

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

név: **Smid Ágnes** (szül. név: Smid Ágnes;
3200 Gyöngyös, Pesti u. 44/2. 3/2.;

) Eladó, a továbbiakban, mint Eladó,

másrészről:

név: **Szabó Kata** (szül. név: Szabó Kata;
lakc.: 3000 Hatvan, Nagy Sándor utca 7.;

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

Kifüggesztés napja: 2026.08.03.

Közlés kezdő napja: 2026.08.03.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026.09.02.

E határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026.09.03.

), Vevő,

1. Jelen adásvételi szerződés tárgyát képezik az alábbi ingatlanok:

1.1. a **Gyöngyöspata külterület 099/15** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Gyöngyöspata külterületén található, mindösszesen **0.2215 ha** területű, és mindösszesen **16.94 AK** értékű, „szőlő” művelési ágban nyilvántartott termőföld (a továbbiakban: Ingatlan), melynek **kizárólagos, 1/1 arányú** tulajdonosa Smid Ágnes Eladó. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az INYER/TULLAP/20260702/7657. számon megrendelt tulajdoni lap adatai alapján az Ingatlan tehermentes, a földhasználati nyilvántartás adatai alapján pedig Eladó által saját tulajdon jogcímen hasznosított. Vételár: 250.000.-Ft, az ingatlan vételárából az ültetvény 125.000.-Ft, a földrészlet szintén 125.000.-Ft értéket képvisel. Az Ingatlanon felépítmény / agrotechnikai létesítmény nem található.

1.2. a **Gyöngyöspata külterület 099/16** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Gyöngyöspata külterületén található, mindösszesen **0.1234 ha** területű, és mindösszesen **9.44 AK** értékű, „szőlő” művelési ágban nyilvántartott termőföld (a továbbiakban: Ingatlan), melynek **kizárólagos, 1/1 arányú** tulajdonosa Smid Ágnes Eladó. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az INYER/TULLAP/20260702/7657. számon megrendelt tulajdoni lap adatai alapján az Ingatlan tehermentes, a földhasználati nyilvántartás adatai alapján pedig Eladó által saját tulajdon jogcímen hasznosított. Vételár: 150.000.-Ft, az ingatlan vételárából az ültetvény 75.000.-Ft, a földrészlet szintén 75.000.-Ft értéket képvisel. Az Ingatlanon felépítmény / agrotechnikai létesítmény nem található.

1.3. a **Gyöngyöspata külterület 099/17** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Gyöngyöspata külterületén található, mindösszesen **0.3452 ha** területű, és mindösszesen **26.41 AK** értékű, „szőlő” művelési ágban nyilvántartott termőföld (a továbbiakban: Ingatlan), melynek **kizárólagos, 1/1 arányú** tulajdonosa Smid Ágnes Eladó. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az INYER/TULLAP/20260702/7657. számon megrendelt tulajdoni lap adatai alapján az Ingatlan tehermentes, a földhasználati nyilvántartás adatai alapján pedig Eladó által saját tulajdon jogcímen hasznosított. Vételár: 300.000.-Ft, az ingatlan vételárából az ültetvény 150.000.-Ft, a földrészlet szintén 150.000.-Ft értéket képvisel. Az Ingatlanon felépítmény / agrotechnikai létesítmény nem található. Az Ingatlanon felépítmény / agrotechnikai létesítmény nem található.

1.4. a **Gyöngyöspata külterület 099/18** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Gyöngyöspata külterületén található, mindösszesen **0.6820 ha** területű, és mindösszesen **52.94 AK** értékű, „szőlő” művelési ágban nyilvántartott termőföld (a továbbiakban: Ingatlan), melynek **kizárólagos, 1/1 arányú** tulajdonosa Smid Ágnes Eladó. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az INYER/TULLAP/20260702/7657. számon megrendelt tulajdoni lap adatai alapján az Ingatlan tehermentes, a földhasználati nyilvántartás adatai alapján pedig Eladó által saját tulajdon jogcímen hasznosított. Vételár: 600.000.-Ft, az ingatlan vételárából az ültetvény 300.000.-Ft, a földrészlet szintén 300.000.-Ft értéket képvisel. Az Ingatlanon felépítmény / agrotechnikai létesítmény nem található.

2. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlanokat a jelen szerződéssel végérvényesen és visszavonhatatlanul eladja a kölcsönösen kialakított, mindösszesen **1.300.000.-Ft, azaz Egymillió-háromszázezer forint** vételáron, Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlanokat megtekintett, természetes fekvésében is megismerten veszi meg Eladótól a kölcsönösen kialakított **1.300.000.-Ft, azaz Egymillió-háromszázezer forint** vételáron. A vételárat Felek a Földforgalmi

- tv. 19. § (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételárként határozzák meg, tekintettel arra, hogy a földek egymással szomszédosak.** Vevő a vételárát az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékával ellátott adásvételi szerződés eljáró ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 8 napon belül fizeti meg Eladónak aszerint, hogy Vevő az összeget átutalja az Eladó által megadott bankszámlaszámra. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár bankszámláján történő jóváírásától számított 2 napon belül a dr.nagynikoletta@gmail.com email-címre küldött levéllel értesíti eljáró ügyvédet a vételár megfizetéséről. Az eladói értesítés elmaradása esetén eljáró ügyvéd elfogadja a vevő értesítést is a teljes vételár megfizetéséről.
3. Vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül (nyilván. vétel száma: 540024/2026.06.17.) Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra harmadik személy elővásárlási jogosultsága fennáll.
4. **Vevő vállalja és kijelenti, hogy:**
- a) 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;
 - b) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);
 - c) 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;
 - d) a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki;
 - e) az Ingatlanok megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot;
 - f) 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 pénzüsszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után;
 - g) jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - h) 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 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 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 használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
5. Felek kijelentik, hogy a **birtokba lépés napja a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékával ellátott adásvételi szerződés eljáró ügyvéd részére történő kézbesítésének napja.** Vevő ezen időpontoktól kezdve szedi a tulajdoni hányadok hasznait és viseli azok terheit. Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati jog töröltetését legkésőbb 2026. augusztus hó 31. napjáig kezdeményezi az illetékes földhivatalnál.

6. Eladó a teljes vételár megfizetését követően, külön okiratban feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1. pontban körülírt minden Ingatlan vonatkozásában mindösszesen 1/1 arányban „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó ugyanakkor kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (bejegyzési engedély) 3 eredeti példányban jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi eljáró ügyvédnél. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pontban foglalt teljes fizetési kötelezettség teljesítése esetén, Eladó 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 mindösszesen 1/1 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.
7. Eladó – a tulajdoni lap ismeretében – 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.
8. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen okirat alapján Felek az Ingatlanok használatában bekövetkezett változást kötelesek a használatbevételtől számított 30 napon belül bejelenteni a földhasználati nyilvántartásban történő átvezetés céljából. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen okirat alapján Felek az Ingatlanok használatában bekövetkezett változást kötelesek a használatbevételtől számított 30 napon belül bejelenteni a földhasználati nyilvántartásban történő átvezetés céljából.
9. 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.
10. 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 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.
11. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan eljáró ügyvédtől mindennemű jogi, adóügyi és illetékekre vonatkozó tájékoztatást megkaptak és tudomásul vettek.
12. Jelen okirat megkötésével felmerülő költségeket – így különösen az igazgatási szolgáltatási díjat (ingatlanonként 10.600.-Ft), valamint az ügyvédi munkadíjat – Vevő viseli.
13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók, amelyeket Felek magukra nézve kötelezőnek ismernek el.
14. Felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így a tulajdonjog-átruházásnak és jelen okirat megkötésének jogszabályi akadálya nincs.
15. 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 tulajdonjog és földhasználati jog bejegyzésével összefüggő eljárással, melv et 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 kéri a saját lakcímükre megküldeni! Felek jelen szerződés tartalmát tényvázlatként is elfogadják.
16. Jelen szerződés 18 pontból és 4 sorszámozott oldalból áll és 7, 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. július hó 03.

Smid Ágnes
Eladó

Szabó Kata
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem,
2026. július hó 03. 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: 1823248-2-10