

FÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

Életről egyrészről: **VOLTER JÓZSEF** (születési családi és utóneve:

anyja születési neve: _____, személyi azonosító jele _____

6087 Dunavecse, Óhegyi u. 9. szám alatti lakos eladó továbbiakban, mint **eladó**

int másrésről: **MUNCAN MIHÁLY** (születési neve:

személyi azonosító jele

...kértva számát

dószám:

ám alatti lakos vevő, továbbiakban, mint **vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

ek megállapítják, hogy a BKVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8. által vezetett állami ingatlan- nyilvántartásban **UNAVECSE külterületén 0237/12 helyrajzi szám** alatt felvett, 2. és 3. minőségi osztályú „szántó” művelési ágú, 8514 m² területű, 15,97 AK értékű mg-i földingatlan **eladó** II/3. sorszám alatt bejegyzett **1/1 arányú tulajdoni hányada kizárólagos** használatát képezi.

DUNAVECSE külterületén 0214/22 helyrajzi szám alatt felvett, 3. és 4. minőségi osztályú „szántó” művelési ágú, 4059 m² területű, 6,40 AK értékű mg-i földingatlan **eladó** II/4. sorszám alatt bejegyzett **1/1 arányú tulajdoni hányada kizárólagos** használatát képezi és

HUNAVECSE külterületén 0214/23 helyrajzi szám alatt felvett, 3. és 4. minőségi osztályú „szántó” művelési ágú, 5663 m² területű, 9,04 AK értékű mg-i földingatlan **eladó** II/4. sorszám alatt bejegyzett 1/1 arányú tulajdoni hányada **kizárólagos** használatát képezi.

Amennyiben a vétel tárgyát képező földnek eladó a bejelentett földhasználója, és egyben szavatolja, hogy a vétel tárgyát képező földterület jogviszonya az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosi jogviszony, az ingatlan-nyilvántartás a földterület tulajdonosának a földterület használatáról szóló szerződés tárgyát képező földingatlanokat szerződéskötés időpontjában még hatályban lévő földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti.

...elek rögzítik, vevő tudomásul veszi, hogy a vétel tárgyát képező mg-i földingatlanok közül az 1.1./ pontbelit terheli III/2. m alatt az MVM DÉVÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (6724 SZEGED Pulcz utca 44.) jogosult javára bejegyzett **vezetékjog**, úlműködően eladó závatosságot vállal az ingatlanok per-, teher-, igény- szolgalom-, valamint adók módjára behajtható jóság alóli mentességéért.

entiek előrebocsátása után eladói eladja, vevő pedig megtekintett és ismert állapotban -vezetékjoggal termelten- 1/1 (egy/egy) arányú egységét az eladó tulajdonát képező jelen szerződés 1.1./pontjában meghatározott földingatlan 1/1 arányú egységét 650,-Ft azaz egymillió-kilencszáztizenötezer-hatszázötven forint, 1.2./ pontjában meghatározott földingatlan 1/1 arányú egységét 913.275,-Ft azaz kilencszáztizenháromezer-kettőszázhetvenöt forint és 1.3./pontjában meghatározott földingatlan 1/1 arányú egységét 1.274.175,-Ft azaz egymillió-kettőszázhetvennégyezer-százhetvenöt forint, összesen: 4.103.100,- Ft azaz egymillió-százháromezeregyszáz forint (1.1./ + 1.2./ + 1.3./) vételár ellenében. Felek rögzítik, hogy a vételár kizárólag a földingatlanok ellenértéke, azon sem ültetvény sem felépítmény sem pedig agrotechnikai létesítmény nincs, ugyanakkor az ingatlanok használatára alkalmassá tehetőek mivel csatorna mellett találhatók.

továbbá rögzítik, hogy a vételár egybefoglalt ugyanis a földek azonos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett tulajdonosai az eladó így a 2013.évi CXXII. törvény 19 § (5) bekezdés ba.)pontja alapján az egybefoglalt vételár alkalmazásának feltételei fenn állnak.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan fekvését, művelési aránykorona értékét figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos. Kijelentik, hogy a vételárat az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98.§ (1) bekezdése alapján a felek a tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják. A tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címen a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

elek megállapodnak abban, Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra hogy a jelen szerződés 3./
m pontban meghatározott egybefoglalt vételárat átutalás útján fizeti meg eladónak a tulajdonában és kizárólagos rendelkezése
aló az OTP Bank Zrt.-nél vezetett 11773322-00450175 számú bankszámlája javára.

vételár teljesítése jelen adás-vételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról való tudomásszerzéstől (a joggyő határozat kézbesítésétől) **számított 8 (nyolc) napon belül** esedékes. A vételár kifizetésének további feltétele hogy a tulajdonos a feltétel nélküli tulajdonjog bejegyzési engedélyét.

adja a keltet nemzeti tulajdonjog bejegyzéséről igazolást.

A jelen szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár hiánytalan kifizetésével egyidejűleg nyilatkozatot állít ki, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjogát az adásvétel bekezdő - **DUNAVECSE külterületi 0237/12 helyrajzi szám** alatt felvett mg-i földingatlan **egésze**,

a DUNAVECSE külterületi 0214/22 helyrajzi szám alatt felvett mg-i földingatlan **egésze** és a DUNAVECSE külterületi 0214/23 helyrajzi szám alatt felvett, mg-i földingatlan **egésze** vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímén bejegyezzék. Eladó (jogutódai) nem tagadhatják meg a bejegyzési engedély kiadását amennyiben vevő a vételár teljes összegének teljesítését felajánlja illetve ügyvédi letétbe helyezi.

6./ Felek rögzítik, hogy vevő az ingatlanok birtokába a vételár hiánytalan kifizetésével de legkorábban 2027. január 01. napjával kerül, ezen időponttól jogosult azokat használni hasznait szedni és ezen időponttól viseli az ingatlan terheit, valamint a kárveszélyt.

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 földeket a **tulajdon megszerzésétől számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott feltétellel 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 valótansága, úgy az a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, és a szerződés tárgyát képező föld használata 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 jogosulti 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 ltv. 26.§ (1) bek. p./ pontjában foglaltak szerint.**

11.1./ Eladó és vevő mint Szerződő Felek közösen megbízást adnak a DR MOLNÁR ERIKA ÜGYVÉDI IRODÁNAK, Dr. Molnár Erika ügyvéd tagjának (székhely: 2300 Ráckeve, Ady E. utca 46.; Pest Vármegyei Ügyvédi kamara tagja; ügyfélfelkapu elérhetőség: 18709924#), a jelen adás-vételi szerződés elkészítésére ellenjegyzésére és a szerződés alapján induló közigazgatási (jegyző és mezőgazdasági igazgatási szerv előtti) illetőleg az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az Útv.-ben foglaltak szerinti teljes körű jogi képviseletükkel valamint a B400E elektronikus nyomtatvány kitöltésére és benyújtására a NAV-hoz.

11.2./ Megbízott ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a megbízást és meghatalmazást elfogadja és Felek képviseletét elvállalja.

11.3./ 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 jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.

13./ 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. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe / adásvételi szerződésbe/ kell foglalni, és azt a tulajdonosnak /meghatalmazottnak/ a felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Felek kézjegyei:

Volter József eladó

Muncan Mihály vevő

Dr. Molnár Erika ügyvéd

földátruházási biztonsági okmány

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. (Földforgalmi tv. 23. § (1) bek.).

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

14./ 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.

15./ 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 során saját nevükben járnak el.

16./ Jelen szerződés aláíról kijelentik, hogy ezen szerződést elolvasták, személyes 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 tényvázlathoz 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 okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, az Ütv. 2.) bekezdés b.) pontjának alkalmazása mellőzhető (minden oldalon a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyével kell ellátnia).

Jelen szerződés **8 (nyolc)** eredeti példányban, melyből 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet előírása szerint 1 példány biztonsági okmányon készült, valamennyi példány 3 (három) oldalon 16 (tizenhat) 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: Dunavecse, 2026.szeptember15.napján

VOLTER JOZSEF eladó

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

Ellenjegyzem:

MUNCAN MIHALY vevő	
4067-11 2026	2026 OKT 08.
Eladó	Sz



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

Felek kézjegyei:

Volter József eladó

Muncan Mihály vevő

Dr. Molnár Erika ügyvéd

Kifizetés 2026.10.08. Közvetlen átutalással
2026.10.08. Kormányzati rendszeren keresztül
2026.10.08. 1 jogügylet közvetlen megfizetésre
dél utalással utalva 2026.11.09. A kassza
caó elszámolás jogszabály.

földátruházási biztossági okmány földátruházási biztossági okmány