

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Földhivatal Földhivatali Osztály 1.	Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Iktatási dátum: 2025 OKT 20.	Időpont: 5 90 17 8

amely létrejött egyrészről **Krizsány Máttyás Gáspár sz.:**

, 2431 Perkáta, Zrínyi M. utca 22. sz. alatti lakos, mint eladó másrészről **Szarka Péter:**

, földműves nyilv.sz.:

östermelői nyilvántartási száma:

agrárkamrai azonosító száma:

) 2431 Perkáta, Peking utca

4. szám alatti lakos, mint vevő között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Krizsány Máttyás 1/1-ed arányban tulajdonosa a Perkáta külterület 0320/99 hrsz. alatt felvett, természetben a 2431 Perkáta külterület alatt lévő, 19605 m² alapterületű, 51,41 A.K. értékű, szántó megjelölésű ingatlan. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a fenti ingatlant terhelő szennyvízvezeték szolgalmi jog az okiratban foglalt tartalommal, melynek jogosultja a HUNGARANA Keményítő és Izocukorgyártó és Forgalmazó Kft., vezetékgazdálkodási szolgalmi jog az okiratban foglalt tartalommal, melynek jogosultja az INVITEL TÁVKÖZLESI Zrt., vezetékgazdálkodási szolgalmi jog a Martonvásár-Paks 400 kV-os közeli távvezeték biztosítására, melynek jogosultja a MAVIR MAGYAR Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt., vezetékgazdálkodási szolgalmi jog a Perkáta-Iváncsa I-II. kétrendszerű 132 kV-os távvezeték optikai szálal védővezetővel megnevezésű 132 kV-os szabadvezeték hálózat biztosítására, melynek jogosultja az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
2. Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó eladja, vevő pedig megtekintett, ismert, szennyvízvezeték, vezetékgazdálkodási szolgalmi jog és vezetékgazdálkodási jogokon kívül tehermentes állapotában megveszi az 1. pontban leírt ingatlant a kölcsönösen kialakított 7.000.000 Ft, azaz Hétmillió forint vételárért.
3. Szerződő felek a 2. pontban meghatározott vételár kifizetésében az alábbiak szerint állapodnak meg:
Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutal 3.500.000 Ft-ot, azaz Hárommillió-ötszázezer forintot az eladó által megadott ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000001-97666496 számú bankszámlájára. Eladó a fenti összeg hiánytalan átutalását a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza tekintettel arra, hogy a számlájára beérkező összegről a számlavezető bankjától szöveges üzenetet kap.
Vevő a vételárból fennmaradó teljes összegét 3.500.000 Ft-ot, azaz Hárommillió-ötszázezer forintot a jelen szerződés hatósági jóváhagyásától számított 5 munkanapon belül átutalja az eladó által megadott ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000001-97666496 számú bankszámlájára.
Eladó a vételár hiánytalan átutalását külön átvételi elismervénnyel és tulajdonjog bejegyzési engedéllyel igazolja.
4. Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó a vételár hiánytalan kifizetésének a napján bocsátja vevő birtokába az 1. pontban leírt ingatlant. Vevő a birtokba lépéstől kezdve húzza az ingatlan hasznait, viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt.
5. Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja, hogy vele szemben az 1. pontban leírt ingatlan tulajdonjoga vevő javára, 1/1 tulajdoni arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön, a hatósági jóváhagyást és a teljes vételár kifizetését követően, az ingatlant terhelő szolgalmi jogok és vezetékgazdálkodási jogok változatlanul való fennmaradása mellett.
Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az eladó a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá. Jelen szerződés aláírásával az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a Vevő javára, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos időtartamra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, melynek bejegyzését Eladó és Vevő közösen kéri, és amelyhez feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják. Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély a fenti időtartam lejártát megelőzően benyújtásra kerül az ingatlanügyi hatósághoz, ebben az esetben a tulajdonjog bejegyzése a korábbi időpontban megtörténik. A Felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a jelen pontban írt határidő elteltéig felfüggeszti.
6. Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 32. §-a szerinti, ingatlan tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzési engedélyt, melyben ahhoz adják hozzájárulását, hogy vele szemben a tulajdonjog adásvétel jogcímén 1/1 arányban bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára, egyidejűleg az eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásból. Vevő kéri tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzését 1/1 arányban a fentiek szerint, melynek érdekében jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi tulajdonjoga 1/1 arányú, adásvétel jogcímén, a fentiek szerint történő bejegyzése iránti kérelmét. A tulajdonjog bejegyzési engedély és kérelem abban az esetben adható ki a vevő, az Ingatlan-nyilvántartási Hatóság részére, ha a teljes vételár megfizetésére került. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt letétként kezelő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe helyezésének tényét írásban jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár átutalását követően haladéktalanul írásban drkovacsferenc@dunanet.hu e-mail címre küldött elektronikus levél útján értesíti a letétet kezelő ügyvédet a teljes vételár megfizetéséről; amennyiben ezen kötelezettségüknek 5 munkanapon belül nem tesznek eleget, ebben az esetben a vevő jogosult igazolni a tulajdonjog bejegyzési engedélyt letétként kezelő ügyvéd részére kizárólag a Bank által kiadott eredeti igazolással azt, hogy a vételár megfizetésére került. A teljes vételár kifizetésének igazolását követően az eljáró ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt 5 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz; amennyiben a teljes vételár jelen szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.
7. Eladó szavatol az 1. pontban leírt ingatlan, ingatlan-nyilvántartáson kívüli per-, teher- és igénymentességéért.

DR. KOVÁCS FERENC
ügyvéd
2400 Dunajváros
Telefon: 3-676
Fax: 3-676
E-mail: drkovacsferenc@dunanet.hu
2025.10.20.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy eladó és vevő nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ezért felek szerződésalkötési jogukban és képességeikben korlátozva nincsenek.
9. Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal előtti képviseletükkel és a területileg illetékes Perkáta Jegyzője előtti hirdetményre vonatkozó eljárással megbízzák dr. Kovács Ferenc dunaujvárosi ügyvédet. dr. Kovács Ferenc kijelenti, hogy a fenti tartalmú meghatalmazást elfogadja és vállalja.
10. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik eldöntésére értékhatártól függően kikötik a Dunaujvárosi Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.
11. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban leírt a vétel tárgyát képező ingatlan egy földművelésre alkalmas 19605 m² terület, ezért a szerződő felek az ingatlan vételárát értékarányosnak tekintik.
12. Vevő ezennel kijelenti, hogy nem esik a 2013. évi CXXII. törvény 9.§-ban foglalt termőföldszerzési korlátozás alá.
13. Vevő nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megvásárolt 1. pontban leírt ingatlan vonatkozásában a 2013.CXXII. Tv. 13.§. (1) bekezdésének megfelelően vállalja, hogy a földhasználatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a (3)-ben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.
- Vevő kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatással összefüggő földhasználati díj tartozása, valamint kijelenti, hogy a szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg szerzési korlátozás kijátszására irányuló jogügylet megkötését a terhére. A fentieken túl kijelenti, hogy semmilyen termőföldre vonatkozó jogszabályban meghatározott szerzési korlátozás alá nem esik, az ingatlant saját művelési célra vásárolja, azt elidegeníteni nem kívánja.
14. Vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja az 1. pontban leírt ingatlant. (Itv. 26.§. (1) p.) pont)
15. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban leírt ingatlan eladó tájékoztatása szerint 2031. március 22-ig haszonbérbe van adva Szarka Péter számára. Felek rögzítik, hogy a földhasználat díja 100.000 Ft/ha/év. Vevő kijelenti, hogy a haszonbérleti szerződést annak lejártát követően nem hosszabbítja meg. Szerződő felek rögzítik, hogy haszonbérleti díjból befolyó összegben felek időarányosan osztoznak.
16. Szerződő felek rögzítik, hogy vevő regisztrált földműves, igazolványszáma: [REDACTED]. Vevő elővételi joga a 2013 évi CXXII. Tv. 18.§.(1). b.) bb) alapján áll fenn, tekintettel arra, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlan bérlője és egyben helyben lakó regisztrált földműves.
17. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
18. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.
19. A jelen ingatlan adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat alapján. A Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.
20. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet írásban értesíteni. A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat azonosítsa, ellenőrizze és megőrizze, személyes adataikat zártan, tevékenységével összefüggően a jelen szerződésben adott megbízás teljesítése körében felhasználja, kezelje, tárolja és rögzítse.
21. Felek tudomásul veszik, hogy a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti a felek adatait.

Felek a jelen szerződést elolvasták, és mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Dunaujváros, 2026. október 14.

Krizsány Mátyás Gáspár
eladó

Szarka Péter
vevő

Ellenjegyzem dr. Kovács Ferenc (KASZ: 36063721) Dunaujváros, 2026. október 14-én

DR. KOVÁCS FERENC e.v.

2400 Dunaujváros, a Cím: 15. 1/2.
Telefon: 06 251 405-076
"KISADÓZÓ" / KASZ: 36258061-1-27

Közzététel napja: 2026. 10. 28.
Eldobhatatlan nyilatkozatok elbírálása kezdete és
vége: 2026. 10. 29. - 2026. 11. 27. Ez a határidő jogerős!
Közzététel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént! 2

jelemez