Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Járási Hivatali Főosztály
Érk.: 2020. NOV. 1

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERMŐFÖLDRE

amely létrejött *egyrészről*

Ádámné Muhari Ivett (születési neve: ; születési helye, ideje: nyja neve: lakcíme: 6050 Lajosmizse, Kölcsey utca 54; személyi azonosító száma: ; adóazonosító jele:), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**) *másrészről*

Horváth Sándor (születési neve: , születési helye, ideje: .; anyja neve: ia; lakcíme: 6050 Lajosmizse, Mizse tanya 543.; személyi azonosító száma: ; adóazonosító jele:), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

mint felek (a továbbiakban: **Felek**) között, az alábbi helyen és időpontban, a következő feltételek szerint:

I. A szerződés tárgya

1.1. Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdona a **Lajosmizse külterület 0499/24 hrsz.** alatt nyilvántartott, „*legelő*" művelési ágba tartozó, 6000 m^2 területű, 4. minőségű osztályú, 5,64 AK értékű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapján III/1. sorszámon feltüntetésre került, hogy a „*0499/18 hrsz megosztásból keletkezett*" (a továbbiakban: **Ingatlan1**).

1.2. Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdona a **Lajosmizse külterület 0499/23 hrsz.** alatt nyilvántartott, „*legelő*" művelési ágba tartozó, 6000 m^2 területű, 4. minőségű osztályú, 5,64 AK értékű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapján III/1. sorszámon feltüntetésre került, hogy a „*0499/18 hrsz megosztásból keletkezett*" (a továbbiakban: **Ingatlan2**).

1.3. Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdona a **Lajosmizse külterület 0499/22 hrsz.** alatt nyilvántartott, „*legelő*" művelési ágba tartozó, 6000 m^2 területű, 4. minőségű osztályú, 5,64 AK értékű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapján III/1. sorszámon feltüntetésre került, hogy a „*0499/18 hrsz megosztásból keletkezett*" (a továbbiakban: **Ingatlan3**).

1.4. Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdona a **Lajosmizse külterület 0499/21 hrsz.** alatt nyilvántartott, „*legelő*" művelési ágba tartozó, 6000 m^2 területű, 4. minőségű osztályú, 5,64 AK értékű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapján III/1. sorszámon feltüntetésre került, hogy a „*0499/18 hrsz megosztásból keletkezett*" (a továbbiakban: **Ingatlan4**).

1.5. Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdona a **Lajosmizse külterület 0499/20 hrsz.** alatt nyilvántartott, „*legelő*" művelési ágba tartozó, 6000 m^2 területű, 4. minőségű osztályú, 5,64 AK értékű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapján III/1. sorszámon feltüntetésre került, hogy a „*0499/18 hrsz megosztásból keletkezett*" (a továbbiakban: **Ingatlan5**).

1.6. Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdona a **Lajosmizse külterület 0499/17 hrsz.** alatt nyilvántartott, „a" alrészletben „*erdő*" művelési ágba tartozó, 1952 m^2 területű, 4. minőségű osztályú, 1,48 AK értékű, „b" alrészletben „*legelő*" művelési ágba tartozó, 4048 m^2 területű, 4. minőségű osztályú, AK értékű, összesen 6000 m^2 területű, 4. minőségű osztályú, 5,29 AK értékű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapján III/1. sorszámon feltüntetésre került, hogy a „*0499/9 hrsz megosztásból keletkezett*" (a továbbiakban: **Ingatlan6**).

(Az 1.1. – 1.6. pontokban írt ingatlanok a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**).

1.7. Az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

1.8. Felek rögzítik, hogy **az Ingatlanok** – az 1. pontban írt sorrendben – **egymással szomszédosak**, ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. CXXII. törvény** (a továbbiakban: **Földtörvény**) **19. § (5) bek. a) pontja** értelmében sor kerülhet egybefoglalt vételáron történő eladásukra. Felek nyilatkoznak, hogy szerződési akaratuk kizárólag az Ingatlanok oszthatatlan szolgáltatásként (**dologösszességként**) történő értékesítésére irányul.

Ádámné Muhari Ivett eladó | Horváth Sándor vevő | ellenjegyző ügyvéd (KASZ: 36060113)

1.4. Felek előzményként rögzítik, hogy az Ingatlanokra Lajosmizsén, 2023. június 28. napján előszerződést kötöttek, amely alapján Vevő vételárelőlegként 4.000.000,- Ft, azaz Négymillió forintot megfizetett Eladó részére. Felek az előszerződést közös megegyezéssel, az előszerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbontják, és a Vevő teljesítését a jelen adásvételi szerződésben számolják el.

II. Adásvétel

2. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlanokat a kölcsönösen kialkudott **5.000.000,- Ft,** azaz Ötmillió forint vételárért (a továbbiakban: **Vételár**).

A Vételárból Ingatlan1-5 vételára egyenként 850.000,- Ft, azaz Nyolcszázötvenezer forint, míg Ingatlan6 vételára 750.000,- Ft, azaz Hétszázötvenezer forint.

2.1. Felek egyezően rögzítik, hogy Vevő az 1.4. pontban írt előszerződés alapján és a jelen szerződés megkötéséig a teljes Vételárat megfizette, az Eladó rendelkezése szerint, **Ádám Csaba, K&H Banknál** vezetett számú számlájára átutalással, melyet Eladó a saját kezéhez történt teljesítésként ismer el. Eladó a jelen szerződés aláírásával is igazolja a Vételár hiánytalan átvételét.

III. Birtokátruházás

3. Felek rögzítik, hogy Eladó a teljes Vételár megfizetése napján, **2026. október 5**-én Vevő birtokába adta az Ingatlanokat. Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az Ingatlanok hasznait és viseli azok terheit, valamint a kárveszélyt.

IV. Elővásárlási jog és a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása

4. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés vonatkozásában a **Földtörvény 18. §-ában** meghatározott személyeket, az ott írt sorrendben **elővásárlási jog** illeti meg az Ingatlanokra.

Vevő előadja, hogy

- **több mint 3 éve az életvitelszerű lakáshasználatának helye Lajosmizsén van**, melynek közigazgatási területén a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földek fekszenek **(Földtörvény 5. § 9. a) pont)** és
- az **Ingatlan1–5 alatt írt ingatlanok mindegyikével szomszédos, Lajosmizse külterület 0499/31 hrsz.** alatt felvett ingatlan, valamint és az **Ingatlan6** alatt írt ingatlannal szomszédos, **Lajosmizse külterület 0499/8 hrsz.** alatt felvett ingatlan kizárólagos tulajdonosa **(Földtörvény 5.§ 10. a) pont)**.

Ezért Vevő a **2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdése és 19. §-a** szerint nyilatkozik, hogy a **Földtörvény 18. § (1) bek. c) pontja** szerinti **helyben lakó szomszédnak minősül**, így e jogcímen maga is elővásárlási joggal rendelkezik.

4.1. Felek a jelen szerződést 4 (négy) eredeti – köztük 1 (egy) biztonsági okmányra nyomtatott – példányban, a **Földtörvény 21. § (1) bekezdése** és a **2013. évi CCXII. törvény 17. § (3) bekezdése** alapján, megküldik a **mezőgazdasági igazgatási szerv** részére, amely a **Földtörvény 23. § (1)-(2) bekezdései** szerinti **előzetes vizsgálat lefolytatását** követően – ha annak eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását nem tagadja meg – a jelen szerződést a **Földtörvény 21. § (1b) bekezdése** szerint megküldi Lajosmizse **jegyzője** részére, aki azt **hirdetményi úton közli az elővásárlásra jogosultakkal.** A **Földtörvény 21. § (3) bekezdése** értelmében az elővásárlási jog **30 (harminc) napos jogvesztő határidőben** gyakorolható. A **Földtörvény 22. § (1) bek. a) pontja** értelmében a közzétételt követően a jegyző a jelen szerződést és az esetleges elfogadó nyilatkozatokat visszaküldi a **mezőgazdasági igazgatási szervnek**, amely dönt a jelen szerződés **jóváhagyásáról**. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja, és a megtagadás oka nem orvosolható, Felek a jelen szerződést olyan okból **lehetetlenültnek**

Ádámné Muhari Ivett eladó Horváth Sándor vevő ellenjegyző ügyvéd (KASZ: 36060113)

tekintik, amelyért egyik Fél sem felelős, és a Vételár Vevőnek visszajár, Vevő pedig köteles az Ingatlanok birtokát Eladó részére visszaruházni. **Felek egyezően kérik, hogy a szerződésnek, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradékával ellátott példányai a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd, mint a Felek jogi képviselője részére kerüljön megküldésre, amennyiben a jóvágyás értelmében a szerző fél a Vevő.**

4.2. Tekintettel arra, hogy a teljes Vételár megfizetése megtörtént, Felek a **Földtörvény 21/A. §**-a és a **2013. évi CCXII. törvény 13/A. § (1) bekezdése** alapján rögzítik, hogy **elővásárlási jog gyakorlása esetén a jogosult köteles a Vételár összegét ügyvédi letétbe helyezni az Eladó javára**, és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozatához csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult a jelen szerződésben a Vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár.

4.3. Felek rögzítik, hogy **Lajosmizse önkormányzata nem alkotott a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti önkormányzati rendeletet.**

V. Vevői nyilatkozatok

5. Vevő nyilatkozik, hogy nyilvántartásba vett **földműves** a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának **515025/2021.09.22** számú határozata alapján. Továbbá a Vevő a **2013. évi CCXII. törvény 13. § (2) bekezdése szerint** nyilatkozik, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, **agrárkamarai nyilvántartási száma P000000721199**. Végül Vevő a **Földtörvény 16. § (1) bekezdése** alapján nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel megszerzendő földek és a már tulajdonában, illetve haszonélvezetében álló földek együttes területe a **300 hektárt nem haladja meg.**

5.1. Vevő vállalja, hogy az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja (**Földtörvény 13. § (1) bekezdés**).

5.2. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**Földtörvény 14. § (1) bekezdés**).

5.3. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (**Földtörvény 14.§ (2) bekezdés**).

5.4. Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik (**Inytv. vhr. 42. §**).

VI. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

6. A **Földtörvény 23. § (1) bekezdése** értelmében a mezőzgazdasági igazgatási szerv, amennyiben az e bekezdésben írt előzetes vizsgálat alapján a jelen szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, felhívja az illetékes ingatlanügyi hatóságot az **Inytv. vhr. 79-80. §**-ai szerinti, **a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének** bejegyzésére az Ingatlanok tulajdoni lapjaira. A jelen szerződés alapján a Vevő javára **tulajdonjog-bejegyzési kérelem** az illetékes ingatlanügyi hatósághoz abban az esetben terjeszthető elő, ha a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv a Vevővel jóváhagyta.

6.1. A Vételár teljesítésére tekintettel Eladó a jelen szerződés aláírásával **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy Vevő **tulajdonjoga** az Ingatlanokra 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Ádámné Muhari Ivett eladó | Horváth Sándor vevő | ellenjegyző ügyvéd (KASZ: 36060113)

VII. Záró rendelkezések

7. Felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes **magyar állampolgárok**, akiknek szerződéskötési képessége, továbbá Vevő tulajdonszerzési képessége semmilyen módon nem korlátozott.

7.1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos minden költséget Vevő visel. Vevő nyilatkozik, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig az Ingatlanok (termőföld) tulajdonjogát nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és azokat mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre tekintettel Vevő az **Itv. 26. § (1) bek. p) pontja** alapján kéri a jelen ügylet visszterhes vagyonátruházási illeték alól mentesítését.

7.2. A jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 32.§ (1)-(3) és (7)-(8) bekezdései alapján ügyfélazonosítási, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 7.§-a és 73.§ (1) bekezdése alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli, melynek keretében személyazonosításra alkalmas okmányaikat ellenőrzi, továbbá a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból online beszerzi a Felek természetes személyazonosító adatait továbbá az állampolgárságukra, lakcímükre, arcképmásukra, aláírásukra és a személyazonosításra alkalmas okmányaik érvényességére vonatkozó adatokat. Ezen adatokról az ellenjegyző ügyvéd, az Üttv. 33.§ (1)-(2) bekezdései alapján nyilvántartást köteles vezetni, melyet az Üttv. 33.§ (7) bekezdése és a Pmt. 56-57.§-ai értelmében nyolc évig köteles megőrizni. Az ellenjegyző ügyvéd adatkezelésének jogalapja a fenti jogszabályi kötelezettségek teljesítése. Felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a fenti tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közöttük létrejött szerződés teljesedésbe menetele érdekében egymással együttműködnek, annak érdekében minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek és az ahhoz szükséges okiratot az eljáró ügyvéd felhívására aláírják.

7.3. Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a mezőgazdasági igazgatási szerv, a jegyző, valamint az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásokban, az Ingatlanok vonatkozásában az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásból történő törlése és a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése ügyében jogi képviseletük ellátásával – beleértve a B400E-jelű NAV-adatlap benyújtását is a NAV részére – megbízzák, illetve meghatalmazzák **dr. Fodor András Péter ügyvédet**, a **Harmincas Ügyvédi Iroda** (1137 Budapest, Szent István park 17. I./1.) tagját.

Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést, elolvasást és közös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. október 27.

Ádámné Muhari Ivett	**Horváth Sándor**
eladó	vevő

Ellenjegyzem és a 7.3. pontban írt ügyvédi meghatalmazást elfogadom
Budapesten, 2026. október 27. napján
(kamarai azonosítószám: 36060113)

DR. FODOR ANDRÁS PÉTER
ÜGYVÉD
HARMINCAS ÜGYVÉDI IRODA
H-1137 Budapest, Szent István park 17. I/1.
Tel: 311-8366 Fax: 332-6718
E-mail: andras.fodor@harmincas.hu
www.harmincas.hu

Közzététel időpontja: 2026. 11. 23.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő

- első napja: 2026. 11. 24.
- utolsó napja (e határidő jogvesztő): 2026. 12. 23.