

## TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

név: **Tarnóczi Sándor Józsefné** (szül. név: Dudás Katalin;  
; lakc.: 3070 Bátortereny, Klapka út 44.;  
Eladó, a **továbbiakban, mint Eladó**. 1.

másrészről:

név: **Szabó Zsolt** (sz.n: Szabó Zsolt; 1, lakc.:  
3000 Hatvan, Nagy Sándor u. 7.;

Vevő, **továbbiakban, mint Vevő; Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen, mint Felek** között  
alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

**1.** Jelen adásvételi szerződés tárgyát képezi:

1.1. a **Gyöngyöspata külterület 099/22** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Gyöngyöspata külterületén található, mindösszesen **0.3463 ha** területű, és mindösszesen **26.49 AK** értékű „szőlő” művelési ágban nyilvántartott termőföld (a továbbiakban: Ingatlan), melynek kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonosa Tarnóczi Sándor Józsefné Eladó. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlan INYER/TULLAP/20260212/3904. számon megrendelt tulajdoni lap adatai alapján tehermentes, a földhasználati nyilvántartás adatai alapján pedig Eladó által saját tulajdon jogcímén hasznosított; vételár: 400.000.-Ft, melyből a föld forgalmi értéke 200.000.-Ft, azaz Kettőszázezer forint, az ültetvény értéke pedig szintén 200.000.-Ft, azaz Kettőszázezer forint értéket képvisel.

1.2. A **Gyöngyöspata külterület 099/23** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Gyöngyöspata külterületén található, mindösszesen **0.2886 ha** területű, és mindösszesen **22.08 AK** értékű „szőlő” művelési ágban nyilvántartott termőföld (a továbbiakban: Ingatlan), melynek kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonosa Tarnóczi Sándor Józsefné Eladó. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlan INYER/TULLAP/20260212/3904. számon megrendelt tulajdoni lap adatai alapján tehermentes, a földhasználati nyilvántartás adatai alapján pedig Eladó által saját tulajdon jogcímén hasznosított, vételár: 300.000.-Ft, melyből a föld forgalmi értéke 150.000.-Ft, azaz Egyszáz-ötvenezer forint, az ültetvény értéke pedig szintén 150.000.-Ft, azaz Egyszáz-ötvenezer forint értéket képvisel.

- 2.** Eladó kijelenti, hogy az 1.1. és az 1.2. pontokban körülírt Ingatlanokat a jelen szerződéssel végérvényesen és visszavonhatatlanul eladja a kölcsönösen kialakított, előzőekben részletezett, mindösszesen **700.000.-Ft, azaz Hétszázezer forint** vételáron, mely vételár a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A. § (4) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve egybefoglalt vételárnak minősül. Az egybefoglalt vételárat Felek a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján határozták meg, tekintettel arra, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak, fennállnak ugyanakkor a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdés b) pont ba) alpontjában foglalt feltételek is, amely alapján a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója az Eladó. Vevő kijelenti, hogy az 1.1. és az 1.2. pontokban körülírt Ingatlanokat megtekintett, természetes fekvésében is megismerten veszi meg Eladótól a kölcsönösen kialakított, előzőekben részletezett, mindösszesen **700.000.-Ft, azaz Hétszázezer forint** vételáron. A vételár a jelen okirat aláírásával egyidejűleg visszavonhatatlan átutalás formájában

HÍRLETI NYER ÉS NYER  
Kifizetés napja: 2026.03.12.  
Költségek napja: 2026.03.13.

A jogviláglatásokat megtekintve nyitva álló kártérítési  
utolsó napja: 2026.04.13.  
E kártérítési jogszabályok  
Vétel napja: 2026.04.14.



megtörtént az Eladó által megadott bankszámlaszámra. Felek az utalás tényét Felek jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

- 3.** Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21/A. § alapján: „Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. (2) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi 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. (3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette. Amennyiben az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a jelen okirat aláírásával összefüggésben felmerült ügyvédi munkadíjat, 80.000.-Ft+ÁFA összegben köteles a jóváhagyó határozat részére történő kézbesítésétől számított 8 napon belül jelen szerződés vevője részére megfizetni.
- 4.** Vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül (nyilv. vétel száma: 510.245/2/2014.06.27.). Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra harmadik személy elővásárlási jogosultsága fennáll.
- 5. Vevő vállalja és kijelenti, hogy:**
- az Ingatlan, mint 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – 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 birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki;
  - a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki;
  - az Ingatlanok megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot;
  - elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az előző pontokban foglalt nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után;
  - jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
  - amennyiben a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése értelmében az Ingatlanok érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terheltek, harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja;
  - amennyiben az Ingatlanok haszonbérleti, vagy/és megbízási jogviszonnyal terheltek, a vonatkozó jogviszony(ok) szerződéseit, feltételeit megismerte, azzal kapcsolatosan

- minden tájékoztatást az Eladótól megkapott és további kérdése nincs, továbbá tudomásul veszi, hogy a vonatkozó jogviszonyokban az Eladó helyébe lép;
- j) mint a vonatkozó használati szerződés(ek) tekintetében is az Eladó jogutódja, a szerződések és a szerződésen kívüli jogviszonyokból adódó igényekkel a szerződések, illetve a polgári jog szabályai szerint az igényt érvényesítővel elszámolni köteles, azzal, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától valamennyi igénnyel kapcsolatosan a Vevő kizárólagosan és közvetlenül helytállni köteles, feltéve, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre kerül;
- k) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, vagy részarány tulajdonnal (is) rendelkezik, és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
- 6.** Felek nyilatkoznak, hogy a birtokba lépés napja a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékával ellátott adásvételi szerződés eljáró ügyvéd részére történő kézbesítésének napja, ezen időponttól szedi Vevő az Ingatlanok hasznait és viseli költségeit.
- 7.** Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1.1. és az 1.2. pontokban körülírt Ingatlan vonatkozásában 1/1-1/1 arányban „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 8.** Eladó – a tulajdoni lap ismeretében is – szavatolja, hogy az átruházott Ingatlanok per, -teher, -és igénymentesek, szavatolja továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül senkinek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését és/vagy birtokba lépését akadályozná.
- 9.** Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen okirat alapján Felek az ingatlan használatában bekövetkezett változást kötelesek a használatbevételről számított 30 napon belül bejelenteni a földhasználati nyilvántartásban történő átvezetés céljából.
- 10.** Vevő nyilatkozik, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja; mindezekre tekintettel kéri a NAV Heves Vármegyei Adó-és Vámigazgatóságát, hogy az Itv. 26. § (1) p/ pontjában foglaltak alapján az illeték kiszabásától eltekinteni szíveskedjen.
- 11.** A 2013. évi CCXII. tv. 13. § (3) bekezdés alapján a Vevő nyilatkozik, hogy ő maga elővásárlásra jogosult a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mint az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzempontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
- 12.** Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan eljáró ügyvédtől mindennemű jogi, adóügyi és illetékekre vonatkozó tájékoztatást megkaptak és tudomásul vettek.
- 13.** Jelen okirat megkötésével felmerülő költségeket – így különösen az igazgatási szolgáltatási díjat (ingatlanonként 10.600.-Ft), valamint az ügyvédi munkadíjat (80.000.-Ft+ÁFA) – Vevő viseli.

- 14.** Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók, amelyeket Felek magukra nézve kötelezőnek ismernek el.
- 15.** Felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így a tulajdonjog-átruházásnak és jelen okirat megkötésének jogszabályi akadálya nincs.
- 16.** Felek meghatalmazzák a Dr. Nagy Nikoletta Ügyvédi Irodát (képv.: dr. Nagy Nikoletta ügyvéd, 3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.) jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a szerződés mellékletét képező B400E NAV nyomtatvány nevükben történő kitöltésével és aláírásával, valamint a szerződéssel kapcsolatos hatósági és földhivatali eljárással, melyet ügyvéd elfogad. Felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat- és számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében (ide nem értve a vételár összege), e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának. A meghatalmazás nem terjed ki a földhivatali eljárást lezáró határozatok ügyfél (ügyfelek) nevére szóló kézbesítések átvételére, azt Felek kifejezetten kérik a saját lakcímükre megküldeni! Felek jelen szerződés tartalmát tényvázlatként is elfogadják.
- 17.** Jelen szerződés 19 pontból és 3 sorszámozott oldalból áll és 8, egymással mindenben megegyező eredeti példányban (1 példány biztonsági okmányon) készült.
- 18.** Felek jelen szerződést kizárólag annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződést ún. „ringlivel” úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.
- 19.** Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, és irattárában a polgári jogi elévülési határidő kereti között megőrizni. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

Felek ezt az okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és értelmezés után a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt, saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá.

Gyöngyös, 2026. február hó 20.

Tarnóczi Sándor Józsefné  
Eladó

Szabó Zsolt  
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem,  
2026. február hó 20. napján Gyöngyösön,  
Dr. Nagy Nikoletta Ügyvédi Iroda,  
képv.: dr. Nagy Nikoletta ügyvéd  
3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.,  
KASZ: 36065970

Dr. Nagy Nikoletta  
Ügyvédi Iroda  
3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.  
KASZ/36 06 5970  
Adószám: 18733248-2-10