

# FÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **VOLTER JÓZSEF** (születési családi és utóneve:

., anyja születés neve:

személyi azonosító jele:

: adóazonosító jel:

vezetői engedéllyel

száma:

, állampolgársága: magyar) 6087 Dunavecse, Óhegyi utca 9.szám alatti lakos Eladó továbbiakban, mint **Eladó**

valamint másrésről: MEZEI MIHÁLY (születési neve:

születési hely és idő:

anyja születési neve:

: személnvi azonosító jele:

: adóazonosító jel

: szem. azon. id. száma:

lakrím igazolvány száma:

földműves nyilv.szám:

5: kamarai tagsági azonosító száma:

OCSG szám:

adószám:

állampolgársága: magyar) 6086 Szalkszentmárton Vadas

tanya 12. szám alatti lakos Vevő, továbbiakban, mint **Vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ Felek megállapítják, hogy a BKVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8. által vezetett állami ingatlan- nyilvántartásban  
1.1./ a SZALKSZENTMÁRTON külterületén 0395/64 helyrajzi szám alatt felvett, 6. minőségi osztályú „szántó és út” művelési ágú,  
6062 m<sup>2</sup> alapterületű, 4,24 AK értékű mg-I földingatlan *Eladó* II/4. sorszám alatt bejegyzett 1/1 arányú *kizárólagos* tulajdonát  
képezi. (Földingatlan1)

1.2./a SZALKSZENTMÁRTON külterületén 0395/65 helyrajzi szám alatt felvett, 5. és 6. minőségi osztályú „szántó és út” művelési ágú, 9999 m<sup>2</sup> alapterületű, 7,61 AK értékű mg-I földingatlan **Eladó** 11/4. sorszám alatt bejegyzett **1/1 arányú kizárólagos** tulajdonát képezi (Földingatlan2) továbbá

1.3./a SZALKSZENTMÁRTON külterületén 0395/67 helyrajzi szám alatt felvett, 5. és 6. minőségi osztályú „szántó és út” művelési ágú, 1 ha 4997 m<sup>2</sup> alapterületű, 12,78 AK értékű mg-i földingatlan **Eladó** II/4. sorszám alatt bejegyzett **1/1 arányú kizárólagos** tulajdonát képezi. (Földingatlan3)

2.1./ Eladó kijelenti, hogy Földforgalmi törvény 15/A. § szerint a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Földingatlanokra földhasználó nincs bejelentve illetve a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

**2.2./ Eladó szavatosságot vállal a vétel tárgyát képező Földingatlanok per-, teher-, igény- szolgálat-, valamint adók módjára behajtható köztartozás alóli mentességéért.**

3./ Felek rögzítik, hogy az 1./ szerződési pontban meghatározott Földingatlanok adásvételére 2025. december 02. napján szerződést kötöttek, mely szerződés 597689/2/2025.határozattal megtagadásra került. Felek rögzítik, hogy jogügyleti szándékuk továbbra is változatlanul fenn áll, ezért fentiek előrebocsátása után Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és ismert állapotban 1/1 (egy/egy) arányban megveszi az Eladó tulajdonát képező jelen szerződés 1.1./pontjában meghatározott **Földingatlan1** egészét

1.697.360,-Ft, azaz egymillió-hatszázkilencvenhét-ezer-háromszázhatvan forint (Vételár1) 1.2./ pontjában meghatározott Földingatlan2 egészét 2.799.720,-Ft, azaz kettőmillió-hatszázkilencvenkilencezer-hétszázhusz forint (Vételár2) és 1.3./pontjában meghatározott Földingatlan3 egészét 4.199.160,-Ft, azaz négymillió-egyszázkilencvenkilencezer-százhatvan forint (Vételár3 ) ellenében. Felek rögzítik, hogy a Vételár1 Vételár2 és Vételár3 kizárólag a földterület ellenértéke, azon sem ültetvény, sem pedig agrotechnikai létesítmény nincs.

**4.1./** Felek rögzítik, hogy **Vevő** a 3./ szerződési pontban meghatározott Földingatlan1 vételárából: 1.200.000,- Ft azaz egymillió-kettőszázezer forintot a Földingatlan2 vételárából: 1.530.000,- Ft azaz egymillió-ötszázharmincezer forintot míg a Földingatlan3 vételárából 3.300.000,- Ft azaz hárommillió-háromszázezer forintot jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően átutalás útján megfizetett Eladónak az OTP Bank Zrt.-nél vezetett **számú bankszámlája javára.**

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri hogy Vevő a Vételár1 - Vételár2 és Vételár3 vételárából összesen 6.030.000,-Ft, azaz hatmillió-harmincezer forintot hiánytalan teljesítette, ezen összeg bankszámláján hiánytalanul jóváírásra került.

4.2./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen adás-vételi szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, úgy a jóváhagyó határozat kézbesítésétől számított 8 (nyolc) napon belül az adásvétel tárgyát képező Földingatlanok 3./ pontjában meghatározott vételárból a már megfizetett összegén felül a Vételár1-ből: 497.360,- Ft -ot, a Vételár2-ből:1.269.720,- Ft-ot – Vételár3-ból : 899.160,- Ft-ot Eladónak az OTP Bank Zrt.-nél vezetett \_\_\_\_\_ számú bankszámlájára átutalással fizeti meg.

5./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a külön okiratba foglalt Tulajdonjog bejegyzési engedélyét, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjogát az adásvétel tárgyát képező SZALKSZENTMÁRTON külterületi 0395/64 helyrajzi szám alatt felvett mg-i földingatlan **egésze**, a SZALKSZENTMÁRTON külterületi 0395/65 helyrajzi szám alatt felvett mg-i földingatlan **egésze** és a SZALKSZENTMÁRTON külterületi 0395/67 helyrajzi szám alatt felvett, mg-i földingatlan **egésze** vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímen bejegyezzék. Eladó köteles letéteményes ügyvéd felé a Vevői teljesítést írásban igazolni.

6./ Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlanok birtokába **legkésőbb a vételár kifizetésével egyidejűleg** kerül. Vevő a birtokba vételtől jogosult azokat használni hasznait szedni és ezen időponttól viseli az ingatlan terheit, valamint a kárvészelvét.

**Felek kézjegyel:**

Volter József *Eladó*

Mezei Mihály Vevő

Dr. Molnár Erika *útvész*

**Főadatrész**

**7./ Felek kijelentik, hogy mindketten teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok.**

**8.1./ Vevő kijelenti, hogy az 1.1./, 1.2./, 1.3./ szerződési pontban megjelölt Földingatlanok tulajdonjogát jogosult megszerezni, mivel a BKVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8-nál nyilvántartásba vett földműves és nyilvántartásból való törlése nincs folyamatban.**

**8.2./Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.1./ - 1.2./ és 1.3./ pontokban meghatározott Földingatlanok használatát - a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésében foglalt esetek kivételével - másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdon megszerzésétől számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott feltétel kivételével- más célra nem hasznosítja.**

**8.3./Vevő 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), továbbá a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

**8.4./Vevő kijelenti továbbá, hogy az 1.1./, 1.2./ és 1.3./ szerződési pontokban megjelölt Földingatlanok tulajdonjogának megszerzése nem sérti a 2013.évi CXXII. Törvény 16. §-ában meghatározott földszerzési és birtokszerzési maximumot. Vevő kijelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról kiadott 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42 §-ára hivatkozással, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.**

**8.5./ Vevő elfogadja és tudomásul veszi, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a 8./ pont szerinti nyilatkozatának valótlansága, úgy az a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, és a szerződés tárgyát képező föld használatát után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.**

**9./ Vevő kijelenti, hogy az 1.1./, 1.2./ és 1.3./ szerződési pontokban megjelölt Földingatlanok tekintetében a 2013. évi CXXII. törvény 18.§.(1) bek. d.) pontja alapján jogosult elővásárlási jogát gyakorolni. Vevő továbbá kijelenti, hogy az előbbiekben meghatározott törvény 18. § (1) bek. d.) pontjában meghatározott jogosult csoportján belül, mint őstermelők családi gazdaságának tagja és képviselője a Földforgalmi tv. 18 §. (4) bekezdés a.) pontja szerinti rangsorban illeti meg az elővásárlási jog.**

**10./ Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségeket Vevő viseli. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.1./, 1.2./ és 1.3./ szerződési pontokban meghatározott Földingatlanok tulajdonjogát a tulajdonjog megszerzésétől számított 5 évig nem idegeníti el arra vagyonértékű jogot nem alapít és azt mezőgazdasági célra hasznosítja, ezért kéri a visszerthes vagyonszerzési illeték mentesség alkalmazását az Itv. 26.§ (1) bek. p./ pontjában foglaltak szerint.**

**11./ Szerződő Felek közösen megbízást adnak a DR MOLNÁR ERIKA ÜGYVÉDI IRODÁNAK (2300 Ráckeve, Ady E. utca 46., ügyintéző: Dr. Molnár Erika ügyvéd; Pest megyei Ügyvédi kamara tagja; ügyfélfelkapu elérhetőség:18709924#), a jelen adás-vételi szerződés elkészítésére ellenjegyzésére és meghatalmazzák a szerződés alapján induló közigazgatási (jegyző és mezőgazdasági igazgatási szerv előtti) illetőleg az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogú képviseletükkel valamint a B400E elektronikus nyomtatvány kitöltésével és a NAV-hoz történő benyújtásával. Megbízott ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a megbízást és meghatalmazást elfogadja és Felek képviseletét elvállalja. Felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2016. évi CL. törvény 85 §. (2) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is közvetlenül kézbesíteni szíveskedjék.**

**12./ Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a vétel tárgyát képező 1.) szerződési pontban meghatározott Földingatlanok a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény (továbbiakban (Földforgalmi tv.) hatálya alá tartoznak, azaz a föld tulajdonjogának megszerzését a törvény hatósági jóváhagyáshoz köti. A hatósági jóváhagyás a szerződés hatálybalépésének előfeltétele. A hatósági jóváhagyás hiánya vagy megtagadása hatálytalan szerződést eredményez.**

**13./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jog szabályai így különösen a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, az ingatlan – nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021 évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet, valamint 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 valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, 2013. évi CCXII. törvény, 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók.**

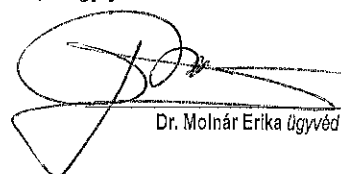
**14./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Eladó és Vevő adatai tekintetében. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.**

**Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása**

Felek kézjegyei:

  
Volter József Eladó

  
Mezel Mihály Vevő

  
Dr. Molnár Erika ügyvéd

Földtulajdoni okmány

során saját nevükben járnak el.

15./ Jelen szerződés aláírói kijelentik, hogy ezen szerződést elolvasták, adataikat az ingatlan adatait a teljesítésre megjelölt bankszámlaszámot ellenőrizték és helyesnek találták, továbbá a szerződés tartalmára vonatkozóan felvilágosítást kaptak, azt megértették és azt elolvasás után jóváhagyólag írják aláírják.

Felek kijelentik, hogy ezen szerződést a megbízott ügyvéd akaratuknak megfelelően készítette el, és azt egyben ügyvédi tényviziatnak is tekintik. Felek kijelentik, hogy adó-és illetékfizetési kötelezettségükről a szerződést készítő ügyvédtől részletes felvilágosítást kaptak.

\*A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés b) pontjában foglalt szerint, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, az Ütv. 2.) bekezdés b.) pontjának alkalmazása mellőzhető (minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézzel kell ellátnia).

Jelen szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban, melyből 4/2014. (II. 26.) Korm. rendelet előírása szerint 1 példány biztonsági okmányon készült, valamennyi példány 3 (három) oldalon 15 (tizenöt) pontból áll, s melyet a felek - mint akaratukkal mindenben egyezőt - elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag aláírtak és aláírás után 1-1 eredeti példányt átvettek.

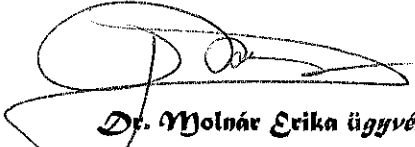
Okirat készült: Dunavecén, 2026.szeptember15.napján

VOLTER JOZSEF Eladó

MEZEI MIHÁLY Vevő

Az okiratot a 2017. évi LXXVIII. tv. 43.§.-a szerint  
Dunavecén, 2026.szeptember15.napján

Ellenjegyzem:

  
**Dr. Molnár Erika ügyvéd**  
Kasz: 36065556  
DR MOLNÁR ERIKA ÜGYVÉDI IRODA  
2300 Ráckeve Ady E.u.46.

Kifüggesztés időpontja: 2026. október 8.  
Közlés kezdő napja: 2026. október 9.  
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. nov. 9. Ez a határidő jogvesztő!  
Levétel napja:  
Az elektronikus közzététel megtörtént

keltezés, aláírás, bélyegző



Felek kézjegyei:

Volter József Eladó

Mezei Mihály Vevő

Dr. Molnár Erika ügyvéd

földátruházási biztonsági okmány