



TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

név: **Pálinkás Attila** (szül. név: ' ; szül. hely, idő: ; a.n.:
lakc.: 3261 Abasár, Hegyalja út 1.; adóaz. jel: ; szem. az. jel: ; szem. ig. szám:
) Eladó és

név: **Pálinkás Szilárd** (szül. név: ' ; szül. hely, idő: Gyöngyös, ; a.n.:
lakc.: 3261 Abasár, Hegyalja út 6.; adóaz. jel: ; szem. az. jel: ; szem. ig. szám:
) Eladó, a továbbiakban, együttesen, mint **Eladók**;

másrészről:

név: **Kamarás Helga**; szül. név: ; szül. hely, idő: Gyöngyös, ; a.n.:
; lakc.: 3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. 209.; adóaz. jel: ; szem. az. jel:
szem. ig. szám: ; **Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma:**
feldmüves nyilvántartásba vételi határozat száma:) Vevő, a **továbbiakban, mint Vevő:**
Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen, mint Felek

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Jelen adásvételi szerződés tárgyát képezik az alábbi ingatlanok:

- 1.1. **Visonta külterület 086/13 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben Visonta külterületén található, 0.1326 ha területű, 6.46 AK értékű „szőlő” művelési ágú termőföld, melynek kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonosa Pálinkás Attila Eladó. Az INYER/TULLAP/20260407/15045 tulajdoni lap adatai alapján az Ingatlan tehermentes. A földhasználati nyilvántartás adatai alapján az Ingatlan Eladó által saját tulajdon jogcímen hasznosított. Vételár: 265.200.-Ft, melyből a föld értéke: 100.000.-Ft, az ültetvény értéke: 165.200.-Ft. Az Ingatlanon felépítmény / agrotechnikai létesítmény nem található.
- 1.2. **Visonta külterület 086/14 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben Visonta külterületén található, 0.1322 ha területű, 6.44 AK értékű „szőlő” művelési ágú termőföld, melynek kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonosa Pálinkás Attila Eladó. Az INYER/TULLAP/20260407/15045 tulajdoni lap adatai alapján az Ingatlan tehermentes. A földhasználati nyilvántartás adatai alapján az Ingatlan Eladó által saját tulajdon jogcímen hasznosított. Vételár: 264.400.-Ft, melyből a föld értéke: 100.000.-Ft, az ültetvény értéke: 164.400.-Ft. Az Ingatlanon felépítmény / agrotechnikai létesítmény nem található.
- 1.3. **Visonta külterület 086/15 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben Visonta külterületén található, 0.1641 ha területű, 7.99 AK értékű „szőlő” művelési ágú termőföld, melynek kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonosa Pálinkás Attila Eladó. Az INYER/TULLAP/20260407/15045 tulajdoni lap adatai alapján az Ingatlan tehermentes. A földhasználati nyilvántartás adatai alapján az Ingatlan Eladó által saját tulajdon jogcímen hasznosított. Vételár: 328.200.-Ft, melyből a föld értéke: 150.000.-Ft, az ültetvény értéke: 178.200.-Ft. Az Ingatlanon felépítmény / agrotechnikai létesítmény nem található.
- 1.4. **Visonta külterület 086/16 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben Visonta külterületén található, 0.1851 ha területű, 9.01 AK értékű „szőlő” művelési ágú termőföld, melynek kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonosa Pálinkás Szilárd Eladó. Az INYER/TULLAP/20260407/15045 tulajdoni lap adatai alapján az Ingatlan tehermentes. A földhasználati nyilvántartás adatai alapján az Ingatlan Pálinkás Attila által szívességi használat jogcímen hasznosított. Vételár: 370.200.-Ft, melyből a föld értéke: 170.000.-Ft, az ültetvény értéke: 200.200.-Ft. Az Ingatlanon felépítmény / agrotechnikai létesítmény nem található.
- 1.5. **Visonta külterület 086/17 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben Visonta külterületén található, 0.2576 ha területű, 12.55 AK értékű „szőlő” művelési ágú termőföld, melynek kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonosa Pálinkás Szilárd Eladó. Az INYER/TULLAP/20260407/15045 tulajdoni lap adatai alapján az Ingatlan tehermentes. A földhasználati nyilvántartás adatai alapján az Ingatlan Pálinkás Attila által szívességi használat jogcímen hasznosított. Vételár: 515.200.-Ft, melyből a föld értéke: 250.000.-Ft, az ültetvény értéke: 265.200.-Ft. Az Ingatlanon felépítmény / agrotechnikai létesítmény nem található.

- 1.6. **Visonta külterület 086/28 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben Visonta külterületén található, 1.0480 ha területű, 51.04 AK értékű „szőlő” művelési ágú termőföld, melynek kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonosa Pálinkás Szilárd Eladó. Az INYER/TULLAP/20260407/15045 tulajdoni lap adatai alapján az Ingatlant terheli az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) javára bejegyzett, 35 m² nagyságú területre vonatkozó VezetékJog, az Ingatlan egyebekben tehermentes. A földhasználati nyilvántartás adatai alapján az Ingatlan Pálinkás Attila által szívességi használat jogcímen hasznosított. Vételár: 2.096.000.-Ft, melyből a föld értéke: 1.000.000.-Ft, az ültetvény értéke: 1.096.000.-Ft. Az Ingatlanon felépítmény / agrotechnikai létesítmény nem található.
2. Eladók kijelentik, hogy az 1.1.-1.6. pontokban körülírt Ingatlanokat a jelen szerződéssel végérvényesen és visszavonhatatlanul eladják a kölcsönösen kialakított, előzőekben részletezett, mindösszesen 3.839.200.-Ft, azaz Hárommillió-nyolcszázharminckilencezer-kettőszáz forint vételáron. Vevő kijelenti, hogy az 1.1.-1.6. pontokban körülírt Ingatlanokat megtekintett, természetes fekvésükben is megismerten veszi meg Eladóktól a kölcsönösen kialakított, előzőekben részletezett, mindösszesen 3.839.200.-Ft, azaz Hárommillió-nyolcszázharminckilencezer-kettőszáz forint vételáron. Vevő a vételárat az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékával ellátott adásvételi szerződés eljáró ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 30 napon belül fizeti meg Eladónak aszerint, hogy a vételárat visszavonhatatlan átutalás formájában teljesíti az Eladó által megadott bankszámlaszámra. Ez alapján Pálinkás Attila Eladónak átutal mindösszesen 857.800.-Ft összeget az OTP Banknál vezetett 11739030-20056838 számú bankszámlájára, míg Pálinkás Szilárd Eladónak átutal mindösszesen 2.981.400.-Ft összeget az OTP Banknál vezetett 11773078-07104545 számú bankszámlájára. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az összegek az Eladók bankszámláján jóváírásra kerültek. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár bankszámlájukon történő jóváírásától számított 2 napon belül a dr.nagynikoletta@gmail.com email-címre küldött levéllel értesítik eljáró ügyvédet a vételár megfizetéséről. Az eladói értesítés elmaradása esetén eljáró ügyvéd elfogadja a Vevő értesítését is a teljes vételár megfizetéséről.
3. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra harmadik személy elővásárlási jogosultsága fennáll.
4. Vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül (földműv. nyilv. vétel száma: 530.026/2026.03.04.)
- 4.1. 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 vonást, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzüsszeg 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;

- i) amennyiben az Ingatlanok hasznóbérleti, vagy/és megbízási jogviszonnyal terheltek, a vonatkozó jogviszony(ok) szerződéseit, feltételeit megismerte, azzal kapcsolatosan minden tájékoztatást az Eladóktól megkapott és további kérdése nincs, továbbá tudomásul veszi, hogy a vonatkozó jogviszonyokban az Eladók helyébe lép;
- j) mint a vonatkozó használati szerződés(ek) tekintetében is az Eladók 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 igényrel 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.
- 5.** Felek kijelentik, hogy a **birtokba lépés napja 2027. január hó 01. napja**, Vevő ezen időpontoktól kezdve szedi az Ingatlanok hasznait és viseli annak terheit.
- 6.** Eladók kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően az Ingatlanokra vonatkozóan más személlyel adásvételi szerződést, előszerződést nem kötöttek.
- 7.** Eladók a teljes vételár megfizetését követően feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, egyben kérik a HVMKH Földhivatali Főosztály illetve Földhivatali Osztályát (Gyöngyös), hogy az 1.1.-1.6. pontokban körülírt Ingatlanok vonatkozásában a Vevői 1/1-1/1 arányú tulajdonjogokat „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével. Eladók ugyanakkor kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatukat (bejegyzési engedély) 3 eredeti példányban jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik eljáró ügyvédnél. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pontban foglalt teljes fizetési kötelezettség teljesítése esetén, Eladók külön – a jelen okirat 2. pontjában részletezettek szerinti – írásbeli értesítése alapján a letétbe helyezett Eladói nyilatkozatot (bejegyzési engedély) 3 munkanapon belül benyújtja a Földhivatalhoz Vevő fentebb körülírt arányú tulajdonjogainak bejegyzése érdekében. Felek és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el, vagyis jelen adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül.
- 8.** Eladók – a tulajdoni lap ismeretében is – szavatolják, hogy az átruházott Ingatlanok - az 1.6. pontban ismertetett teher kivételével, illetve azon túlmenően - per, -teher, -és igénymentesek, szavatolják 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 az Ingatlan használatában bekövetkezett változást kötelesek a használatbevételeitől számított 30 napon belül bejelenteni a földhasználati nyilvántartásban történő átvezetés céljából.
- 10.** A 2013. évi CCXII. tv. 13. § (3) bekezdés alapján Vevő nyilatkozik, hogy ő maga elővásárlásra jogosult a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 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, illetve a (4) bekezdés b) pontja alapján, mint fiatal földműves.
- 11.** 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.
- 12.** Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók, amelyeket Felek magukra nézve kötelezőnek ismernek el.
- 13.** Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan eljáró ügyvédtől mindennemű jogi, adóügyi és illetékekre vonatkozó tájékoztatást megkaptak és tudomásul vettek.
- 14.** Felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így a tulajdonjog-átruházásnak és jelen okirat megkötésének jogszabályi akadálya nincs. Jelen okirat megkötésével felmerülő költségeket – így különösen a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat (ingatlanonként 10.600.-Ft), valamint az ügyvédi munkadíjat – Vevő viseli.

- 15.** Felek megbízzák a Dr. Nagy Nikoletta Ügyvédi Irodát (3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.; képv.: Dr. Nagy Nikoletta Ügyvéd) jelen okirat szerkesztésével, a szerződés mellékletét későbbiekben képező B400E NAV nyomtatvány nevükben történő aláírásával és a szerződéssel kapcsolatos hatósági (kifüggesztési), valamint a későbbi földhivatali eljárással, melyet ügyvéd elfogad. Felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat- és száméírás, 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 megbízás nem terjed ki a földhivatali eljárást lezáró határozatok ügyfél (ügyfelek) nevére szóló kézbesítések átvételére, azt Felek kifejezetten kéri a saját címükre megküldeni! Felek jelen szerződés tartalmát tényvázlatként is elfogadják.
- 16.** Jelen szerződés 18 pontból, 4 sorszámozott oldalból áll és 8, egymással mindenben megegyező eredeti példányban (1 példány biztonsági okmányon) készült.
- 17.** 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.
- 18.** 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. április hó 10.

..... Pálinkás Attila / Eladó Pálinkás Szilárd Eladó Kamarás Helga Vevő
-------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------

Szerkesztettem és ellenjegyzem,
2026. április hó 10. 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
A/11/2024/187/33248-2-10