásban 011/23  
hrsz alatt felvett szántó megnevezésű 3. és 4. minőségi osztályba sorolt, 1 ha 2979 m<sup>2</sup> területű, 35.38  
AK értékű külterületi ingatlan. (a továbbiakban: Ingatlan II.) (a továbbiakban együttesen:  
Ingatlanok)

1

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 30.

Tóth Sándor Lajos  
Eladó

Tóth Sándor Lajosné  
Eladó

Kovács László  
Vevő

Készítettem és Ellenjegyzem Budapesten, 2026. szeptember 30-án  
dr Komáromy Izabella ügyvéd (Kamarai azonosító: 360634537, Budapest, Lippay u. 9. I. emelet 12.  
Komáromy Ügyvédi Iroda (1027. Budapest, Lippay u. 9. I. emelet 12.)  
Adószám: 109072-2-11

- 2.2. Tóth Sándor Lajos Eladó nyilatkozik, hogy Ingatlan I-et érintően tulajdonosi földhasználat (saját tulajdon) jogcímen a földhasználati nyilvántartásba bejelentett földhasználó az Eladó, amely tény a 2026. szeptember 23. napján kiállított földhasználati lappal igazol.

Tóth Sándor Lajosné Eladó nyilatkozik, hogy Ingatlan II-t érintően szivességi földhasználat jogcímen a földhasználati nyilvántartásba bejelentett földhasználó Tóth Sándor Lajos Eladó, amely tény a 2026. szeptember 23. napján kiállított földhasználati lappal igazol.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy Tóth Sándor Lajosné Eladó, mint Földhasználatba adó és Tóth Sándor Lajos Eladó, mint Földhasználatba vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, Ingatlan II-re vonatkozó közöttük fennálló szivességi földhasználati szerződést a szivességi földhasználat tárgyát képező Ingatlan II birtokának a Vevő általi megszerzésének a napjával közös megegyezéssel megszüntették. A Vevő birtokba lépésének a napja az egybefoglalt vételár megfizetésének a napja.

Tóth Sándor Lajosné Eladó, úgyis mint Földhasználatba adó és Tóth Sándor Lajos Eladó, úgyis mint Földhasználatba vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállaltak arra, hogy - a jelen szerződést készítő ellenjegyző ügyvéd, mint meghatalmazott útján - a fenti szerződés megszüntetést a szivességi földhasználati szerződés megszűnése esetén, - figyelemmel a 12.3. pontban foglaltakra - a Vevő birtokszerzésének a napját (használat megkezdése) követő 30 napon belül az illetékes hatósághoz benyújtják.

- 2.3. A Felek rögzítik, hogy a Vevő vételi szándéka az Ingatlanok együttes megvásárlására terjed ki, ezért mivel az Ingatlanok egymással szomszédosak, amely tény a 2026. szeptember hó 30. napján lehívott E-hiteles térképmásolat igazol a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 19§ (5) bekezdés a) pontjai alapján, az Ingatlanok együtt és egybefoglalt vételáron kerülhetnek/kerülnek értékesítésre.

- 2.4. A Felek rögzítik, hogy Tóth Sándor Lajos Eladó Ingatlan I-re vonatkozó tulajdonjoga az illetékes földhivatal 36999/2015.10.06. számú / II/1 szám alatt; tulajdoni hányad: 1/1 jogcím: osztatlan közös tulajdon kimérése/ határozatával, míg Tóth Sándor Lajosné Eladó Ingatlan II-re vonatkozó tulajdonjoga az illetékes földhivatal 36999/2015.10.06. számú / II/1 szám alatt; tulajdoni hányad: 1/1 jogcím: osztatlan közös tulajdon kimérése/ határozatával került bejegyzésre.

- 2.5. Eladók nyilatkoznak, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjainak I. részén az alábbi bejegyzések találhatók:

I.rész:

- I/2 szám alatt a 36999/2015.10.06 számú határozattal bejegyzett önálló szöveges bejegyzés a földrészlet a 011/17 hrsz megosztásából keletkezett (Ingatlan I.; Ingatlan II.)

- 2.6. Fentiek igazolására a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd bemutatja az Ingatlanok tulajdoni lapjainak (tulajdoni lap másolat, szemle) 2026. szeptember hó 30. napján általa lehívott E- hiteles másolatait.

- 2.7. Eladók - az Őket érintő ingatlan vonatkozásában- nyilatkoznak, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján széljegy és a 2.5. pontban megjelölt bejegyzésen kívül az I. részén, valamint a III. részén bejegyzés nem található az Ingatlanok jelen szerződés megkötésének időpontjában teherrel nem rendelkeznek. Eladók - az Őket érintő ingatlan vonatkozásában- nyilatkoznak, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjain található adatok megfelelnek a valóságnak. Eladók - az Őket érintő ingatlan vonatkozásában- nyilatkoznak, hogy tulajdonjogukat érintő változás, vagy bármely egyéb tartalmú széljegy/feljegyzés tulajdoni lapra történő fellevezetésére irányuló eljárást nem kezdeményeztek, illetve nem tettek folyamatba. Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában - az Őket érintő ingatlan vonatkozásában- kijelentik, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan harmadik személlyel ezen adásvételi szerződés aláírását megelőzően az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása vonatkozásában sem végleges, sem előszerződést nem kötöttek, illetve ilyenek nincsenek hatályban. Eladók - az Őket érintő ingatlan vonatkozásában- kijelentik továbbá, hogy az Ingatlanok nem állnak bírói zárlat alatt, nem képezik hatósági igény tárgyát, nem fedeztetel egyéb jogügyletnek.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 30.

Tóth Sándor Lajos  
Eladó

Tóth Sándor Lajosné  
Eladó

Kovács László  
Vevő

Készítettem és Ellenjegyzem Budapesten, 2026. szeptember 30-án  
dr. Komáromy Izabella ügyvéd (Kamarai azonosító: 36063453)  
Komáromy Ügyvédi Iroda (1027. Budapest, Liptay u. 9. I. emelet 12.)

- 2.8. A Felek kijelentik, hogy a 2.6. pontban hivatkozott tulajdoni lapokat megtekintették és azok tartalmát a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd által adott felvilágosítás alapján megértették.

### 3. Nyilatkozat tulajdonszerzési jogosultság feltételeinek fennállásáról

- 3.1. Vevő büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy földművesnek minősülő magyar állampolgár, belföldi természetes személy, aki a Budapest Főváros kormányhivatala Földhivatali Főosztály 540429/1/2025 számú határozatával került földműves nyilvántartásba vételre. A nyilvántartásba vétel dátuma: 2025.11.06.

Vevő kijelenti, hogy a fenti tényre figyelemmel, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 10§ (1) bekezdése alapján jogosult a 2.1. pontban megjelölt földnek minősülő Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő megszerzésére.

- 3.2. Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII törvény 13 § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget téve, 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 - a 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 3.3. Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 14§ (1) bekezdésben rögzített kötelezettségnek eleget téve, kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt földhasználati díjtartozás)
- 3.4. Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 14§ (2) bekezdésben rögzített kötelezettségnek eleget téve, kijelenti, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

### 4. Nyilatkozat jogszabályi előírások betartásáról

- 4.1. Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 10§ (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy a tárgyi adásvétellel történő tulajdonszerzése nem ütközik szerzési tilalomba.
- 4.2. Vevő kijelenti, hogy föld haszonélvezeti jogával nem rendelkezik.
- 4.3. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.évi C törvény végrehajtására kiadott 179/2023 (V.15.) Kormány rendelet 42§-ban foglalt kötelezettségének eleget téve kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 4.4. Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 16.§ (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok 1/1 tulajdonjogának megszerzésével, a tulajdonában lévő föld területnagysága - a már tulajdonában álló földterület nagyságot is számítva- nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot.
- 4.5. Vevő a fentieknek megfelelően a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 16§ (1) bekezdésben foglalt szabályozásra tekintettel, kijelenti, a tárgyi adásvétellel történő tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.

### 5. Elővásárlási jog,

#### Vevői nyilatkozat elővásárlási joga fennállásáról

- 5.1. A Felek rögzítik, hogy mivel az Ingatlanok föld ingatlanoknak minősülnek az Ingatlanok megvételére vonatkozóan a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 18§ (1)-(4) bekezdései alapján az ott megjelölt személyeket az ott rögzített sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 30.

Tóth Sándor Lajos  
Eladó

Tóth Sándor Lajosné  
Eladó

Kovács László  
Vevő

Készítettem és Ellenjegyzem Budapesten, 2026. szeptember 30-án  
dr Komáromy Izabella ügyvéd (Kamarai azonosító: 36063453)  
Komáromy Ügyvédi Iroda (1027. Budapest, Liptay u. 9. I. emelet 12.)  
Telefon: 10400072-2-41

- 5.2. A Felek egyezően kijelentik, hogy jelen adásvétel kapcsán az Ingatlanok megvételére – 5.1. pontban hivatkozottan kívül – más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.
- 5.3. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok megvételére vonatkozóan elővásárlási joggal nem rendelkezik.
- 5.4. A Felek rögzítik, hogy ha elővásárlásra jogosult nem kívánt az elővásárlási jogával élni jelen érvényesen megkötött szerződés közöttük, ellenkező esetben- az irányadó jogszabályokban foglalt szabályozás szerint- az elővásárlási jogot jogszabályszerűen gyakorló Vevő és az Eladók között jön létre.

#### 6. Hatósági jóváhagyás

- 6.1. A Felek egyezően kijelentik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 7§ (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóvá kell hagynia.
- 6.2. A Felek rögzítik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 21. § (1) bekezdése és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CXXII. törvény 17§ (3) bekezdése alapján - elektronikus regisztráció hiányában- az adásvételi szerződést 4 eredeti példányban, melynek 1 példány a földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállított okirat illetve a Vevő elővásárlási jogát megalapozó dokumentumokat - kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell- kötelesek az Eladók a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd útján a Felek aláírásától számított 8 napon belül - figyelemmel a 6.1. pontban foglaltakra- megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Felek kijelentik, hogy Magyarbánhegyes községben a helyi önazonosság védelméről szóló 2025.évi XLVIII törvényen és a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025(VII.31.) Kormány rendeleten alapuló településvédelmi elővásárlási jogot, lakcímbeljelentési korlátozást tartalmazó önkormányzati rendelet jelen szerződés megkötésének időpontjában nincs hatályban, amely tényre figyelemmel a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 21§ (1d) (1f) (1g) bekezdéseire figyelemmel előzetes elővásárlási felhívásra jelen szerződés kapcsán nem volt szükség, ilyen okiratokat ennek megfelelően a tárgyi kérelemhez nem kell csatolni. Felek kijelentik továbbá, hogy az Ingatlanokra a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a alapján elővásárlási jog nem került alapításra, amely tényre figyelemmel a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény 21§ (1e) (1h) bekezdéseire figyelemmel előzetes elővásárlási felhívásra jelen szerződés kapcsán nem volt szükség, ilyen okiratokat ennek megfelelően a tárgyi kérelemhez nem kell csatolni.

- 6.3. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.évi C törvény végrehajtására kiadott 179/2023 (V.15.) Kormány rendelet 79. § (1) bekezdése szerinti a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tény bejegyzését a 80§ (1) bekezdése alapján az illetékes ingatlanügyi hatóságnál közvetlenül a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi, ezért arra vonatkozóan közös kérelem benyújtására nincs szükség.

#### 7. Átruházási megállapodás, Vételár

- 7.1. Tóth Sándor Lajos Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban- adásvétel jogcímén- megtekintett, ismert állapotban megveszi Ingatlan I-et és Tóth Sándor Lajosné Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban- adásvétel jogcímén- megtekintett, ismert állapotban megveszi Ingatlan II-t -a Felek által kölcsönösen kialakított- a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII törvény 19§ (5) bekezdés a) pontja szerinti- 21.000.000,-Ft azaz huszonegy millió forint egybefoglalt vételáron (a továbbiakban: Vételár) amelyből -a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII törvény 8/A§ (4) bekezdésében előírtak szerinti bontásban- Ingatlan I. (011/22 hrsz) vételára 16.500.000,-Ft azaz tizenhatmillió ötszázezer forint, Ingatlan II. (011/23 hrsz) vételára 4.500.000,-Ft azaz négy millió ötszázezer forint. (a továbbiakban: Vételár)

4

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 30.

Tóth Sándor Lajos  
Eladó

Tóth Sándor Lajosné  
Eladó

Kovács László  
Vevő

Készítettem és Ellenjegyzem Budapest, 2026. szeptember 30-án  
dr Komáromy Izabella ügyvéd (Kamarai azonosító: 36063453)  
Komáromy Ügyvédi Iroda (1027. Budapest, Liptay u. 9. I. emelet 12.)

Komáromy Ügyvédi Iroda  
Komáromy László ügyvéd  
Budapest, Liptay u. 9. I. emelet 12.  
Kamarai azonosító: 36063453  
Adószám: 18192720-44

- 7.2. Felek egyezően kijelentik, hogy az Ingatlanok egybefoglalt vételára és azon belüli vételárai megtekintésük, állapotuk felmérése és a forgalmi értékét befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével került egyező akarattal megállapításra. A Felek ennek megfelelően, kijelentik, hogy az Ingatlanok egybefoglalt vételárát, és azon belüli vételárait kifejezetten értékarányosnak fogadják el, ezért a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogát a Ptk 6:98 §(2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják.

#### 8. Fizetési feltételek

- 8.1. A Felek - figyelemmel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII törvény 8§-ban foglaltakra- megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlanok egybefoglalt vételárát, az alábbiak szerint köteles Eladóknak megfizetni:

- 1. vételárrészként 3.000.000,-Ft-ot azaz hárommillió forintot foglaló jogcímén- melyből Ingatlan I-re (011/22 hrsz) eső foglaló összege 2.357.400,-Ft, míg Ingatlan II-re (011/23 hrsz) eső foglaló összege 642.600,-Ft - jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással az Eladók által együttes teljesítési helyként megadott a Komáromy Ügyvédi Iroda CIB Bank Zrt-nél vezetett ~~.....~~ számú ügyvédi letéti számlájára

és

- 2.vételárrészként 18.000.000,-Ft-ot azaz tizennyolcmillió forintot vételárhátralék jogcímén, melyből Ingatlan I-re (011/22 hrsz) eső vételárhátralék összege 14.142.600,-Ft, míg Ingatlan II-re (011/23 hrsz) eső vételárhátralék összege 3.857.400,-Ft – a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásáról szóló Vevői értesülést követő 8 (nyolc) munkanapon belül átutalással az Eladók által együttes teljesítési helyként megadott Tóth Sándor Lajos Eladó K&H Bank Zrt-nél vezetett ~~.....~~ számú számlájára.

Eladók kijelentik, hogy az általuk teljesítési helyként megjelölt fenti bankszámlákra történő teljesítést saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el.

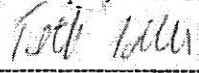
- 8.2. Eladók a foglaló jogcímén teljesített, összesen 3.000.000,-Ft azaz hárommillió forint összegű 1. vételárrész részekre történő megfizetését jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

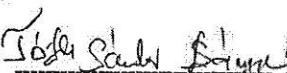
A Felek kijelentik, hogy a foglaló összege- a szerződés teljesülése esetén- a vételárba beszámít. A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, annak jogkövetkezményeivel teljes körűen tisztában vannak. Ennek megfelelően tudomással bírnak arról, hogy ha Szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével eszikken.

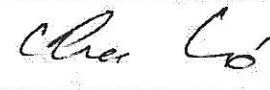
- 8.3. A Vételár megfizetésének a napja az Eladók által teljesítési helyként megjelölt fenti számlákon történő jóváírásának a napja. Eladók kötelezettséget vállálnak arra, hogy a 2. vételárrész és vételár teljesítéséről a teljesítést követő 3 (három) munkanapon belül teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt megfizetési igazolást írnat alá, melyet ugyanezen határidőn belül kötelesek az okirati letétre tekintettel a Letéteményes ügyvéd és/vagy a Vevő rendelkezésére bocsátani. (a továbbiakban. Megfizetési igazolás)

- 8.4. A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII törvény 13/A § (1) bekezdése szerint, az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. Ugyanezen törvény (2) bekezdése szerint az (1) bekezdésbe ütköző szerződés semmis.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 30.

  
Tóth Sándor Lajos  
Eladó

  
Tóth Sándor Lajosné  
Eladó

  
Kovács László  
Vevő

Készítettem és Ellenjegyzem Budapestén, 2026. szeptember 30-án  
dr Komáromy Izabella ügyvéd (Kamarai azonosító: 36063453)  
Komáromy Ügyvédi Iroda (1027. Budapest, Lipthay u. 9. I. emelet 12.)  
Komáromy Ügyvédi Iroda  
Cím: Komáromy Izabella ügyvéd  
Budapest, Lipthay u. 9. I. emelet 12.  
Telefon: 06-36063453  
E-mail: 36063453@komaromyiroda.hu  
Adószám: 18100472-2-01

- 8.5. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a vételár teljesítését a 8. pont alpontjaiban rögzített módon elfogadják.

#### 9. A szerződés felbontása, elállás

- 9.1. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő az egybefoglalt vételár fizetési kötelezettségét a 8. pont alpontjaiban rögzített összegben, módon és határidőben nem teljesíti Eladók felé, úgy az Eladók együttesen a határidő lejártát követő 16. naptári naptól (amennyiben ezen a napon a Vevői szerződésszegés még fennáll) jogosulttá válnak arra, hogy térítvényes ajánlott küldeményként postára adott, illetve személyesen kézbesített, a Vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatukkal jelen szerződéstől elálljanak és a kapott foglaltot megtartsák, amennyiben a meghírusulásért a Vevő felelős. /PTK 6:185§ / (Eladói elállás)
- 9.2. A Felek az egyértelműség érdekében kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés alapján csak és kizárólag a 9.1. pontban rögzített körülmények bekövetkezése esetén az ott szabályozott módon lehet elállni. A Felek kijelentik, hogy jelen rendelkezés a jogszabályon alapuló elállási jog gyakorolhatóságát nem érinti. Az elállási jog mindaddig gyakorolható, amíg az elállásra okot adó körülmény fennáll.
- 9.3. Elállás esetén a Felek kézbesítési címe a jelen szerződésben rögzített lakcímükkel azonos. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az elállási nyilatkozat a másik fél részére történő kézbesítését igazoló térítvény az elállási jogot gyakorló félhez bármely okból nem érkezik vissza vagy „ismeretlen”, „ismeretlen helyre költözött”, „nem kereste” „átvételt megtagadta”, „kézbesítés akadályozott” jelzéssel érkezik vissza, úgy az elállási nyilatkozatot a feladás igazolása mellett a postára adás napjától számított 5. naptári napon kézbesítettnek kell tekinteni.
- ~~9.4.~~ A Felek megállapodnak abban, hogy az elállási nyilatkozatot abban az esetben tekintik kölcsönösen elfogadottnak, ha annak megtétele a jelen szerződésben meghatározott időpontot követően történik, az tartalmazza a kifejezett elállási nyilatkozatot, az elállás okát, a nyilatkozat ügyvéd által ellenjegyzésre került és annak megküldését/átadását az elálló fél igazolja. Az igazolás az elállást tartalmazó eredeti és ellenjegyzett nyilatkozat szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére történő átadásával, és a másik fél jelen szerződésben megjelölt címére (9.3. pont) megküldött postai térítvény vagy ajánlati szelvény, ha a 9.3. pont szerint az értesítést a postára adás napját követő 5. naptári nappal kell kézbesítettnek tekinteni vagy átvételi elismervény szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére történő bemutatásával történik.
- 9.5. A szerződés bármely módon történő megszűnése esetén a Felek egymással 15 (tizenöt) naptári napon belül kötelesek elszámolni és a szerződéskötést megelőző állapotot helyreállítani, beleértve, mind a vevői teljesítések (vételárrészek) visszatérítését, foglalt tekintetében annak jogkövetkezményei szerint, mind az ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását. Felek megállapodnak, hogy megszűnés esetén a szerződéskötés előtti állapot helyreállítása keretében a teljesítésekkel- azaz az Eladók a fizetési kötelezettségükkel és a Vevő az ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását célzó nyilatkozat megtételével- egyidejűleg járnak el.
- 9.6. A Felek megállapodnak abban, hogy késedelmes teljesítés esetén a késedelem idejére az esedékesség napját követő naptól a kifizetés napjáig a mindenkori fizetési kötelezettségük után számítottan a másik fél részére késedelmi kamat fizetésére kötelesek, melynek mértéke a Ptk-ban (2013. évi V. törvény) megjelölt mértékkel azonos.

#### 10. Szavatosság

- 10.1. Tóth Sándor Lajos Eladó szavatosságot vállal Ingatlan I. és Tóth Sándor Lajosné Eladó szavatosságot vállal Ingatlan II. per-, igény- és tehermentességéért.
- 10.2. Tóth Sándor Lajos Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Ingatlan I-et és Tóth Sándor Lajosné Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Ingatlan II.-őt köztartozás és semminemű lejárt esedékességű tartozás nem terheli.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 30.

Tóth Sándor Lajos  
Eladó

Tóth Sándor Lajosné  
Eladó

Kovács László  
Vevő

Készítettem és Ellenjegyzem Budapest, 2026. szeptember 30-án  
dr Komáromy Izabella ügyvéd (Kamarai azonosító: 36063453  
Komáromy Ügyvédi Iroda (1027. Budapest, Lipthay u. 9. I. emelet 12.)

Komáromy Izabella  
Dr. Komáromy Izabella ügyvéd  
1027. Budapest, Lipthay u. 9. I. emelet  
Kamarai Azonosító: 36063453  
Állásfoglalás: 30100572/2011

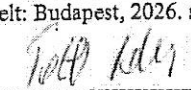
- 10.3. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tettek. (PTK. 6:62.§.).
- 10.4. Tóth Sándor Lajos Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Ingatlan I. és Tóth Sándor Lajosné Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Ingatlan II az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett, illetve fel nem tüntethető jogoktól és tényektől, bérletektől, használati jogtól, szolgalmi jogoktól mentes, azzal kapcsolatosan nincs bírósági és egyéb hivatali eljárás folyamatban.
- 10.5. Tóth Sándor Lajos Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Ingatlan I. és Tóth Sándor Lajosné Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Ingatlan II. tudomásuk szerint mindennemű környezeti kártól és környezetszennyeződéstől mentesek,
- 10.6. Tóth Sándor Lajos Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Ingatlan I.-et érintően nem tett olyan nyilatkozatot, illetve nem vállalt olyan kötelezettséget, amely Ingatlan I.-en a Vevő tevékenységének folytatását akadályozná, vagy gátolná. Tóth Sándor Lajosné Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Ingatlan II.-őt érintően nem tett olyan nyilatkozatot, illetve nem vállalt olyan kötelezettséget, amely Ingatlan II.-ön a Vevő tevékenységének folytatását akadályozná, vagy gátolná.
- Tóth Sándor Lajos Eladó továbbá kijelenti, hogy Ingatlan I. Vevő részére történő birtokának átruházását megelőző jogalapon keletkezett valamennyi kötelezettség alól mentesíti a Vevőt. Tóth Sándor Lajos Eladó az ilyen kötelezettségekért helytáll, a Vevő ilyen irányú írásbeli felszólításának kézhezvételét követő ésszerű határidőn belül.
- Tóth Sándor Lajosné Eladó továbbá kijelenti, hogy Ingatlan II. Vevő részére történő birtokának átruházását megelőző jogalapon keletkezett valamennyi kötelezettség alól mentesíti a Vevőt. Tóth Sándor Lajosné Eladó az ilyen kötelezettségekért helytáll, a Vevő ilyen irányú írásbeli felszólításának kézhezvételét követő ésszerű határidőn belül.
- 10.7. Tóth Sándor Lajos Eladó szavatosságot vállal arra, hogy Ingatlan I. birtokátruházásának, birtokbavételének és birtoklásának sem törvényes sem egyéb akadálya nincs.
- Tóth Sándor Lajosné Eladó szavatosságot vállal arra, hogy Ingatlan II. birtokátruházásának, birtokbavételének és birtoklásának sem törvényes sem egyéb akadálya nincs.
- 10.8. Tóth Sándor Lajos Eladó szavatolja, hogy harmadik személynek Ingatlan I-re vonatkozóan nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és tulajdonjoga gyakorlását korlátozná, vagy kizárná. Tóth Sándor Lajosné Eladó szavatolja, hogy harmadik személynek Ingatlan II-re vonatkozóan nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és tulajdonjoga gyakorlását korlátozná, vagy kizárná.
- 10.9. A Felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyai nem tartoznak az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30) Kormány rendelet hatálya alá, ezért jelen szerződés megkötése kapcsán energetikai minőségtanúsítványt nem készült.

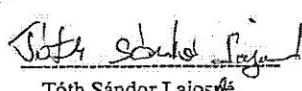
**11. Tulajdonjog átruházása**  
**Tulajdonjog- fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog**

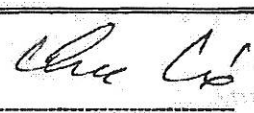
- 11.1. Eladók kijelentik, hogy a Ptk (2013. évi V. törvény) 6:216§ (1) bekezdése alapján Ingatlan I. és Ingatlan II. egybefoglalt vételárának kiegyenlítéséig a tulajdonjogukat fenntartják, amely Eladói tulajdonjog- fenntartást a Vevő elfogad és tudomásul vesz. Eladók tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog- fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják.
- 11.2. Tóth Sándor Lajos Eladó és Vevő megállapodnak abban, hogy a Tulajdonjog-fenntartásból kapcsolódó vevői jog Ingatlan I-re 2 (kettő) hónap időtartamra kerül a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, amely időtartam a fizetési és elállási határidőre tekintettel került egyező akaratral meghatározásra.

7

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 30.

  
Tóth Sándor Lajos  
Eladó

  
Tóth Sándor Lajosné  
Eladó

  
Kovács László  
Vevő

Készítettem és Ellenjegyzem Budapesten, 2026. szeptember 30-án  
dr. Komáromy Izabella ügyvéd (Kamarai azonosító: 36063453)  
Komáromy Ügyvédi Iroda (1027. Budapest, Lipthay u. 9. I. emelet 12.)  
Kamarai Azonosító Száma: 36063453  
Adószám: 10105672-2-41

Tóth Sándor Lajos Eladó és Vevő a fenti megállapodásra tekintettel, a Ptk (2013. évi V. törvény) 6:216§ (3) bekezdése szerint, közösen kéri, az illetékes Földhivatalt, hogy a jelen szerződés alapján a Magyarbánhegyes külterület 011/22 hrsz alatt felvett Ingatlan Tóth Sándor Lajos Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban- adásvétel jogcímén- a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 2 (kettő) hónap határozott időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

Tóth Sándor Lajos Eladó és Vevő a fentiekre figyelemmel, az Inyvt. (2021.évi C. törvény) 35§ (1) bekezdés g) pontja alapján jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Magyarbánhegyes külterület 011/22 hrsz alatt felvett Ingatlan Tóth Sándor Lajos Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló 1/1 tulajdoni hányadára Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban- adásvétel jogcímén- a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 2 (kettő) hónap határozott időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

- 11.3. Tóth Sándor Lajosné Eladó és Vevő megállapodnak abban, hogy a Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Ingatlan II-re 2 (kettő) hónap időtartamra kerül a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, amely időtartam a fizetési és elállási határidőre tekintettel került egyező akaratral meghatározásra.

Tóth Sándor Lajosné Eladó és Vevő a fenti megállapodásra tekintettel, a Ptk (2013. évi V. törvény) 6:216§ (3) bekezdése szerint, közösen kéri, az illetékes Földhivatalt, hogy a jelen szerződés alapján a Magyarbánhegyes külterület 011/23 hrsz alatt felvett Ingatlan Tóth Sándor Lajosné Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló 1/1 tulajdoni hányadára Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban- adásvétel jogcímén- a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 2 (kettő) hónap határozott időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

Tóth Sándor Lajosné Eladó és Vevő a fentiekre figyelemmel, az Inyvt. (2021.évi C. törvény) 35§ (1) bekezdés g) pontja alapján jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Magyarbánhegyes külterület 011/23 hrsz alatt felvett Ingatlan Tóth Sándor Lajosné Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló 1/1 tulajdoni hányadára Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban- adásvétel jogcímén- a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 2 (kettő) hónap határozott időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

- 11.4. A Felek tudomásul veszik, hogy az Inyvt. vhr. /179/2023(V.15.) Kormány rendelet/ 45§ (3) bekezdése alapján az ingatlanügyi-hatóság a Felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a tulajdonjog- fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Eladók és Vevő megállapodnak abban, hogy a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog jelen szerződés alapján Ingatlan I-re és Ingatlan II-re további 2 (kettő) hónap időtartamra ismételtlen bejegyezhető, feltéve, hogy ezen időpontig a jelen szerződés nem került megszüntetésre.

Ezzel összefüggésben kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ismételt bejegyzéshez további külön nyilatkozat vagy szerződés módosítás szükséges akkor azt megteszik.

- 11.5. Tóth Sándor Lajos Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja azon külön nyilatkozatot- melyből 3 (három) példány a földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállított okirat- és amelyben minden feltétel nélkül kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, adásvétel jogcímén a Magyarbánhegyes külterület 011/22 hrsz alatt felvett Ingatlan Tóth Sándor Lajos Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló 1/1 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre és minden feltétel nélkül kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Tóth Sándor Lajos Eladó Magyarbánhegyes külterület 011/22 hrsz alatt felvett Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 30.

Tóth Sándor Lajos  
Eladó

Tóth Sándor Lajosné  
Eladó

Kovács László  
Vevő

Készítettem és Ellenjegyzem Budapesten, 2026. szeptember 30-án  
dr Komáromy Izabella ügyvéd (Kamarai azonosító: 36063453)  
Komáromy Ügyvédi Iroda (1027. Budapest, Lipthay u. 9. I. emelet 12.)

Komáromy Ügyvédi Iroda  
Dr. Komáromy Izabella ügyvéd  
1027. Budapest, Lipthay u. 9. I. emelet 12.  
Kamarai Azonosító: 36063453  
Adószám: 10100572-2-11

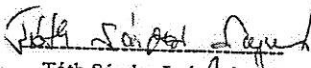
Tóth Sándor Lajosné Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja azon külön nyilatkozatot, melyből 3 (három) példány a földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeleiben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállított okirat- és amelyben minden feltétel nélkül kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, adásvétel jogcímén a Magyarbánhegyes külterület 011/23 hrsz alatt felvett Ingatlan Tóth Sándor Lajosné Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló 1/1 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre és minden feltétel nélkül kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Tóth Sándor Lajosné Eladó Magyarbánhegyes külterület 011/23 hrsz alatt felvett Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön

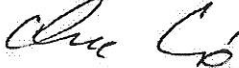
Tóth Sándor Lajos Eladó és Tóth Sándor Lajosné Eladó a fenti nyilatkozatokat (a továbbiakban együttesen: Letét) a 11.6. pont szerinti letétkiadási rendelkezésekkel a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megkötött külön letéti szerződéssel a Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél visszavonhatatlanul letétbe helyezik.

- 11.6. A Letét akkor adható ki a Vevőnek, mint jogosultnak, ha a letéteményesnek megküldésre kerülnek azon dokumentumok, amelyek hitelt érdemlően igazolják, hogy a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv a Felek között jóváhagyta és átadásra kerül az egybefoglalt vételár megfizetését (jováírását) alátámasztó eredeti dokumentum, amely a 8.3. pont szerinti Eladók által kiállított megfizetési igazolás vagy ennek határidőben történő elmaradása esetén az átutalást teljesítő bank által kiadott az érintett összeg teljesítési helyre történő visszavonhatatlan átutalásának tényéről szóló eredeti igazolás, azok átvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül. A Letétet Eladóknak, mint letéveőknek kell kiadni, ha a letéteményesnek megküldésre kerülnek azon dokumentumok, amelyek hitelt érdemlően igazolják, hogy a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv a Felek között nem hagyta jóvá vagy átadásra kerülnek a szerződés szerű elállást igazoló 9.4. pontban megjelölt eredeti dokumentumok vagy a szerződés egyéb módon történő megszűnését igazoló eredeti dokumentumok és a szerződés megszűnésével összefüggő mindkét fél által aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt a Felek közötti elszámolás megtörténtét alátámasztó dokumentum (9.5. pont) feltéve ebben az esetben, hogy ezen időpontig a szerződés felek közötti jóváhagyását és az egybefoglalt vételár megfizetését (jováírását) letéteményes felé nem igazolták azok átvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül. Jogvita esetén a Letét nem kerül kiadásra - kivéve, ha a Felek teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt közös nyilatkozattal ettől eltérően rendelkeznek - hanem bírósági letétbe helyezésre kerül a jogvita eldöntésére vonatkozó per megindításának igazolását követő 15 (tizenöt) munkanapon belül.
- 11.7. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott jelen adásvételi szerződés nem az Eladók és a Vevő, hanem az Eladók és az elővásárlási jogot gyakorló Vevő között jön létre, az Eladók által a Vevő javára letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési és törlési hozzájáruló nyilatkozat Eladóknak visszaadásra/kiadásra kerül.
- 12. Birtokátruházás**
- 12.1. A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan I. Tóth Sándor Lajos Eladó általi és Ingatlan II. Tóth Sándor Lajosné Eladó általi Vevő részére történő birtokának átruházását, illetve Ingatlan I. és Ingatlan II. birtokának Vevő általi átvételét az egybefoglalt vételár megfizetésének a napjával minden további cselekmény nélkül megtörténtnek tekintik.
- 12.2. A birtokátruházás napjáig felmerült költségek az Eladókat ezi követően a Vevőt terhelik, és ekkor száll át a kárveszély is. A Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdődően viseli az Ingatlanok terheit és szedi azok hasznait.
- 12.3. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról a tényről, mely szerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 95. § (1) bekezdése értelmében a 13.1. pont szerinti birtokszerzésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni a földhasználatát kivéve, ha a földhasználati nyilvántartásba vételi eljárás a 95/A. § (1) bekezdése szerint hivatalból indul meg.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 30.

  
Tóth Sándor Lajos  
Eladó

  
Tóth Sándor Lajosné  
Eladó

  
Kovács László  
Vevő

Készítettem és Ellenjegyzem Budapesten, 2026. szeptember 30-án  
dr. Komáromy Izabella ügyvéd (Kamarai azonosító: 36063453)  
Komáromy Ügyvédi Iroda (1027. Budapest, Lipthay u. 9. I. emelet 12.)  
Kamarai Azonosító: 36063453  
Adószám: 11806721-44

### 13. Egyéb rendelkezések

13.1. A Felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar nyelven beszélő és értő magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincsen.

13.2. Jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó illetéket, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog bejegyzés és a tulajdoni lapok, térképmásolat költségeit, valamint szerződéskötéshez kapcsolódó ügyvédi költséget (140.000,-Ft +ÁFA) a Vevő viseli.

A Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétellel megvalósuló tulajdonszerzése kapcsán történő illetékkiszabás során igénybe kívánja venni az illetékekről szóló 1990.évi XCIII. törvény 26§(1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet. Vevő ennek megfelelően kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig az Ingatlanok tulajdonjogát nem idegeníti el és az Ingatlanokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és az Ingatlanokat mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő a jelen szerződés teljesülése esetére ezúton meghatalmazást ad a Komáromy Ügyvédi Iroda (1027. Budapest, Liphay u. 9. I. emelet 12.) részére, eljáró ügyvéd dr. Komáromy Izabella ügyvéd kamarai azonosító szám: 36063453), hogy nevében és képviselőként - a fenti illetékmentesség igénybevételére is kiterjedően - a NAV B400E nyomtatványt kitöltse és aláírja és a Nemzeti Adó és Vámhivatalhoz elektronikus úton nevében és képviselőként benyújtja, azzal, hogy a meghatalmazás az eljárásban a jogi képviselő ellátására nem terjed ki. A Meghatalmazott jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

13.3. A Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról a tényről, mely szerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 60§ (3) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés semmissége esetén az egész szerződés érvénytelen. Ezt a szabályt akkor is alkalmazni kell, ha a felek az említett szerződéssel vagy szerződési kikötéssel a tulajdonjog, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésének hatályát kötötték valamely feltétel, illetve jövőbeli időpont bekövetkezéséhez vagy egyikük, illetve harmadik személy jognyilatkozatához.

13.4. A Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket, adatokat, nyilatkozataikat helyesen és teljes körűen tartalmazza, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak, továbbá kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől a jelen szerződés tartalmáról, annak végleges jellegéről - ide nem értve az adásvétellel összefüggő illeték- és SZJA fizetési szabályokat, amelyekről a felek maguk tájékozódtak - a kellő jogi felvilágosítást megkapták.

13.5. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Komáromy Ügyvédi Irodát (1027. Budapest, Liphay utca 9. I. emelet 12. eljáró ügyvéd dr. Komáromy Izabella kamarai azonosító szám: 36063453) a jelen szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésére, ügyvédi ellenjegyzésére, a jelen Szerződés illetve egyéb szükséges okiratok földhivatalhoz történő benyújtására, valamint a benyújtott okiratok alapján a Vevő tulajdonjog bejegyzése és az Eladók tulajdonjogának törlése iránti kérelem előterjesztésére illetve a földhivatali eljárásban a Felek képviselőinek ellátására azzal, hogy jelen szerződés tartalmát tényvázlatként is elfogadják. A Meghatalmazott a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. (ügyvédi meghatalmazás)

A Felek meghatalmazást adnak a Komáromy Ügyvédi Iroda (1027. Budapest, Liphay utca 9. I. emelet 12. eljáró ügyvéd dr. Komáromy Izabella kamarai azonosító szám: 36063453) részére, hogy a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben szabályozottak szerint, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyásra irányuló eljárásban nevében és képviselőnkben teljes jogkörrel eljárjon. A Meghatalmazott jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

10

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 30.

Tóth Sándor Lajos  
Eladó

Tóth Sándor Lajosné  
Eladó

Kovács László  
Vevő

Készítettem és Ellenjegyzem Budapest, 2026. szeptember 30-án  
dr. Komáromy Izabella ügyvéd (Kamarai azonosító: 36063453)  
Komáromy Ügyvédi Iroda (1027. Budapest, Liphay u. 9. I. emelet 12.)

Komáromy Ügyvédi Iroda  
Dr. Komáromy Izabella ügyvéd  
1027. Budapest, Liphay u. 9. I. emelet  
Kamarai azonosító: 36063453  
Adószám: 14010072-2-041

K  
dr.  
Ka  
Ko  
(10)

Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenysége során okozott károkért a hatályos jogszabályok rendelkezései szerint felel. Felek megállapodnak abban, hogy jelen üggyel (okírat szerkesztés, letétkezelés, hatósági jóváhagyás iránti eljárás, földhivatali eljárás, B400E nyomtatvány kitöltés) összefüggésben az eljáró ügyvéd kártérítési felelőssége az eljáró ügyvéd mindenkor hatályos szakmai felelősségbiztosításának fedezeti összegére korlátozódik. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd felelőssége az említett összeghatárt meghaladóan kizárt, amennyiben a felelősségkorlátozást jogszabály nem tiltja.

- 13.6. A Felek jelen okírat aláírásával tudomásul veszik, a pénzmossási törvényre is tekintettel, jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd által a személyazonosság ellenőrzésének kötelezettségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint a megismert adatok kezelésére vonatkozó szabályokról adott tájékoztatást. Ennek megfelelően, a Felek tudomásul veszik, hogy azonosító okmányait és személyes adataikat, aláírásukat, arcképmásukat elektronikus úton (JÜB) a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd ellenőrzi illetve hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd azonosító okmányaikról másolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint. A Felek e tényre tekintettel személyes adataikat közokirattal (személyi igazolvány, vezető engedély, útlevel, lakcímkártya,) igazolták, amelyek alapján a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd azonosításukat elvégezte.

A Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés - ide nem értve a 6.3. pont szerinti tény bejegyzést - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény 64§ (1) bekezdése értelmében csak és kizárólag a hatósági jóváhagyást követően kerülhet az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra.

- 13.7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. (2013. évi V. törvény) általános és az adásvételi szerződésre vonatkozó különös szabályai; a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény; illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII törvény rendelkezései és az egyéb kapcsolódó jogszabályok az irányadók.

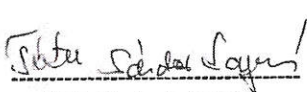
- 13.8. Jelen szerződés 6 (hat) összefüggő lapból, 11 (tizenegy) számozott oldalból és 13 (tizenhárom) pontból és azok alpontjaiból áll, valamint 8 (nyolc) eredeti példányban készült, melyből 2 (kettő) példány a földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállított okírat.

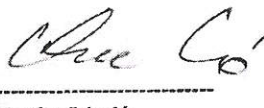
1-1 db eredeti szerződés átadásra került a Felek részére, 1 db eredeti a földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállított szerződés és 3 db eredeti szerződés a 6.2. pont szerint megküldésre kerül a mezőgazdasági igazgatási szervnek, és 1 db eredeti a földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállított szerződést valamint 1 db eredeti szerződést pedig a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd őrizz meg.

- 13.9. Jelen szerződést alulírott Felek átanulmányozták, majd megmagyarázását és megértését követően, mint akarattal mindenben egyezőt a jelenlévő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 30.

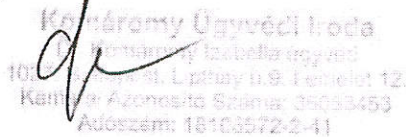
  
Tóth Sándor Lajos  
Eladó

  
Tóth Sándor Lajosné  
Eladó

  
Kovács László  
Vevő

Készítettem és Ellenjegyzem, Budapesten, 2026. szeptember 30-án.

dr Komáromy Izabella ügyvéd  
Kamarai azonosító szám: 36063453  
Komáromy Ügyvédi Iroda  
(1027. Budapest, Liphay u. 9. I. emelet 12.)

  
Komáromy Ügyvédi Iroda  
dr Komáromy Izabella ügyvéd  
1027. Budapest, Liphay u. 9. I. emelet 12.  
Kamarai Azonosító Szám: 36063453  
Adószám: 18103572-2-41

Közzététel napja: 2026. 10. 20.  
"Tegye ki" határidő első és utolsó napja:  
2026. 10. 21. - 2026. 11. 19. E határidő jogerős!  
11. Levétel napja: 2026. 11. 20.  
Az elektronikus közzététel megtörtént!