

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALVA

amely létrejött egyrészről **Gódor János** születési neve: Gódor János, születési hely és idő:

anyja születési neve: , személyazonosító száma: , személyigazolvány száma: , lakcímgazolvány száma: , adóazonosító jele: , 2116 Zsámbok, Rózsa utca 23. szám alatti lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító: nincs, mint eladó, **továbbiakban: eladó,**

másrészről: **Sós Ádám** (születési neve: Sós Ádám, születési hely és idő: , anyja születési neve: , i. személyazonosító száma: , személyigazolvány száma:

adóazonosító jele: 2116 Zsámbok, Deák Ferenc utca 31. szám alatti lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: Földműveskénti nyilvántartásbavételi szám: Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály , Összevont Családi Gazdaság vezetője a regisztrációs számú összevont családi gazdaságban), mint **vevő**, között a mai napon a következők szerint:

1.A szerződés tárgya:

Felek megállapítják és eladó e-hiteles tulajdoni lappal igazolja, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal által, **Zsámbok** községben, külterületen a **059/4 helyrajzi számon bejegyzett**, 2171 m² térmértékű, szántó művelési ágú, 6,8 AK értékű, 3 minőségi osztályú, mezőgazdasági hasznosítású föld eladó 1/3 tulajdoni arányú tulajdonát képezi. Felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. része, a fenti ingatlant érintő bejegyzést nem tartalmaz. A tulajdonilapra lapra széljegyzet az ingatlan vonatkozásában nincs feljegyezve.

2. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. § (1) bekezdés szerinti, **a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés**, (továbbiakban: adásvételi szerződés). Az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőség mezőgazdasági hasznosítású föld, így a vonatkozó szerződést a tulajdonosnak az aláírástól számított nyolc (8) napon belül, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás (a 23.§ (1) szerinti előzetes vizsgálat, vagyis közzétételre alkalmasság vizsgálata céljából). A szerződés előterjesztésekor fel kell tüntetni, hogy a **felek földforgalmi eljárás lefolytatását kérik**. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről szóló 2013. évi CCXII. törvény 17. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8.§-a és e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon kiállítottak kell lennie, (továbbiakban: biztonsági okmány). A hivatkozott törvény 17.§ (2) bekezdése szerint az adásvételi szerződésekhez csatolni kell, az elővásárlási jogot bizonyító okiratokat, kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmazni kell. A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján-, az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy –a 20. §-ban foglalt esetek kivételével-, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzésére. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. **A jegyző –az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint, – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.** 2 - Eladó kijelenti, hogy eleget tesz fenti kötelezettségének és a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül benyújtja az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez **Felek tudomással bírnak tehát arról, hogy jelen jogügylet érvényességéhez, a jelen szerződés kifüggesztése, a mezőgazdasági szerv jóváhagyó határozata és a helyi földbizottság jóváhagyása szükséges.**

Gódor János eladó

Sós Ádám vevő

Tóthné dr. Zöld Éva ügyvéd

TÓTHNÉ DR. ZÖLD ÉVA

ÜGYVÉD

2243 KÓKA, DÓZSA GY. U. 46.

ADÓSZ.: 50485615-1-33

Tel.: 06-70-211-51-98

Kamarai azonosító szám: 36070566

4. Az eladó kijelenti, hogy amennyiben a közzététel során a vevővel azonos ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult előírás szerint elfogadó nyilatkozatot tesz, abban az esetben is az eredeti vevővel kíván szerződést kötni.

5. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlanilletőséget a kölcsönösen kialakított, 50.000Ft./AK alapulvételével 340.000.-Ft. azaz Háromszáznegyvenezer forint vételárért, a vételárat a jelen szerződés aláírásakor, eladó hozzájárulásával, Gódmorné Lapu Zsuzsanna OTP Banknál vezetett, számú számlájára, banki átutalással teljesíti vevő.

Ellenjegyző ügyvéd felhívta a felek, különösen a vevő figyelmét, hogy a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása előtt nem célszerű vételár megfizetése, azonban felek az ügyvédi javaslat ellenére is ragaszkodnak e szándékukhoz. Amennyiben a jelen szerződés jóváhagyásával kapcsolatban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részéről megtagadó határozat érkezne, úgy e határozatnak a vevő általi átvételét követő 8 napon belül a megfizetett teljes vételár a vevő részére visszajár. Felek e körben rögzítik, hogy a vevő nem köteles a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát kezdeményezni, hanem a megtagadás folytán részére mindenképp a teljes vételár visszajár.

6. Nyilatkozatok tulajdonjog szerzési jogosultságról:

a.) A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti nyilvántartásba vett, belföldi természetes személy, földműves fogalmának megfelel, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági szakirányú képzettséggel rendelkezik.

b.) Vevő kijelenti, a 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi törvény) értelmében elővásárlásra jogosult, a törvény 18. § (1) bekezdés d.) pont ranghelye alapján, azaz vevő olyan földműves, akinek életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint 3 éve azon a településen van, melynek közigazgatási területén az adásvétel tárgyát képező föld található.

A 18. § (4) bekezdés a.) pontja szerint családi mezőgazdasági társaság tagja. Továbbá őstermelők családi gazdaságának tagja.

c.) Vevő kijelenti, hogy - a jelen adásvétellel megszerzett földeket is beleértve -, a tulajdonában, illetve hasznélvezetében lévő föld a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében rögzített 300 hektárt nem haladja meg. (földszerzési maximum).

d.) Vevő kijelenti, hogy - a jelen adásvétellel megszerzett földeket is beleértve -, a birtokában lévő föld a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében rögzített 1200 hektárt nem haladja meg a már birtokában lévő földek területével együtt sem (birtokmaximum).

e.) Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

-Vevő - a törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint - vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

-Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen okirat tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követően pedig a törvény 13. § (4) bekezdés b.) pontjában foglalt kötelezettséget vállalja teljesíteni. Ha tulajdonjogot megszerzésekor az előzőekben részletezett nyilatkozatot megtette, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjogot átruházó szerződésben vállalja, -a jogszabályban rögzített esetek kivételével-, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének.

Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet a jogszabályban meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházási szerződésben vállalja, hogy a földet 5 éves időtartamból még hátralévő ideig, -jogszabályban rögzített esetek kivételével-, más célra nem hasznosítja.

Gódmorné János eladó

Sós Ádám vevő

Tóthné dr. Zöld Éva ügyvéd

TÓTHNÉ DR. ZÖLD ÉVA

ÜGYVÉD

2243 KÓKA, DÓZSA GY. U. 46.

ADÓSZ.: 50485615-1-33

Tel.: 06-70-211-51-98

Kamarai azonosító szám: 36070566

-Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – **nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.**

-Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – **nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

-Vevő kijelenti, hogy nem pályakezdő gazdálkodó, fiatal földművesnek sem minősül.

-Vevő kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházásról szóló, jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos, földhasználati szerződés érinti, Mezőgazdasági Termelő és Értékesítő Szövetkezet 2116 Zsámbok, TSZ Major 2018. január 01. napjától 2027. december 31. napjáig terjedő időre használja, haszonbérli, a föld kataszteri tiszta jövedelmének minden aranykoronája után 42 Kg. búzát (fizet) .

7. Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény-tehermentességéért. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semminemű tartozása nincs hatóságok, szolgáltatók és egyéb harmadik személyek felé. Kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, amely annak használatát akár jogilag, akár műszakilag akadályozná.

8. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását tartalmazó, jogerős határozatát követően, az adásvétel tárgyát képező Zsámbok községben, külterületen a 059/4 helyrajzi számon nyilvántartott 1/3-ad ingatlanilletőség tulajdonjoga vétel jogcímén, vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, míg eladó ezen tulajdoni illetősége pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.

9. Eladó kijelenti, hogy az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 2013. évi CXXII. tv. és 2013. évi CCXXII tv. továbbá a kapcsolódó hatályos jogszabályokban rögzített kötelezettségének eleget tett.

10. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyarországi lakóhellyel rendelkező, magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.

11. Eladó tudomásul veszi, hogy adóbevallási kötelezettsége van.

12. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződésnek az iratban megjelölt vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

Felek tudomással bírnak arról is, hogy a jelen jogügylet érvényességéhez a jelen szerződés kifüggesztése a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata, és a helyi földbizottság jogkörében a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara jóváhagyása is szükséges.

13. Felek egyezően tudomásul veszik a következőket: a Földforgalmi törvény által meghatározott elővásárlásra jogosultak, illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultak törvényes határidőn belül beérkező és vonatkozó jogszabályok által meghatározott tartalmi kellékekkel rendelkező elfogadó nyilatkozata esetén, a vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép az elfogadó nyilatkozatának, az eladóval történő közlése napján.

Ebben az esetben a felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződést felbontják, visszaállítják az eredeti állapotot, -amennyiben vevő a vételárat megfizette-, eladó köteles visszafizetni vevőnek, a szerződés felbontásáról rendelkező okiratot a felek minden további feltétel nélkül aláírják.

Felek közös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a felbontással kapcsolatos **költségeket (ügyvédi megbízási díj, egyéb) egymás közt egyenlő arányban viselve megfizetik.**

14. Felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák Tóthné dr. Zöld Éva ügyvédet (2243 Kóka, Dózsa György út 46. sz. KASZ: 36070566) Tóthné dr. Zöld Éva ügyvéd a megbízást elfogadja és teljesíteni vállalja.

Gödör János eladó

Sós Ádám vevő

Tóthné dr. Zöld Éva ügyvéd

TÓTHNÉ DR. ZÖLD ÉVA
ÜGYVÉD
2243 KÓKA, DÓZSA GY. U. 46.
ADÓSZ.: 50485615-1-33
Tel.: 06-70-211-51-98
Kamarai azonosító szám: 36070566

Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy őket a jelen szerződéssel összefüggő Pest Vármegyei Kormányhivatal előtti földhivatali eljárás során teljes jogkörrel képviselje, eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja és teljesíteni vállalja. Eladó tudomásul veszi, hogy adóbevallási kötelezettsége van.

A vevő kötelezettséget vállal arra, vagyonszerzését maga bejelenti a <https://onya.nav.gov.hu> oldalon, ellenjegyző ügyvédet erre vonatkozó kötelezettség nem terheli.

Felek az Üttv. 29. § (3) bek.-e értelmében rögzítik, hogy a jelen okirat megszerkesztésére és az ehhez kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit a jelen okirat tartalmazza. A megbízók kéri tehát a jelen okirat tartalmát **tényvázlatnak** is tekinteni. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges ügyvédi felvilágosítást megkapták és hogy a jelen okirat a tényeket és akaratukat mindenre kiterjedően és helyesen tartalmazza.

Az ügyvédi munkadíjat vevő tartozik viselni; e munkadíj összegét a felek megállapodása alapján, annak megfelelően a külön kiállított számla tartalmazza, ami a jelen okiratba foglalt megbízási szerződés mellékletét képezi.

Felek egyedileg megtárgyalt szerződési feltételként megállapodnak, hogy megbízott ügyvéd jelen megbízással kapcsolatos szerződésszegésért való felelősségét a megbízott kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegére (ld. Üttv. 208. § (9) bek.) korlátozzák, az azt meghaladó része tekintetében teljes mértékben kizárják az Üttv. 28. § (6) bek.-e alapján.

Megbízók hozzájárulnak, hogy megbízott ügyvéd az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. és a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény értelmében, az ott felsorolt adataikat ellenőrizze, a megbízás teljesítése keretében kezelje és hogy személyes okmányairól fénymásolatot készítsen. Megbízók hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Megbízók kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el. Megbízók kijelentik, hogy kiemelt közszereplőnek nem minősülnek. Megbízók az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az Ügyvédnek haladéktalanul bejelentik. Felek az ügylet adó- és illetékvonzata tekintetében az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását megkapták.

15. Felek kötelezettséget vállal arra, hogy a jogügyletet jóváhagyó szerv által részükre a jóváhagyó záradékkal ellátott okiratok és a jóváhagyó határozat átvételét követően (ld. 2013. évi CCXII. tv. 37.§ (3) bek.) haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül átadják eljáró ügyvéd részére átvételi elismervény ellenében. Amennyiben a felek a fenti határidőn belül nem adják át az okiratokat és ennek következtében eljáró ügyvéd nem tud eleget tenni a földhivatali eljárás határidőn belüli megindítására vállalt kötelezettségének, ennek valamennyi jogkövetkezménye a feleket terheli eljáró ügyvéd e tekintetben felelősségét kizárja.

16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII tv. mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, valamint 2013. évi CCXII. tv. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szól, törvények, továbbá a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést, amely 7 példányban készült, a felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, részletes megmagyarázást követően, az ellenjegyző ügyvéd előtt, jóváhagyólag aláírták.
Kóka, 2026 július 15.

Gödör János eladó

Sós Ádám vevő

Ellenjegyzem, Kóka, 2026 július 15.

Tóthné dr. Zöld Éva ügyvéd
2243 Kóka, Dózsa György út 46.
KASZ:360 70 566

Kifüggesztve: 2026.08.04.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026.08.05.
utolsó napja: 2026.09.03.
A HATÁRIDŐ ELMULASZTÁSA JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 2026.09.04.

TÓTHNÉ DR. ZÖLD ÉVA
ÜGYVÉD
2243 KÓKA, DÓZSA GY. U. 46.
ADÓSZ.: 50485615-1-33
Tel.: 06-70-211-51-98
Kamarai azonosító szám: 36070566