

Ter mő föld adás-vételi szerződés

Amely alulírott napon és helyen létrejött egyrésről:

Uti István

-
-
- ?
- (ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett anvia nev)
- személyi azonosító száma
- állampolgársága: magyar
- adóazonosító jele
- lakcím: 5123 Jászárokszállás, Rákóczi Ferenc utca 4-6. 1. em.5.
- **mint eladó /a továbbiakban, Eladó/**

másrészről:

Muntyán László

-
- szül. hely és ic
- személyi azonosítója:
-
- állampolgársága: magyar
- adóazonosító je
- lakcím: 5123 Jászárokszállás, Csalogány utca 1/A.
- agrárkamrai azonosító
- földműves nyilv. bejegyző határozat szám
- (bejegyző hatóság:
- MVH azonosító:
- őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma
- **mint vevő /a továbbiakban, Vevő/**

között az alábbi feltételek mellett:

1./

1.1. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg megállapítják, hogy a JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. Ingatlan-nyilvántartásában a **Jászárokszállás külterület 0116/39 hrsz.** alatt felvett 2287 m² területű, 4.78 AK kataszteri tiszta jövedelmű szántó (4. min.o.) ingatlan-nyilvántartásbeli megjelölésű külterületi ingatlanban **Uti István Eladó 1/2-ed arányú (II/3.) és 1/2-ed arányú (II/4.) tulajdoni illetőségek tulajdonosa.**

1.2. A szerződés tárgyát képező Jászárokszállás külterület 0116/39 hrsz. alatti Ingatlan az E-ING rendszerből INYER/TULLAP/20260715/15652 számon 2026. július 15. napján lekért e-hiteles tulajdoni lapján feltüntetett adatok szerint széljegyet nem tartalmaz. Az ingatlant terheli az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György út 13., mint jogosult javára bejegyzett vezetékgig 53 m² területre.

Jászárokszállás, 2026. július 16.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Uti István
eladó

Muntyán László
vevő

A közzététel időpontja: 2026.07.31.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026.08.01.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.08.31.

Felhívom az elővásárlási jog jogosultjának a figyelmét, hogy a közzétételt követően 30 napja van az adásvételi szerződést elfogadni. Ez a határidő jogvesztő!



2./

2.1. Vevő jelen okirat aláírásával vételi ajánlatot tesz az Uti István Eladó mindösszesen 1/1 arányú tulajdonát képező **Jászárokszállás külterület 0116/39 hrsz.** alatti ingatlan megvásárlására **400.000,- Ft**, azaz Négyszázezer forint vételáron.

Felek közösen nyilatkozzák, hogy az ingatlan vételára teljes egészében a termőföld ellenértékét tartalmazza, azon ültetvények, felépítmények, vagy agrotechnikai létesítmények nem találhatók.

2.2. Uti István Eladó a Vevő vételi ajánlatát a Jászárokszállás külterület 0116/39 hrsz. alatti ingatlanban fennálló mindösszesen 1/1 arányú tulajdoni illetősége vonatkozásában jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogadja, mellyel felek között az adás-vételi jogügylet létrejött.

2.3. Vevő nyilatkozza, hogy a jogszabályban – a földszerzési és birtokmaximumra vonatkozó – tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

2.4. Vevő nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban, földforgalmi tv.) foglaltak szerinti a **Jászárokszállás külterület 0116/39 hrsz.** alatti ingatlan vonatkozásában **elővásárlási joggal rendelkezik, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül a földforgalmi törvény 18. §. (1) bekezdés c) pontja alapján**, tekintettel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlannal közvetlenül szomszédos Jászárokszállás külterület 0116/42 hrsz. alatti ingatlanban 1/2-ed arányú (II/3.) tulajdoni illetőség tulajdonosa (bejegyző határozat: 36078/1999.05.13.) és 1/2-ed arányú (II/4.) tulajdoni illetőség tulajdonosa (bejegyző határozat: 39248/5/2014. 08.25.), valamint vevő az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannal közvetlenül szomszédos Jászárokszállás külterület 0116/37 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa (bejegyző határozat száma: 67248/2/2024. 04.24.), továbbá a **földforgalmi törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontja alapján őstermelők családi gazdaságának tagja.**

2.5. Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező mindösszesen 1/1 arányú tulajdonát képező Jászárokszállás külterület 0116/39 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában megállapodáson alapuló elővásárlási jogosult nincs.

Eladó nyilatkozza, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település – jelen esetben Jászárokszállás Város Önkormányzata – esetében a Helyi Önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel kapcsolatosan jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban. Eladó nyilatkozza, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

2.6. Szerződő felek jelen okirat aláírásával megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Jászárokszállás külterület 0116/39 hrsz. alatti ingatlanra földhasználat bejegyezve nincs.

Vevő a jelen okirat aláírásával vállalja a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakat, miszerint a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Jászárokszállás, 2026. július 16.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Uti István
eladó

Munyán László
vevő

2.7 Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozza, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-a szerint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő nyilatkozza, hogy 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.

2.8. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy földhasználati díjtarozása nem áll fenn, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 27. § (2) bekezdése bb.) pontjának megfelelően vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

3./ Jelen adás-vételi szerződést kötő felek közösen nyilatkozzák, hogy tudomással bírnak arról a tényről, mely szerint a jelen tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes szerkezetbe foglaló okiratot a felek aláírásától számított 8 napon belül a tulajdonosnak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint az adás-vételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adás-vételi szerződést a földforgalmi és más törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

4./

4.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Jászárokszállás külterület 0116/39 hrsz. alatti ingatlanban Uti István Eladó fennálló 1/2-ed arányú (II/3.) és 1/2-ed arányú (II/4.) tulajdoni illetőségei vételárának, a 400.000,-Ft kifizetésére azt követő 8 munkanapon belül kerül sor banki átutalással Uti István Eladó részére az MBH Banknál vezetett 12001008-00155151-00100001 számú bankszámlaszámra történő átutalással, amikor Jászárokszállás Város Önkormányzatának jegyzője közli, hogy elővásárlási jognyilatkozat benyújtására nem került sor.

4.2. Vevő vállalja, hogy megfizeti okiratszerkesztő ügyvéd részére a szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő 60.000,-Ft ügyvédi díjat és a 3 db e-tulajdoni lap (3 x 4.800,-Ft) költségét, az 1 db e-hiteles térképmásolat (5.000,-Ft) költségét a határozat kézhezvételét követő 8 naptári napon belül.

4.3. A jelen szerződés a földforgalmi törvény 30.§-ban foglalt rendelkezéseknek megfelelően akkor lép hatályba, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést az általa a földforgalmi törvény 23. § (3) bekezdése alapján készített jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a 29.§ szerinti kijelölt elővásárlásra jogosulttal határozatával jóváhagyja és az adás-vételi szerződést záradékkal látja el.

Jászárokszállás, 2026. július 16.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Uti István
eladó

Műntyán László
vevő

5./ Eladó szavatosságot vállal az általa jelen adás-vételi szerződés keretében eladott ingatlan tulajdoni illetősége tulajdonjogaért, annak teher-, per- és igénymentességéért. Kijelenti, hogy nincs az adás-vételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőséget terhelő köztartozása. Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg nyilatkozza, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tudomása szerint rejtett hibája nincs.

6./ Eladó - a szerződés hatósági jóváhagyása és a teljes vételár megfizetése esetére –külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedély aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy az adás-vételi szerződés tárgyát képező Jászárokszállás külterület 0116/39 hrsz. alatti ingatlanban Uti István Eladó fennálló 1/2-ed arányú (II/3.) és 1/2-ed arányú (II/4.) tulajdoni illetőségére a tulajdonjog adás-vétel jogcímén Muntyán László vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, arra az időpontra, amikor annak teljes vételára részére megfizetésre került, az Eladó tulajdonjogának egyidejűleg történő törlése mellett.

Eladó jelen okirat aláírásával okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a jogszabályban foglalt alakszerűséggel 5 eredeti példányban – ebből egy példányban biztonsági okmányon – azzal a rendelkezéssel, hogy az akkor nyújtható be és ez esetben okiratszerkesztő ügyvéd köteles is benyújtani az illetékes földhivatalba vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, amikor a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség teljes vételára Eladó részére banki átutalással maradéktalanul kifizetésre került.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan tulajdoni illetőség teljes vételárának banki átutalással történő maradéktalan teljesítését követő 5 naptári napon belül a vételár megfizetését okiratszerkesztő ügyvéd részére hitelt érdemlően igazolja. Ennek elmaradása esetén okiratszerkesztő letéteményes ügyvéd a vevő vételár visszavonhatatlan banki átutalásáról szóló igazolást is köteles elfogadni a vételár teljesítésének igazolásaként.

7./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta feleket a hatályos polgári jogi, adó- és illetékszabályokról, amelyet felek, mint tájékoztatást tudomásul vettek. Jelen okirat tényvázlatnak is minősül, amely szerint az csak okiratszerkesztésre vonatkozik és nem terjed ki az adó és illeték mértékére, adótanácsadói feladatokra, így különösen adó optimalizációra, az adó és illetékmentességekre, kedvezményekre, bevallás elmulasztása, továbbá a bevallási késedelem miatti adójogi következményekre. Okiratszerkesztő ügyvéd egyszerű széles körben közismert közzétételről történő tájékoztatásra köteles, amely tájékoztatást felek tudomásul vettek. Vevő nyilatkozza, hogy regisztrációs igazolással rendelkező magánszemély, amelyre tekintettel kéri részére az Itv. 26.§ (1) bekezdés p.) pontja szerinti illetékmentesség megállapítását a leírt kötelezettségek vállalása mellett.

8./ Jelen adás-vételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, továbbá jelen szerződés elkészítésének ügyvédi díja Vevőt terheli.

9./ Szerződő felek – Eladó és Vevő - írni-olvasni tudó magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincsen, felek között vitás kérdés nincsen. Szerződő felek személyes adataik valódiságát személyi igazolványuk / lakcímgazolványuk / adóigazolványuk bemutatásával igazolták okiratszerkesztő ügyvéd előtt a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerint. Vevő nyilatkozza, hogy a vételár a Pmt. szerinti törvényes forrásból származik.

Jászárokszállás, 2026. július 16.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Uti István
eladó

Muntyán László
vevő

Dr. Pálffy István
ügyvéd
5100 Jászárokszállás, Duna
Pósföldi út 102-108. sz.
Nyilvántartási szám: 01-01-00000000
KASZ: 36062654

Felek kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó okiratokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabály rendelkezései szerint. Szerződő felek jelen okirat aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen okirat a hivatkozott szabályzat 15.) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletbe foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyi igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányról fénymásolatot készítsen, mely adatokat a 2011. évi CXII. törvény és a GDPR jogszabályok rendelkezései alapján kizárólag a jelen okiratszerkesztéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő Feleket, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően a 2017. évi LXXVII. törvény 32.§. (9) bekezdése alapján a JÜB2 rendszer használatával a felek adatai vonatkozásában az online okmányellenőrzést elvégezte. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a felek saját nevükben járnak el.

10./ Szerződő felek - Eladó és Vevő - jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Kármán Judit okiratszerkesztő ügyvédet (5100 Jászberény, Dózsa György út 7.) az adás-vételi szerződés és mellékletei – ide értve a B400E jelű adatlapot is - elkészítésével és az okiratok JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1., valamint szükség esetén a NAV illetékes igazgatóságához történő benyújtásával és a tulajdonjog bejegyzési eljárás, valamint a NAV visszerthes vagyonszerzési illeték kiszabása iránti eljárás során jogi képviselőt ellátásával, amely meghatalmazást és megbízást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogad.

Eladó és Vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Kármán Judit okiratszerkesztő ügyvédet az adás-vételi szerződés és mellékletei továbbításával a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a szerződés hatósági jóváhagyása érdekében. Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti meghatalmazásokat jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

A Felek nyilatkoznak, hogy ezen meghatalmazásuk kiterjed az esetleges név, adat, szám és egyéb elírásoknak vagy más egyéb nyilvánvaló hibáknak eljáró ügyvéd által az okiratok szövegében kézírással és bélyegzőnyomattal történő kijavítására, pótlására, amely javítási mód nem minősül szerződésmódosításnak.

11./ Felek a jelen adásvételi szerződés tartalmát tényvázlatként elfogadják, részletesebb tényvázlat aláírását nem kérik. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) és az ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és annak végrehajtási rendelete [179/2023. (V.15. Korm. rendelet] vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jászárokszállás, 2026. július 16.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Uti István
eladó

Muntyán László
vevő

5100 Jászberény, Dózsa György út 7.
Jászárokszállás
KASZ: 36062654
2026. július 16.

12./

12.1. A Felek a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy szükség esetén – jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden jognyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a jelen szerződés a 2025. január 15. napján hatályba lépett, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. Törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény rendelkezéseinek maradéktalanul megfeleljen és jogügyletük realizálódjon, melynek megvalósítása érdekében vállalják, hogy az esetleges földhivatali felhívásban foglaltaknak megfelelően minden szükséges jognyilatkozatot megtesznek, így szükség esetén a jelen szerződést módosítják, kiegészítik, vagy akár új adásvételi szerződést kötnek.

12.2. A Felek tudomásul veszik, hogy 2025. január 15-i hatállyal módosult jogszabályok alapján lehetséges, hogy az új jogszabályok és a kialakuló joggyakorlat alapján földhivatali hiánypótlási felhívásra kerülhet sor, melyre tekintettel kötelezettséget vállalnak arra, hogy az esetleges hiánypótlás teljesítéséhez szükséges szerződés módosítást a hiánypótlási határidő lejártát megelőzően legalább 3 munkanappal korábban mindannyian aláírják.

Jelen 6 számozott oldalból álló – és 7 egymással megegyező ebből 1 példány biztonsági okmányon készült – adás-vételi szerződést felek felolvasását, elolvasást, megmagyarázást és közös értelmezést és kellő megértést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írták alá.

Jászárokszállás, 2026. július 16.

Uti István
eladó

Muntyán László
vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem

Jászárokszállás, 2026. július 16. napján:

Dr. Kármán Judit ügyvéd (5100 Jászberény, Dózsa György út 7.)

KASZ: 36062654

Dr. Kármán Judit
ügyvéd
5100 Jászberény, Dózsa Gy. út 7.
Adószám: 52422061-1-36
Nyilvántartási szám: 09-013580
KASZ: 36062654