Kormányzati portálon közzé téve: 2026.11.04.
Jognyilatkozat gyakorlására nyitva álló elővásárlásra jogosult határidő
első napja: 2026.11.05 utolsó napja: 2026.12.04.
Határidő jogvesztő!
Levétel napja:
Elektronikus közzététel megtörtént:
DUSNOK, 2026.11.04.

- 1 -

Dusnoki Polgármesteri Hivatal
Bács-Kiskun Megye
Dusnok

2026 OKT 20.
Kormányhivatal
Hivatali Főosztály
Ügyintéző:

DR. KLEMM MÁRIA ügyvéd
6500 Baja Deák Ferenc utca 6.,
+36-30/235-95-73, +36-70/364-05-82,
e-mail: drklemmmari@gmail.com, KASZ:36063270, Cégkapu:44026141

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrészről: **MISKEI PÉTER**
sz: sz: ., an: , szsz:
6353 Dusnok Kossuth utca 33., adó: magyar állampolgár, **-Eladó-**

másrészről: **WALTER DÁVID**
sz: sz ., an: , szsz
6353 Dusnok, Diófa utca 1., adó: , magyar állampolgár, NAK száma:
ŐCSG nyilvántartási száma: **- Vevő -**

Eladó és Vevő együttes említésekor: felek - között az alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1.

1.1 A **Dusnok külterület HRSZ: 0291/41.,** szántó művelési ágú, 2 ha 0056 m2 területű, 52,80 Ak értékű ingatlan 1/1-ed részben Miskei Péter – fent megnevezett Eladó- tulajdonát képezi.

Eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant hatályos szívességi földhasználati szerződés terheli, határozatlan időre, földhasználó Miskei Roxána. Az ingatlant, a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.
Eladó vállalja, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével egyidejűleg, a bejegyzett földhasználatot megszünteti, és eljár annak törlése érdekében a földhasználati nyilvántartásnál.

1.2. **Eladó ezennel eladja**, az 1.1. pontban megjelölt ingatlanban meglévő teljes tulajdoni illetőségét, azaz **összesen az ingatlan 1/1-ed részét**, mely ingatlant a **Vevő megvásárolja**, az általa ismert természetbeni és ingatlan-nyilvántartási állapotban.

1.3. A felek nyilatkozzák, tudomással bírnak arról, hogy **a jelen jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött**, valamint arról, hogy közöttük a jelen jogügylet akkor jöhet létre, ha a jelen szerződés Vevőjét megelőző rangsorban álló elővásárlásra jogosult nem tesz joghatályos elfogadó nyilatkozatot.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 2013. évi CXXII tv. (Földforgalmi tv.) és ide vonatkozó egyéb rendelkezések szerinti közzétételi kérelmet és hatósági jóváhagyás iránti kérelmet benyújtja az illetékes hatóság részére. **Az Eladó és Vevő, meghatalmazzák dr. Klemm Mária ügyvédet** (6500 Baja Deák Ferenc utca 6.), hogy ezen eljárások során, teljeskörű meghatalmazottként eljárjon a nevükben.

1.4. A felek rögzítik, hogy **a jelen jogügyletre a 2025.évi XLVIII. tv.(Hövtv.) rendelkezései nem terjednek ki,** a vevő egyébként is mentességet élvez a Hövtv. alapján, mert a föld fekvése szerinti településen lakóhellyel rendelkezik, továbbá a Dusnok település Önkormányzata nem alapított elővásárlási jogot a jogügylet tárgyát képező ingatlanra.

2. **Vevő anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult** az 1.1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában, elővásárlási jogosultsága a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. c) pontja alapján áll fenn, mert ő olyan földműves, aki helybenlakó szomszédnak minősül, (**a vevő tulajdonosa 2025.03.17. óta, a Dusnok külterület HRSZ:0286/3. szomszédos ingatlannak) **és a Földforgalmi tv. 18.§ (4) bek. a) pont alapján,** mert őstermelők családi gazdaságának tagja, legalább 1 éve.

3. **Vevő a Földforgalmi tv. és a 2013. évi CCXII. tv.(Fét.) rendelkezéseinek eleget téve, anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában, az alábbi nyilatkozatokat teszi,** a jelen jogügylettel megszerzett föld, vonatkozá

Miskei Péter Eladó

Dr.Klemm Mária ügyvéd

Walter Dávid Vevő

sában: 2013. évi CXXII tv.

- 13. § (1): vállalja, hogy a jelen jogügylettel megszerzett 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.
- 13.§ (4): Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
  a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
  b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 14. § (1) :nyilatkozik, 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).
- 14.§ (2) :nyilatkozik, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- nyilatkozik, hogy megfelel a Földforgalmi tv. 16.§-ban foglalt földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértéke szerint földszerzési és birtokmaximumnak, a jelen jogügylettel tulajdonába kerülő termőföld esetén sem haladja meg a birtokában és tulajdonában lévő termőföld mennyisége együttesen, a jogszabályban megengedett birtokmaximumot.
- nyilatkozik, tudomással bír arról, hogy a Földforgalmi tv-ben és más ide vonatkozó jogszabályokban meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások, és tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi, és a szabályok be nem tartása esetén vele szemben a jogszabályokban rögzített szankció kerül alkalmazásra,
- nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- a Földforgalmi tv. alapján földművesnek minősül.

4. Felek az adásvétel tárgyát képező **1.1. pontban rögzített ingatlan vételárát 7.000.000.-/Hétmillió.-Ft-ban állapították meg,** amely pénzösszeg, banki átutalással történő megfizetésére a Vevő kötelezettséget vállal.

A felek rögzítik, hogy a vevő, a teljes vételárat, a jelen szerződés aláírását megelőzően banki átutalással megfizette az eladó részére, az eladó által megjelölt, eladó nevén vezetett, 11600006-00000000-47150265. számú Bankszámlára. Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár a bankszámláján jóváírásra került, annak megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, amennyiben az adásvételi szerződés nem a jelen szerződésben megjelölt Vevővel kerülne jóváhagyásra, vagy nem kerülne jóváhagyásra, úgy Eladó köteles, a jelen szerződésben megjelölt Vevőtől átvett teljes vételárat, a döntés véglegessé válásától, de legkorábban annak az Eladóval történő közlésétől számított 8 napon belül, a vevő részére visszafizetni Közlésnek minősül: az okiratszerkesztő ügyvéd által miskeiroxana@gmail.com e-mail címre megküldi a határozatot.Közigazgatási per indítása esetén a felek a visszafizetés határidejének meghosszabbításáról külön írásban állapodnak meg.

5. **Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlannak a tulajdonát képező részéről a tulajdonjoga ezennel törlésre kerüljön, ezzel egyidejűleg ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 részére a jelen szerződésben megjelölt Vevő tulajdonjogát, adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, minden további megkérdezése nélkül.
A vevő ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjoga, adásvétel jogcímén, ezen ingatlanra bejegyzésre kerüljön, és kéri az eladó tulajdonjogának a törlését.

6. Eladó szavatolja, hogy a vevő per-igény és tehermentesen fogja megszerezni az adásvétel tárgyát képező ingatlant, továbbá azt, hogy a bejegyzett földhasználati jogon túl, a jelen szerződés földhivatali benyújtásáig nem terheli meg az ingatlant. Amennyiben ezt Eladó megszegi, köteles e ténynek, bármelyik fél, vagy eljáró ügyvéd általi tudomásszerzésétől számított 8 napon belül az ingatlant tehermentesíteni, ha ez nem történik meg, köteles a Vevő emiatti teljes kárát (ideértve jelen szerződés kötésével kapcsolatos költségeket is) megtéríteni.

Miskei Péter Eladó

Dr.Klemm Mária ügyvéd

Walter Dávid Vevő

7. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan birtokát, a vevő ingatlan-nyilvántartásba történő tulajdonjoga bejegyzésével egyidőben átruházza a Vevőre, aki ettől az időtől kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő ingatlan-nyilvántartásba történő tulajdonjog bejegyzésével egyidőben eljár annak érdekében, hogy a földhasználati nyilvántartásból, a szívességi földhasználó javára bejegyzett földhasználat törlésre kerüljön.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok.**

9. A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és illeték a Vevőt terheli, míg az esetleges tehermentesítés költsége az Eladót terheli. A felek megállapodnak abban, amennyiben a szerződés nem a jelen szerződésben megjelölt Vevővel kerülne jóváhagyásra, vagy nem kerülne jóváhagyásra, akkor a felek egymás között visszaállítják az eredeti állapotot. A szerződés jóváhagyásának a megtagadása vagy más vevővel történő jóváhagyása esetén, a jelen szerződés szerinti vevővel történő vételár elszámolásra a 4.pont rendelkezései az irányadóak.

10. A felek meghatalmazzák és megbízzák Dr. Klemm Mária ügyvédet (6500 Baja Deák Ferenc utca 6.), hogy a szerződést ellenjegyezze, valamint járjon el az illetékes Földhivatalnál a jelen szerződésbe foglalt változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével, bejegyzésével kapcsolatban mindennemű eljárásban és hogy a B400E NAV Adatlapot kitöltse. A felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási törlésére, bejegyzésre vonatkozó ügyvédi meghatalmazás vagy felhatalmazás, az adásvétel teljesedésbe menésére terjedő ideig szól, és a jelen jogügyletben szereplő vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárásban felhasználható. Dr.Klemm Mária ügyvéd kijelenti, hogy a jelen okiratba foglalt valamennyi meghatalmazást elfogadja.

11. A felek kijelentik, hogy az adózással, az illetékfizetéssel és a földhasználati bejelentési kötelezettséggel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul vették. **A Vevő nyilatkozza**, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, földműves. Kijelenti, vállalja és teljesíti a jogszabályban előírt feltételeket és kötelezettségeket, és a **Vevő ennek alapján kéri illetékmentesség alkalmazását** az 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján. Tudomásul veszi, hogy ha a jogszabályban előírt bármelyik feltételt nem teljesíti, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

Eladó nyilatkozza, hogy a jelen adásvétel kapcsán keletkező jövedelme kapcsán igénybe kívánja venni az 1995.évi CXVII. törvény (SZJA tv.) 1. sz. Melléklet 9.5. pontjában rögzített adómentességet, mert a jelen termőföld átruházás a vevő (magánszemély) részére, a 9.5.1 d) da) pont szerinti, magánszemély részére birtokösszevonási céllal történik.

Walter Dávid vevő, (sz:Walter Dávid, sz:Szeged, 1982.12.19., an:Dr.Váraljay Edit Julianna, szsz:1-821219-3036, 6353 Dusnok, Diófa utca 1., adó:8423550338, magyar állampolgár, NAK száma: S635300065938, ŐCSG nyilvántartási száma: OCSG-00074643.) jelen, okirat aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában **kötelezettséget vállal arra**, hogy az adómentesség feltételeinek megfelel, jelen termőföldszerzése **birtokösszevonási céllal történik**, mert tulajdonosa a szomszédos Dusnok külterület HRSZ:0286/3. ingatlannak, a jelen földszerzése megfelel az SZJA tv. 9.5.1. d) da) és a 9.5.2-4. pontban rögzített feltételeknek.

A felek kijelentik, hogy az alábbi jogszabályi rendelkezéseket megismerték, magukra nézve kötelezően elfogadják:

9.5.2. A 9.5.1. pontban meghatározottakat az eladó akkor alkalmazhatja, ha legkésőbb a bevallás benyújtásakor rendelkezik a vevő közjegyző által készített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatával, amely tartalmazza a vevő természetes azonosító adatait, adóazonosító jelét, valamint a vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy az adómentesség feltételeinek megfelel. A vevő nyilatkozatát az eladó az adó megállapításához való jog elévüléséig köteles megőrizni. A valótlan tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit az állami adó- és vámhatóság a vevő terhére állapítja meg.

9.5.3. Ha a magánszemély a 9.5.2. pontban említett nyilatkozata megtétele mellett megszerzett termőföldre vonatkozóan a nyilatkozatban foglaltakat nem teljesíti, bármely feltétel hiányának beálltával termőföld átruházásából származó jövedelemnek kell tekinteni a termőföld megszerzésének alapjául szolgáló szerződésben meghatározott ellenértéket.

9.5.4. A 9.5.1. pont d) alpontjának alkalmazásában a birtok-összevonási cél akkor valósul meg, ha az átruházás eredményeként már az ügyletet megelőzően is a vevő tulajdonában álló termőföld és az

Miskei Péter Eladó

Dr.Klemm Mária ügyvéd

Walter Dávid Vevő

ügyletben megvásárolt termőföld – a település közigazgatási határától függetlenül – egymással szomszédossá válik. Az egy naptári éven belül megkötött és ezen időtartamon belül az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott ingatlan adásvételi szerződések hatását együttesen kell vizsgálni. Szomszédos termőföldeknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna választ el.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben foglaltak, az ügyvédi kioktatást követően, az akaratuknak megfelelően került írásba foglalásra, az szándékaikat, szerződéses akaratukat és nyilatkozataikat minden tekintetben híven tükrözi és a szerződésben foglaltak egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősülnek, felek külön tényvázlat felvételét nem kérik.
A szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy „A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról" – továbbiakban Pmt. - szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eljáró ügyvéd eleget tegyen, kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvéd az okirataikról fénymásolatot készítsen, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyezze és rögzítse. Eljáró ügyvéd a felek adatait kizárólag a jelen Szerződés ellenjegyzése és a szerződésben foglalt megbízások teljesítése céljából kezeli. A felek kijelentik, tudomásul veszik és elfogadják, hogy a jelen szerződésben rögzített személyes adataikat a felek és az eljáró hatóságok teljeskörűen megismerik.

A szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után, ügyletkötésnél közreműködő ügyvéd előtt, sajátkezűleg, jóváhagyólag aláírták, és kijelentik, hogy a szerződés egy-egy példányát az aláírást követően átvették.

Kelt: Baja, 2026-10-08

Miskei Péter Eladó

Walter Dávid Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **dr. Klemm Mária ügyvéd**, (6500 Baja Deák Ferenc utca 6., **KASZ : 36063270**, Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara kamarai lajstrom szám:339.) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy azt az aláíró valamennyi személy nyilatkozott arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratának, és az aláíró személy az okiratot a személyi azonossága igazolása után, előttem írta alá, ezért **ellenjegyzem. Kijelentem, hogy az okiratba foglalt valamennyi meghatalmazást elfogadom.**
ELLENJEGYZEM. Kelt: Baja, 2026-10-08

Dr.Klemm Mária ügyvéd

Dr. Klemm Mária
ügyvéd
6500 Baja, Deák Ferenc u. 6.
KASZ.: 36063270
Adószám: 44026141-1-23
Tel.: +36-30/235-9573