

MEZŐ-, ERDŐGAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ FÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről az *eladó*:

Dénes Mária

lakik: 2600 Vác, Deákvári főút 7. I. em. 3.

valamint másrészről a *vevő*:

Muhari Balázs Sándor

lakcím: 2634 Nagybörzsöny, Kossuth utca 2.

együttesen, mint szerződő felek között a mai napon az alábbiak szerint:

Ingatlan (szerződés tárgya)

- 1) Szerződő felek rögzítik, eladó szavatolja, hogy a földhivatali nyilvántartó rendszeren keresztül lekért e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint a **Letkés külterület 05/16 helyrajzi szám** alatt felvett külterületi ingatlan, mely **szántó** művelési ágú, összesen **64.356 m²** nagyságú és **178,91 AK** értékű ingatlan az **eladó 18840/214668** arányú jogerősen bejegyzett tulajdoni hányadát képezi **öröklés és ajándékozás jogcímen** Szerződő felek kifejezetten elfogadják fenti tulajdoni lapot, melyet eljáró jogi képviselő felmutatott szerződő feleknek, a tulajdoni lap részletes ismertetése mellett.
- 2) Szerződő felek rögzítik, eladó feltétlen és visszavonhatatlan szavatolja, hogy jelen szerződés 1) pontjában leírt ingatlanhányad per-, igény- és tehermentes, azon nem áll fenn harmadik személynek joga vagy jogos igénye, mely vevő tulajdonszerzését kizárná, vagy korlátozná, ide nem értve jelen szerződés és a hatályos jogszabályok alapján fennálló elővásárlási jogot. Szerződő felek rögzítik elővásárlásra jogosultak felhívása szükséges a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján, illetve jelen jogügylet érvényességéhez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása szükséges a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 7.§ (1) bekezdése értelmében. Eladó feltétlen és visszavonhatatlanul nyilatkozza és egyben szavatolja, hogy jelen szerződés 1) pontjában leírt ingatlanhányad kizárólagos tulajdonosa, harmadik személy előzetes hozzájárulása vagy utólagos jóváhagyása nem szükséges jelen szerződésben foglalt jogügylet megkötéséhez, illetve jelen szerződésben foglalt jogügylet alapján eladót megillető ellenszolgáltatás nem képezi harmadik személy részére történő kiadási illetve elszámolási kötelezettség részét, mely fenti nyilatkozatra tekintettel (a) egyrészt eladó kizárólagos, korlátozásmentes tulajdonjoga nem képezi olyan házastársi szerzeményi közös tulajdon részét, mely házassággal vagy életközösséggel érintett személy ne lenne szerződő fél. Vevő kijelenti, hogy nincs tudomása az eladó által előadottakkal ellenkező tényekről, (b) másrészt Eladó tulajdonlása nem a Ptk. XLIII. fejezet (6:310 §-tól 6:330 §-ig) szabályozott bizalmi vagyonkezelésen alapul. Eladó – fenti nyilatkozataira tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozza, és egyben szavatolja, hogy harmadik személy előzetes hozzájárulása vagy utólagos jóváhagyása nélkül jogosult a vevő részére jelen szerződés 1) pontjában leírt ingatlanhányadok kizárólagos és korlátozásmentes birtokának átruházásra. Eladó feltétlen és visszavonhatatlanul nyilatkozza és egyben szavatolja, hogy jelen szerződés 1) pontjában leírt ingatlanhányad vonatkozásában semmilyen kötelezettséget nem vállalt, mely kötelezettségvállalás alapján vevő per, igény és tehermentes tulajdonjogának bejegyzésének akadálya lehetne.

Tulajdonjog átruházás és Ingatlan-nyilvántartás

- 3) Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával adásvételi szerződést kötnek, azaz **Eladó eladja, Vevő megveszi adásvétel jogcímen** a jelen szerződés 1) pontjában leírt ingatlanban az Eladó által tulajdonolt **18840/214668** arányú tulajdoni hányadot per-, teher- és igénymentes állapotban.
- 4) Eladó az 1) pontban megjelölt ingatlanban fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Eladó a teljes vételár kiegyenlítésének esetére - külön okiratban - feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **18840/214668** arányban adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az eladó tulajdonjogának egyidejű törlesztésével (bejegyzési engedély) az eladó minden további megkérdése vagy hozzájárulása nélkül. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi ezen bejegyzési engedélyt, melyet az ügyvéd jogosult és köteles őrizni és a teljes vételár igazolt megfizetését, valamint az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően kiadni Vevő részére, illetőleg benyújtani az illetékes földhivatalba.

Dénes Mária – eladó



Muhari Balázs Sándor – vevő

- 5) **Szerződő felek rögzítik, hogy vevő nyilvántartásba vett földműves (földműves nyilvántartási szám: Váci Járási Földhivatal 510247/2/2014), östermelők családi gazdaságának tagja (nyilvántartási szám: OCSG-00064272), akinek életvitelszerű lakáshasználat helye több, mint három éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határáról közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, így vevő elővásárlási joga a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján áll fenn, valamint az azonos rangsorban elővásárlásra jogosultak között a Fftv. 18.§ (4) bekezdése a) pontja alapján**
- 6) Eladó figyelemmel a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 29.§-ban foglaltakra tekintettel már jelen szerződés aláírásával nyilatkozza, hogy a Vevővel egy rangsorban elővásárlásra jogosult jelentkezése esetén kizárólag a Vevővel kíván adásvételi szerződést kötni.

Hatósági jóváhagyás

- 7) Szerződő Felek a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§ (1d) bekezdésében** foglaltakra tekintettel rögzítik, hogy Letkés Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. szerinti törvény szerinti, a helyi önazonosság védelméről szóló rendeletet nem alkotott, valamint az ingatlan nem tartozik a törvény hatálya alá.
- 8) Szerződő Felek a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§ (1e) bekezdésében** foglaltakra tekintettel rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem tartozik a Méptv. 127.§ hatálya alá, elővásárlási jogot a Méptv. 127.§-a arra nem alapított.
- 9) Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az 1) pontban megjelölt ingatlan hányadokon az Ipolyvölgye Mezőgazdasági Szövetkezetnek 2026. november 30. napjáig földhasználati joga áll fenn haszonbérlet jogcímen. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a földhasználat ellenértéke évente aranykoronánként 25 kg búza.
- 10) Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdonában lévő termőföld mennyisége, ideértve jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld mennyiségét is, nem haladja meg a hatályos jogszabályok szerinti korlátokat, így különösen, de nem kizárólagosan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti korlátokat (földszerzési maximum és birtokmaximum).
- 11) Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal a **2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13. §. (4) bekezdése** alapján arra, hogy az 1) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, valamint a földhasználati jogviszony letétét követően 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 12) Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozza továbbá a **2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 14. §. (1) bekezdése** alapján, 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).”
- 13) Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozza továbbá a **2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 14. §. (2) bekezdése** alapján, hogy vele szemben „a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.”
- 14) Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozza - továbbá az **ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. §** alapján, - hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vételár

- 15) Szerződő felek rögzítik, hogy kölcsönös alkudozást és engedményeket követően, figyelemmel a környéken kialakult piaci árakra, jelen szerződés 1) pontjában leírt ingatlanban az Eladó által tulajdonolt **18840/214668 arányú tulajdoni hányad** per-, teher és igénymentes vételárát **911.000,- Ft, azaz kilencszáztizenegyezer magyar forintban** határozzák meg, amely **vételár az ingatlan fekvése szerinti település környékén kialakult piaci árak megfelelő, figyelemmel azon körülményre, hogy a www.magyarorszag.hu weboldalon az elővásárlásra jogosultak felhívása során, a környéken kialakult hasonló adottságú ingatlanok vételárát vették szerződő felek alapul. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy jelen szerződésben rögzített vételárát független felek közötti szokásos piaci árak tekintik, mely megegyezik jelen szerződés 1) pontjában leírt ingatlan fekvése szerinti településen szokásos piaci árral.**

Dénes Mária – eladó



Muhari Balázs Sándor – vevő

- 16) Szerződő Felek megállapodnak, hogy az ingatlan vételárát az alábbiak szerint köteles megfizetni a vevő az eladó részére: a) amennyiben elővásárlásra jogosult nem jelentette be, hogy gyakorolni kívánja az elővásárlásra jogát, úgy a Vevő tulajdonszerzését jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételét követő 8 /nyolc/ munkanapon belül köteles megfizetni a teljes vételárát banki átutalással az **Eladó [számú pénzügyi számlájára];** vagy b) amennyiben elővásárlásra jogosult bejelentette az elővásárlási jog gyakorlását, de a szakigazgatási szerv a szerződés létrejöttét a Vevővel hagyja jóvá, úgy azt követő 8 /nyolc/ munkanapon belül köteles a Vevő megfizetni az ingatlan vételárát az a) pontban meghatározottak szerint, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv határozatával szembeni döntéssel szembeni jogorvoslati határidő anélkül telt el, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv döntésével szemben kereset került előterjesztésre, vagy a keresetet a bíróság jogerősen elutasította. Eladó jelen szerződés aláírásával a fenti pénzügyi számlára történő teljesítést kifejezetten saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

Meghatalmazás

- 17) Szerződő felek jelen okirat aláírásával, kifejezetten közösen feltétlen és visszavonhatatlan meghatalmazzák Dr. Kun Tamás Attila Ügyvédet / székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 20/B. I. em. 3./, hogy képviseletüket az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott teljes jogkörrel ellássa egyrészt (a) ingatlan-nyilvántartási állapot rendezése során jelen szerződés 1) pontjaiban leírt ingatlan fekvése szerinti illetékes Pest Vármegye Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12, továbbá közigazgatási jogkörben meghozott határozat bírósági felülvizsgálata esetén a Budapest Környéki Törvényszék előtt, Pp. szerinti felülvizsgálati kérelem esetén a Kúria előtt, (b) a Pest Vármegye Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, mint illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtt egyrészt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése, valamint 22. §. (1) bekezdés b) pontja szerinti eljárás lefolytatására, a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerinti kérelem becsatolására és/vagy átadására, illetve ezen kérelem alapján indult eljárás során keletkezett okiratok átvételére, valamint további iratok becsatolására, másrészt a 2013. évi CXXII tv. 7. fejezete szerinti hatósági jóváhagyás iránti eljárás során, valamint a hatósági határozat elleni esetleges bírósági felülvizsgálati eljárás során az illetékes Budapest Környéki Törvényszék, valamint felülvizsgálati eljárás esetén a Kúria előtt, továbbá negyedrészt (d) vagyonszerzési illeték kiszabása során a vagyonszerzési illeték kiszabására jogosult NAV előtt, azzal, hogy a NAV előtti eljárás kizárólag a B400 NAV adatlap aláírására terjed ki. Szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy meghatalmazott jogi képviselő szerződő felek helyett és nevükben eljárjon az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározott teljes jogkörrel korlátozás nélkül. Ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzéssel a meghatalmazást elfogadja
- 18) Szerződő Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot ellenjegyző jogi képviselőt, hogy a szerződő felek helyett és nevében eljárva az okirat lapjait kézjeggyel lássa el, illetve az esetleges jelen szerződésben előforduló elütéseket, karakter hibákat, melyek a szerződést érdemben nem érintik a Szerződő Felek helyett és nevében aláírásával javítsa, pontosítsa.

Birtokbaadás

- 19) Szerződő felek megállapodnak, hogy a birtokbaadásról külön állapodnak meg azzal, hogy a birtokbaadás azt követően történik minden további jognyilatkozat vagy megállapodás nélkül, hogy a 2013. évi CCXII tv. 7. fejezete szerint hatósági jóváhagyás jogerőre emelkedett. Szerződő felek megállapodnak - figyelemmel az ésszerű gazdálkodás követelményeire – Vevő egyoldalúan jogosult birtokba lépni, tekintettel a teljes vételár kifizetésére, melyet Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan elismer, továbbá kifejezetten elfogad és nyugtáz, s jelen nyilatkozatot, mint birtokbaadási nyilatkozatot tesz meg a Ptk. 6:215. § (2) bekezdésére tekintettel. Vevők a birtokba lépésről tájékoztatja Eladót azzal, hogy szerződő felek megállapodnak, hogy eljáró jogi képviselő a B400 NAV adatlapon jogosult a tényleges birtokbaadás időpontját megjelölni.

Egyéb

- 20) Szerződő felek nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük szemmel láthatólag teljes, szerződő felek személyazonosságát jelen okiratot ellenjegyző jogi képviselő oly módon ellenőrizheti, hogy szerződő felek személyes igazolványainak érvényességét és eredetiségét központi nyilvántartó rendszeren keresztül ellenőrizheti, melyhez szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.
- 21) Szerződő felek jelen okirat aláírásával nyugtázzák, hogy az adóazonosító jellel kitöltött B400 kódú NAV adatlapot aláírták, illetve jelen okirat aláírásával meghatalmazzák jelen okiratot ellenjegyző Dr. Kun Tamás Attila Ügyvédet

/székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 20/B. I. em. 3./, az adatlap aláírására, egyúttal tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint jelen okirat alapján személyi jövedelemadó bevallásra, illetve befizetése eladók önállóan kötelesek azzal, hogy tekintettel vagyonszerzésük idejére, a jelen jogügylet alapján személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem áll fenn. Adóügyben az okiratot ellenjegyző Dr. Kun Tamás Attila Ügyvéd /székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 20/B. I. em. 3./, semminemű eljárást – ide nem értve a B400 NAV adatlap aláírását és benyújtását – nem végez, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki, így e tekintetben felelősséget nem vállal. Jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi illeték és esetleges egyéb költség, vevőt terheli. Vevők jelen okirat aláírásával nyugtázzák, hogy illetékfizetési kötelezettségükről kimerítő tájékoztatást követően feltett kérdéseikre választ kaptak.

- 22) Szerződő felek megbízzák jelen okiratot ellenjegyző Dr. Kun Tamás Attila Ügyvédet /székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 20/B. I. em. 3/, jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, egyben rögzítik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik fenti tartalommal azzal, hogy jelen szerződést teljes terjedelemben korábban jogi képviselő megküldte szerződő feleknek, akik ezen tervezetet szerződéses akaratuknak mindenben megfelelőt hagyták jóvá jelen okirat aláírásával. Szerződő felek jelen okirat aláírásával nyugtázzák, hogy eljáró ügyvéd kioktatási kötelezettségének eleget tett, szerződő felek mindegyike jelen okirat aláírásával nyugtatja, hogy feltett kérdéseire eljáró jogi képviselőtől teljes körű választ kapott, jelen okirat tartalma szerződő felek számára érthető és szerződő felek jelen okirat alapján kezdeményezett eljárások határidejét és feltételeit megértették.
- 23) Szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd szerződő felek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala által üzemeltetett JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványaikról másolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével.
- 24) Szerződő felek jelen okirat aláírásával az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 20.§ (7) bekezdés b) pontjában foglaltakra tekintettel írásban kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd, mint jogi képviselő a későbbiekben felekkel, illetve szerződő felek képviselőjével szemben mástól megbízást elvállaljon, ide értve jelen okiratban foglalt rendelkezések, illetőleg jogok érvényesítését is.
- 25) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, így különösen a 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről, a 2013. évi CXXII. tv. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról, illetve az egyéb idevágó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Szerződő felek jelen 4 (négy) számozott oldalból és 2 (kettő) lapból álló okiratot alapos többszöri elolvasást és közös értelmezést követően, feltett kérdéseikre ellenjegyző jogi képviselőtől kimerítő választ kapva, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá, nyugtázva annak valós tartalmát.

Vác, 2026. július 14

Dénes Mária – eladó

Muhari Balázs Sándor – vevő

Alulírott Dr. Kun Tamás Attila Ügyvéd /kamarai azonosító: 36064208/ az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 44. §. (1)-(3) bekezdéseire tekintettel tanúsítom, hogy jelen okirat, szerződő felek kinyilvánított akaratának, valamint a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, az okiratban megjelölt szerződő felek azonosítását elvégeztem az okiratot szerződő felek előtt, saját kezűleg írták alá, ezért az okiratot ellenjegyzem. Vác, 2026. július 14. napján.



Kifüggesztés, mely nem minősül jogi tájékoztatásnak: 2026. 08. 17.

Elektronikus közzejtétel: 2026. 08. 17.

Az elbírálásra jogosult jogszabályoknak megfelelően nyitva álló határidő utolsó napja, mely jogerős: 2026. 09. 16.

Levelet dátuma: 2026. 09. 16.