A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.



# FÖLD-INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről

**Oláh János** (születési neve: , születési helye/ideje: , anyja születési neve: lakik: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 2. 7.em. 10.a., lakcímet ig.hat.ig.száma: személyi azonosító: vezetői engedély száma: adóaz.: e-mail címe: )
*/3155/13155 arányú tulajdonos (II/9.)/*
-mint ***eladó***

másrészről

**Hajmási Bettina** (születési neve: , születési helye/ideje: , anyja születési neve: lakik: 2310 Szigetszentmiklós, Ifjúság útja 17. 2.em. 10.a., lakcímet ig.hat.ig.száma: személyi azonosító: útlevélszáma: , adóaz.: NAK azonosító: e-mail címe: )
*/az ingatlannak 10000/13155 arányban már jelenleg is bejegyzett társtulajdonosa (II/10.), további 3155/13155 arányú tulajdonjogot szerző vevő/*
-mint ***vevő***

kötöttek a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései és a jelen okiratban szabályozott feltételek szerint:

**1.***/**Az eladó kijelenti, hogy a vevő részére eladja*** a **Dunavarsány külterületi 0105/8 helyrajzi számú**, összesen 13155 m2 területű, összesen 21,71 AK értékű, szántó (4) megnevezésű, természetben /a tulajdoni lap szerint közigazgatási címmel nem rendelkező, a valóságban/ a 2336 Dunavarsány, Névtelen utca 0105/8. hrsz. alatt fekvő ***ingatlanban meglévő 3155/13155 tulajdoni illetőségét (II/9.).***

Az eladó tulajdonjoga fennállását ellenjegyző ügyvéd által a TAKARNET rendszerből 2026. október 14. napján letöltött e-hiteles ügyleti tulajdoni lap másolattal igazolta. A felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy a tulajdoni lap másolat a kiállítását megelőző napig –jelen esetben 2026. október 13. napjáig- tanúsítja a benne foglalt tények valóságát. Az eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lapban feltüntetett állapot a tényleges helyzetet tükrözi, ezért teljeskörűen szavatol.

**2.**/A felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint a jelen okirat szerinti átruházással érintett ***ingatlant az alábbi bányaszolgalmi jogok, illetve vezetékjogok terhelik:***

**a)**a MALÉV Vagyonkezelő Kft. javára 490 m2 nagyságú területre vonatkozóan bejegyzett bányaszolgalmi jog /ezen bejegyzés III/10. alatt, 67630/2008.12.10. számon szerepel az ingatlan tulajdoni lapján (eredeti határozat: 50287/2008.07.02.)/

**b)**a MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI Nyrt. javára 861 m2 nagyságú területre vonatkozóan bejegyzett bányaszolgalmi jog /ezen bejegyzés III/11. alatt, 38739/2009.04.06. számon szerepel az ingatlan tulajdoni lapján/

**c)**a KISKUNGÁZ Zrt. javára 32 m2 nagyságú területre vonatkozóan bejegyzett vezetékjog /ezen bejegyzés III/12. alatt, 44387/2019.05.22. számon szerepel az ingatlan tulajdoni lapján (eredeti határozat: 47079/2004.07.21.)/

**d)**a KISKUNGÁZ Zrt. javára 32 m2 nagyságú területre vonatkozóan bejegyzett vezetékjog /ezen bejegyzés III/13. alatt, 44387/2019.05.22. számon szerepel az ingatlan tulajdoni lapján (eredeti határozat: 49994/2004.08.27.)/

**e)**a MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI Nyrt. javára bejegyzett bányaszolgalmi jog /ezen bejegyzés III/15.alatt, 385518/2024.11.05. számon szerepel az ingatlan tulajdoni lapján (eredeti határozat: 30066/10/2004.07.09.)/

Oláh János
eladó

Hajmási Bettina
vevő

Dr. [illegible] Viktória
ügyvéd
06-30-394-1567
2310 Szigetszentmiklós
Ifjúság útja 17. 2. em. 10.
Dr. Tóth Viktória ügyvéd
KASZ: 38070628

f)az FGSZ Földgázszállító Zrt. javára bejegyzett bányaszolgalmi jog /ezen bejegyzés III/16. alatt 385518/2024.11.05. számon szerepel az ingatlan tulajdoni lapján (eredeti határozat: 30066/10/2004.07.09.)/.

Ezen bányaszolgalmi jogokat, illetve vezetékjogokat a jelen jogügylet nem érinti, azok változatlanul fennmaradnak.

Az eladó egyebekben ***szavatosság***ot vállal az átruházandó ingatlanhányad per-, igény- és tehermentessége iránt; ennek tényét a fentiek szerint lekért tulajdoni lap másolattal is igazolta. Kijelenti továbbá az eladó, hogy a fenti ingatlan-illetőségre vonatkozóan semmilyen egyéb –a tulajdoni lapon fel nem tüntetett- jogcímen nincs tartozása, hátraléka, továbbá harmadik személynek nincs az ingatlanhányadra vonatkozóan olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg tulajdonosi jogai gyakorlását korlátozná vagy akadályozná, és ezen állapot a vevő tulajdonszerzéséig is fennmarad.

3./***A vevő kijelenti***, hogy általa megtekintett, ismert állapotban, a kialkudott, kölcsönösen értékarányosnak elfogadott ***659.415 Ft***, azaz hatszázötvenkilencezer-négyszáztizenöt forint ***vételár*** ellenében ***az eladótól megvásárolja*** az 1./pontban körülírt ***3155/13155 ingatlan-illetőséget***, akként, hogy azon nevezett vevő ugyanolyan (3155/13155) arányú tulajdonjogot szerez.

A felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan jelenlegi forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. A felek a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind pedig a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

A vételár teljes egészében saját forrásból, az alábbi ütemezés szerint kerül teljesítésre:

***A vételár teljes összege saját erőből. a jelen adásvételi szerződés megkötéséig*** kifizetésre került, nevezett eladónak az nél vezetett számú bankszámlája javára történt banki átutalás útján (a közlemény rovatban feltüntetve: Dunavarsány 0105/8 hrsz. teljes vételár). Ennek hiánytalan teljesítését az eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

***Ezzel a vételár teljes összege kiegyenlítésre került.***

4./***A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 5.§ 7.pontja szerint földművesnek minősül (az ezt igazoló MINERVA Felnőttképző Központ Kft. aranykalászos gazda szakmai bizonyítvány és földműves nyilvántartásba vételi határozat a jelen adásvételi szerződés 1. és 2.számú elválaszthatatlan mellékletét képezi).***

***A felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd tájékoztatása alapján tudomásuk van arról, hogy a vevő földműves minőségére tekintettel***
***-a rá vonatkozó földszerzési maximum 300 hektár (Fftv. 16.§ (1) bekezdés), a birtokmaximum pedig 1200 hektár (Fftv. 16.§ (2) bekezdés)***
***-az Fftv. 18.§-ában meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg (18.§ (1) bekezdés e) pont)***
***-az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bekezdés p) pontja szerint illetékmentesség illeti meg a jelen okirat szerinti vagyonszerzés kapcsán.***

***Minderre tekintettel a vevő a jelen ingatlan vásárlással kapcsolatban –büntetőjogi felelőssége tudatában- az alábbi nyilatkozatot teszi:***

-Kijelenti, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében levő föld területnagyságával és a megszerezni kívánt föld területnagyságával együttesen nem haladja meg az 300 /háromszáz/ hektár földszerzési maximumot.
-Kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának és a megszerezni kívánt föld területnagyságával együttesen nem haladja meg az 1200 /egyezerkétszáz/ hektár birtokmaximumot.
-Kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Emellett nyilatkozik arra nézve is, hogy az esetlegesen tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének húszszorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem éri el a 6000-t /hatezret/.
-Vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz

Óláh János
eladó

Hajmási Bettina
vevő

Dr. Tóth Viktória ügyvéd

földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 /öt/ évig más célra nem hasznosítja.
-Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
-Vele szemben a szerzést megelőző 5 /öt/ éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

**5./**A felek tudomásul veszik azt, hogy jelen szerződés megkötése során a 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény -Fftv.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A hivatkozott rendelkezések szerint a tulajdonosnak a jelen adásvételi szerződést az aláírást követő 8 /nyolc/ napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, 4 /négy/ eredeti példányban. Ha ezen előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének a tulajdoni lapra történő feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlásra jogosult 30 /harminc/ napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Elővásárlási jogát a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv is ezen hirdetményi eljárás keretében gyakorolhatja. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosultak (különösen: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /a továbbiakban: Ptk./ szerinti társtulajdonosok) ugyanígy az Fftv. hivatkozott hirdetményi eljárás keretében gyakorolhatják elővásárlási jogukat (Fftv. 21.§ (3a) bekezdés).

A vevő tulajdonszerzésének feltétele (felfüggesztő feltétel) az, hogy a törvényben őt megelőző ranghellyel rendelkező elővásárlási jogosult a közzétételi határidő alatt nem nyújt be az ingatlanra a fenti eljárás szerint érvényes vételi ajánlatot. (Érvényes vételi ajánlat esetén a jelen szerződés nem lép hatályba, a felek addig teljesített szolgáltatásaik vonatkozásában az eredeti állapotot visszaállítani kötelesek.)

Az Fftv. 7.§ (1) bekezdésére figyelemmel, a hirdetményi eljárási szakasz befejeződését követően /amennyiben az adásvételi szerződés elővásárlási jog gyakorlása híján a közzétett tartalommal hatályossá vált/ szükséges továbbá a jelen jogügylet érvényességéhez a fent leírtak szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követően az adásvételi szerződést a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

A jóváhagyáshoz szükséges a helyi földbizottság támogató állásfoglalása. A helyi földbizottság a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresése alapján adja ki állásfoglalását.

A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést záradékkal látja el. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint a helyi földbizottsággal.

Az itt leírtakra figyelemmel az eladó kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződés elővásárlásra jogosult fellépése okán nem lép hatályba, vagy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen jogügyletet nem hagyja jóvá, ettől számított 5 /öt/ munkanapon belül a vevő által részére kifizetett teljes vételárat hiánytalanul, egy összegben visszafizeti a vevő részére.

Dr. Tóth Viktória
ügyvéd
34-1857
okmányirodai szolgáltatásra jogosult
Ifjúság útja 17. 1. em. 6. ajtó
Dr. Tóth Viktória ügyvéd

Oláh János
eladó

Hajmási Bettina
vevő

**6.**/A vételár teljes összegének kiegyenlítésére tekintettel az eladó a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan ***hozzájárulás***át adja ahhoz, hogy tulajdonjogát az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásból törölje a fenti ingatlan nevén nyilvántartott 3155/13155 tulajdoni illetősége vonatkozásában, ezzel egyidejűleg pedig jegyezze be arra nevezett vevő tulajdonjogát –adásvétel jogcímén- ugyanolyan (3155/13155) arányban /ezzel a vevő lesz az ingatlan 13155/13155 (1/1) arányú tulajdonosa/.

***A felek jelen okirat aláírásával közösen kérik továbbá az eljáró mezőgazdasági igazgatási szervet arra, hogy a szerződés közzétételre való alkalmassága megállapításával és a szerződés közzétételének elrendelésével egyidejűleg keresse meg a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének a tulajdoni lapra történő feljegyzése érdekében (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23.§ (1) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. Vhr.) 21. § 43. pontja alapján).***

**7.**/Az ingatlannak a vevő részére történő ***birtokbaadás***a a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg megtörtént; az eladó ezen időponttal ruházta át az ingatlan birtokát a vevőre /Ptk. 5:3.§/. A birtokbaadásig az eladó, ettől kezdődően pedig a vevő viseli az ingatlannal kapcsolatosan felmerülő terheket, kárveszélyt, illetőleg szedi annak hasznait.

**8.**/A felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes, magyar állampolgárok, és –a fent írtakra tekintettel- szerződési (földingatlan átruházási-, illetve földszerzési) képességük nem áll korlátozás alatt.

**9.**/A szerződéssel felmerülő költségeket, díjakat és ***vagyonszerzési illetéket a vevő viseli, aki földműves lévén kéri az illeték kiszabó hatóságtól az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását jelen jogügylet szerinti vagyonszerzése vonatkozásában.***

**10.**/Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

**11.**/A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a feleket személyi azonosító okmányaik alapján azonosította. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaikról az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen, és a másolatokat megőrizze. A felek hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyazonosságukat, valamint a személyazonosító okmányaik hitelességét a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben (JÜB) ellenőrizze.

**12.**/A felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló hatályos jogszabályban (2017. évi LIII. törvény) meghatározott azonosítási kötelezettségének megfelelően a felek által bemutatott személyazonosító igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján kerültek felvételre. A felek a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a hivatkozott jogszabályban foglaltak értelmében a szerződés megkötésekor saját nevükben járnak el. A felek kijelentik továbbá, hogy egyikük sem minősül közszereplőnek.

**13.**/Jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak tekintendő, amelynek aláírásával a felek –mint megbízók- kijelentik, hogy az elkészült okirat, valamint az abba foglalt nyilatkozatuk mindenben megfelel szerződési akaratuknak, azt elolvasták, azonosan értelmezték és –mint akaratukkal egyezőt- ellenjegyző Dr. Tóth Viktória ügyvéd (székhelye: 2310 Szigetszentmiklós, Ifjúság útja 17. 1.emelet 6.ajtó, kamarai nyilvántartási száma: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara 13-031262, kamarai azonosító száma: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara KASZ: 36070528) előtt jóváhagyólag aláírták.

**14.**/Jelen szerződés 10 /tíz/ egymással mindenben egyező példányban készült, amelyből 1 /egy/ eredeti példány biztonsági kellékekkel ellátott okmány.

Oláh János
eladó

Hajmási Bettina
vevő

Dr. Tóth Viktória ügyvéd

A felek meghatalmazzák Dr. Tóth Viktória okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy őket a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megszerzésére irányuló eljárásban, továbbá a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselje. Meghatalmazott ügyvéd kijelenti, hogy a jelen okirat szerinti meghatalmazást és megbízást elfogadja.

*A felek kérik továbbá, hogy a jelen jogügyletükkel érintett hatóságok az eljárás során hozott határozatokat a jogi képviselő értesítése mellett közvetlenül a felek részére is szíveskedjenek kézbesíteni.*

A meghatalmazás és megbízás nem terjed ki a NAV B400E adatlap aláírására, illetve annak a NAV részére történő benyújtására, továbbá a jelen adásvételi jogügylet kapcsán illetékügyben induló eljárásra.

Tudomásul veszik továbbá a felek, hogy az eljárás során fizetendő díjakat, költségeket az arra kötelezett fél köteles megfelelő időben ellenjegyző ügyvéd rendelkezésére bocsátani. Mivel ellenjegyző ügyvéd költség előlegezésére nem köteles, a felek tudomásul veszik, hogy az ennek elmaradásából esetlegesen származó hátrányos jogkövetkezmény őket terheli.

Kelt: Szigetszentmiklóson, 2026. október 14. napján.

.....
**Oláh János**
***eladó***

.....
**Hajmási Bettina**
***vevő***

Ellenjegyzem Szigetszentmiklóson, 2026. október 14. napján:

Dr. Tóth Viktória
Tel.: 06-30-394-1857
2310 Szigetszentmiklós
Ifjúság útja 17. 1. em. 6.ajtó
KASZ: 36070528

**Dr. Tóth Viktória ügyvéd**
2310 Szigetszentmiklós, Ifjúság útja 17. 1.emelet 6.ajtó
PVÜK KASZ: 36070528

Záradék:
Kifüggesztés helye: Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtáblája (Dunavarsány / Majosháza) és elektronikusan a kormányzati portál
Kifüggesztés napja: 2026.11.09.
Közlés 1. napja: 2026.11.10.
Jognyilatkozat megtételére álló határidő utolsó napja: 2026.12.09.
Ezen határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026.12.10.
Beérkező nyilatkozatok száma:

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal 11.

Oláh János
eladó

Hajmási Bettina
vevő

Dr. Tóth Viktória ügyvéd