

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: Gyökeres Sándor (

109 Berekfürdő, Radnóti Miklós utca 46. szám, személyi azonosító száma:

polgársága: magyar, a Karcagi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által

határozattal földműves nyilvántartásba bejegyzett földműves; Nemzeti Agrárgazdasági kamarai

tagsági száma:

őstermelők családi gazdaságának tagja) mint Vevő;

másrészről: Bakó Zsuzsanna – az ingatlan-nyilvántartásban még korábbi nevén mint Gaál István Sándorné

je:

35. szám, személyi azonosító száma

azonosító jele

polgársága: magyar) mint Eladó;

- a továbbiakban együttesen Szerződő Felek - között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Eladó per-, teher- és igénymentes állapotban eladja az 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képező, Karcag zártkert 12563. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 0 ha 2254 m² területű, 8.61 Ak kataszteri tisztajövedelmű szántó művelési ágban nyilvántartott termőföld ingatlant – a továbbiakban jelen okiratban Ingatlan – amelyet a fent nevezett Vevő megvásárol a megtekintett állapotban a kölcsönösen kialakított mindösszesen 600.000,-Ft azaz hatszázezer forint vételár ellenében. A tulajdonjog átruházás és a tulajdonjog változás jogcíme adásvétel. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy sem épület, sem építmény, sem a földrészlet forgalmi értékét növelő, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény az Ingatlanon nincs.
 - 1.1. Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlanra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (A továbbiakban Földforgalmi törvény) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben – a továbbiakban Ptk. - foglaltakon kívül más jogszabályban meghatározott elővásárlási jogosultsága senkinek nem áll fenn, az Ingatlanra harmadik személynek földhasználati joga nincs, az saját használatában áll. Eladó vállalja, hogy az Ingatlanra földhasználati jogot nem alapít.
2. Vevő az Ingatlant megismerte, az Ingatlan elhelyezkedését, határvonalait ismeri, Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárat az Ingatlan tulajdonságaival arányban állónak tekintik.
3. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény értelmében földművesnek minősül, egyben kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt, míg a tulajdonában álló föld a 300 hat-t, ezért a szerződésben írt tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvényben írt föld(tulajdon)szerzési maximumba és birtokmaximumba. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
4. Vevő nyilatkozik, hogy őt a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog illeti meg az alábbi jogcímenek :
 - 4.1. a Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. e.) pontja alapján mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye 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.
 - 4.2. a Földforgalmi törvény 18. § (4) bek. a) pontja alapján mint őstermelők családi gazdaságának tagját, mert egy évnél régebben az OCSG-00052779 számú őstermelők családi gazdaságának tagja;
 - 4.3. a Földforgalmi törvény 18. § (4) bek. b) pontja alapján mint fiatal földművest.
5. Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi törvény 13. § (1) bek. értelmében kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy 5 évig a földet – a Földforgalmi törvény 13. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
6. Vevő a földforgalmi törvény 14-15. §-ai értelmében a szerződés aláírásával 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), valamint, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény és a 474/2013. Korm. rendelet szerint szabályozott közzétételi eljárás szabályai szerint jelen szerződést a tulajdonosoknak az aláírástól számított 8 napon belül közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal. Szerződő Felek megértették ügyvéd tájékoztatását a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására irányuló eljárásról, annak szabályairól, szempontjairól, a jogorvoslati lehetőségekről.
8. Szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása szükséges, melynek bekövetkezésével a szerződés hatályossá válik. A döntés meghozataláig egyik Fél sem tehet semmit, ami a másik Fél jogát, a feltétel bekövetkezése vagy meghíúsulása esetére csorbítja vagy meghíúsítja. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben bárki bíróság általi felülvizsgálatot kezdeményez, Szerződő Felek között a függő jogi helyzet a bíróság döntéséig fennmarad. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés jóváhagyását olyan okból tagadják meg, amely okot új okirat készítése útján, vagy a megtagadás okának kiküszöbölése útján orvosolni tudnak, úgy a Felek a szerződést egymással újból, a megtagadás okának kiküszöbölésével, a megtagadásról szóló határozat kézbesítésétől számított 30 napon belül újból változatlan feltételekkel megkötik. Amennyiben a megtagadás oka új megállapodás megkötésével nem küszöbölhető ki vagy Vevő felhívását követő 15 napon belül nem jön létre megállapodás, Eladó köteles Vevő részére Vevő felhívásának közlésétől számított harminc napon belül hiánytalanul visszafizetni az általa Eladónak addig megfizetett összeget.
9. Vevő a vételárat jelen szerződés aláírását megelőzően már megfizette Eladó részére, oly módon, hogy azt hiánytalanul átutalta Bakó Zsuzsanna Eladónak az MBI Bank által vezetett 50453702 10358892 számú bankszámlájára.
10. Eladó feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy jelen jogügylet mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása és a vételár hiánytalan megfizetésének együttes teljesülését követő nyolc napon belül átadja a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata szerinti végleges Vevőnek az ingatlan-nyilvántartási jogszabályoknak megfelelő alakítású és tartalmú azon nyilatkozatát, amelyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság az 1. pontban írt Ingatlanra a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata szerinti Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén az egészhez viszonyított 1/1 tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze és Eladó tulajdonjogát az Ingatlan tulajdoni lapjáról letörölje.
11. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Eladó a vételár teljes kiegyenlítéséig, de legkésőbb a Vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelmének ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig tartó határozott ideig fenntartja tulajdonjogát az 1. pontban írt Ingatlan egészén, ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
12. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a vételár fizetési kötelezettségét jelen szerződésben vállalt határidőn belül teljesíti, úgy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését nem kéri az ingatlanügyi hatóságtól, hanem azzal bízzák meg okiratszerkesztő ügyvédet, hogy Eladó bejegyzési engedélyének benyújtásával egyidejűleg Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti kérelmet nyújtson be az ingatlanügyi hatósághoz.
13. Eladó feltétlen szavatosságot vállal Vevő tehermentes és korlátozásmentes tulajdonszerzéséért.
14. Eladó jelen jogügylet mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása és a vételár hiánytalan megfizetésének együttes teljesülését követő 8 napon belül köteles átruházni Vevőre az Ingatlan birtokát, aki ezt követően jogosult az Ingatlant birtokba venni, használni, hasznosítani.
15. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel felmerült valamennyi költséget – így az ügyvédi munkadíjat, esetleges vagyonátruházási illetéket és a földhivatali eljárással kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat - Vevő köteles viselni.
16. Vevő az Itv. 26. § (1) bek. p.) pont alapján vállalja, 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.
17. Eladó tudja, hogy az Ingatlan általa történt szerzése és elidegenítése között eltelt időre tekintettel az ügyletből eredő bevételek személyi jövedelemadó bevallási és fizetési kötelezettség nem terheli.
18. Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien teljesen cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok ügyletkötésüknél törvényes akadályok.

19. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák dr. Farkas Flórián ügyvédet (5300 Karcag, Táncsics krt. 25. 1.lh. fsz. 2. szám) , hogy jelen szerződéssel kapcsolatban őket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben írtak szerint szóló teljes jogkörrel képviselje, különösen a szerződés közzétételének elrendelése iránti eljárásban, valamint a szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban, továbbá Vevő javára történő tulajdonjog bejegyzése iránti, valamint a tulajdonjog-fenntartáshoz fűződő vevői jog bejegyzése iránti eljárásban, végül a B400 adatlap benyújtása ügyében az illetékhivatal előtt. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a meghatalmazás az adásvétel teljesedésbe menésére jelen szerződésben meghatározott ideig hatályos és Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárásban is kifejezetten felhasználható a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 116. § (2) bek. szerint. Jelen okirat ellenjegyzésével okiratszerkesztő ügyvéd egyben el is fogadja ezen meghatalmazást.
20. Szerződő Felek jelen szerződést – melyet egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek - elolvasás és a jognyilatkozataik joghatásaira adott ügyvédi tájékoztatást követően, - mivel az abban foglaltak akaratuknak mindenben megfelelnek - jóváhagyólag írják alá és aláírásukkal egyben elismerik jelen szerződés egy-egy eredeti példányának átvételét is.

Kelt részemről : Karcag, 2026...07...13.

Kelt részemről : Karcag, 2026...07...13.

Vevő

Bakó Zsuzsanna
Eladó

Készítettem, ellenjegyzem:
Karcagon, 2026...07...13.

dr. Farkas Flórián ügyvéd
KASZ: 36059776

DR. FARKAS FLÓRIÁN EGYÉNI ÜGYVÉD
5300 Karcag, Táncsics krt. 25. 1. lh. fsz. 2.
Mobil: 06-30-586-5838 Tel/fax: 06-59-312-487
Email: drff@t-online.hu, Asz: 06075759-1-36
KASZ: 36059776

ZÁRADÉK

Jelen szerződés közlése a joghatályos kormányzati
portálon 30 napon át közzétételre kerül.

Kifüggetlés napja: 2026.08.03.

Közzététel kezdő napja: 2026.08.04.

Közzététel utolsó, nyilatkozat megtételére

vonatkozó jogvesztő napja: 2026.09.02.

Bevétel napja:

Karcag, Rózsa Sándor
jegyző megbízásából

/: Lőngné Orosz Hajnalka :/
jegyző