

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Katona Szabolcs (születési neve: Katona Szabolcs; születési helye és ideje:

; anyja neve: ; lakcíme: 2192 Hévízgyörk, Lovastanya utca 1.; adóazonosító jele:

; személyi azonosítója: állampolgársága: magyar; agrárkamarai
nyilvántartási száma: , mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

valamint másrészről

Pintér Sándor (születési neve: Pintér Sándor; születési helye és ideje:

anyja neve: ; lakcíme: 2192 Hévízgyörk, Szent Erzsébet utca 35.; adóazonosító jele:

személyi azonosítója: ; állampolgársága: magyar; agrárkamarai
nyilvántartási száma:), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

- (az Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen: **Szerződő felek** vagy **Felek**) között, alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. A Felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Hévízgyörk, külterület, 0163/20 hrsz.** alatt nyilvántartott, 2872 négyzetméter alapterületű, 5,00 AK értékű, „rét” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan per-, teher-, igény- és szolgalmmentes.
3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy a 2026. március 20. napján lekért tulajdoni lap másolat a kiállítását megelőző napig – jelen esetben 2026. március 19. napjáig – tanúsítja a benne foglalt tények valóságát. Az eljáró ügyvéd a tulajdoni lap vonatkozásában 2026. március 19. napját követően történt változásokkal kapcsolatos kártérítési felelősségét kizárja. A Szerződő felek az ingatlan tulajdoni lapjának másolatát közösen megvizsgálták, az abban foglaltakat áttanulmányozták, az abban rögzített tények számukra ismertek.

II. AZ INGATLAN VÉTELÁRA

1. A Szerződő felek az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának per-, teher-, szolgalm- és igénymentes vételárát 500.000, - Ft, azaz ötszázezer forint összegben határozzák meg, mely összeget a Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az Eladó MBH Bank Nyrt-nél vezetett 10103836-36952600-01005000 számú bankszámlájára történő utalással.

III. A FELEK SZÁNDÉKNYILATKOZATAI

1. A Szerződő felek egybehangzó, közös és kifejezett akarattal termőföld adásvételi szerződést kötnek egymással, azaz az Eladó eladja az Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát a Vevő részére akként, hogy a Vevő megvásárolja az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát per, teher- és igénymentesen. A tulajdonjog átruházásának jogcíme: adásvétel.

Katona Szabolcs
Eladó

Pintér Sándor
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bagon, 2026. július 13. napján:


Dr. Dénes Tamás
Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Ferenczy I. u. 16. fsz. 1.
KASZ: 36058892 Adószám: 18136713-2-41
Bszsz: 11600006-00000000-39382737
Dr. Dénes Tamás Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Ferenczy István utca 16. fsz. 1.

2. Az Eladó nyilatkozik, hogy jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az illetékes földhivatali osztály által az ingatlan-nyilvántartásba.
3. A Szerződő felek az eljáró jogi képviselő tájékoztatására tekintettel rögzítik, hogy tisztában vannak azzal, hogy jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) rendelkezései alapján **hatósági jóváhagyáshoz** kötött jogügyletnek minősül, amelyre figyelemmel **hatósági jóváhagyásra irányuló kérelem kerül benyújtásra az eljáró jogi képviselő által, mely egyben hirdetményi úton történő közlésre irányuló közzétételi kérelemnek is minősül.**
4. A Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:118 § (1) alapján szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőlegesen válik hatályossá. A Ptk. 6:118 § (3) bekezdése alapján a szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, vagy ha arról az egyik fél a másik felet megfelelő határidőn belül nem értesíti.

IV. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

1. A Szerződő felek a birtokátruházással kapcsolatban megállapodnak, hogy a Vevő a teljes vételár kifizetését követő 5. (ötödik) napon lép, mint tulajdonos, az Ingatlan birtokába.
2. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az Ingatlannal kapcsolatos terheket, valamint a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó a Vevőnek nem felróható okból nem adja birtokba az Ingatlant legkésőbb a teljes vételár kifizetését követő 5. (ötödik) napon, úgy ezt követően a teljes vételár kifizetését követő 6. (hatodik) naptól számítva napi 5.000,- Ft, azaz ötezer forint kötbért köteles fizetni, amíg a birtokbaadás nem teljesül.
3. Az Eladó köteles a birtokátruházásig az Ingatlant rendeltetésszerűen használni, azt rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használat esetén rendszeresen felmerülő javítási munkákat saját költségén elvégezni és az Ingatlan állagát a jó gazda gondosságának megfelelő zsinórmérték szerint minden tekintetben óvni.
4. Az Ingatlan birtokátruházásával jelen szerződés teljessébe megy, ezt követően bármelyik fél csak szavatossági igényvel élhet.

V. A FÖLDFORGALMI TV. ÁLTAL MEGKÍVÁNT NYILATKOZATOK

1. A Vevő nyilatkozza, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személy, akinek a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem

Katona Szabolcs
Eladó

Pintér Sándor
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bagon, 2026. július 13. napján:



Dr. Dénes-Deme Tamás ügyvéd

KASZ: 36058892

Dr. Dénes Tamás Ügyvédi Iroda

1053 Budapest, Ferenczy István utca 16. fsz. 1.

Dr. Dénes Tamás
Ügyvédi Iroda

1053 Budapest, Ferenczy I. u. 16. fsz. 1.

Adószám: 18136713-2-41

Bszsz: 11600006-00000000-39382737

haladja meg a 300 (háromszáz) hektárt, így az Ingatlan tulajdonjogát megszerezheti a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése alapján.

2. A Vevő, figyelemmel a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakra, jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig - ide nem értve a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja.
3. A Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A Vevő nyilatkozik arról, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
4. A Vevő nyilatkozza, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének d) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn, tekintettel arra, hogy olyan **helyben lakó földművesnek** minősül, akinek a lakcíme a 2192 Hévízgyörk, Szent Erzsébet utca 35. szám alatti ingatlan.
5. A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Iny. tv.) végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

VI. SZAVATOSSÁG

1. A Felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik.
2. A Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri. Az Ingatlant jelen szerződés teljesítéseként elfogadja.
3. A Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanon felépítmény nem található.
4. Az Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, hitelezővédelmi igényeket nem sért, nem terheli semmilyen olyan jog vagy követelés, továbbá adó vagy adók módjára behajtandó köztartozás, melyért ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is a mindenkori tulajdonos felelősséggel tartozna.
5. Az Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely az Ingatlan eladását, azon a Vevő birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, továbbá a jelen szerződés megkötése előtt nem indult, és azt követően sem indul olyan eljárás, - különös tekintettel, de nem kizárólagosan végrehajtási eljárás - amely a jelenlegi tulajdoni állapoton változtatna, illetőleg Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná.

Katona Szabolcs
Eladó

Pintér Sándor
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bagon, 2026. július 13. napján



Dr. Dénes-Deme Tamás ügyvéd

KASZ: 36058892

Dr. Dénes Tamás Ügyvédi Iroda

1053 Budapest, Ferenczy István utca 16. fsz. 1.

Dr. Dénes-Deme Tamás
Ügyvédi Iroda

1053 Budapest, Ferenczy I. u. 16. fsz. 1.
Adószám: 18136713-2-41
Bszsz: 11600006-00000000-38292727

6. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlant jogszerűen szerezte meg, továbbá gazdasági társaságban apportként az Ingatlan nem szolgál. Az Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződés aláírását követően, de még az Ingatlan birtokbaadása előtt az Ingatlant semmilyen jogcímen sem adja más harmadik személy használatába, továbbá összességében tartózkodik minden olyan magatartástól, amely az Ingatlan Vevő által megtekintett állapotát, az Ingatlan tehermentességét, a Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését veszélyeztetheti, illetve megghiúsíthatja.
7. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon fennálló esetleges rejtett hibákról nincs tudomása. Amennyiben az Ingatlan birtokbaadását követően a jelen szerződés aláírásának időpontjában már fennálló rejtett hibák jelentkeznek az Ingatlanon, úgy az Eladó szavatossági kötelezettsége tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
8. A Vevő jogosult jelen szerződéstől az Eladóhoz címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozatával, az érdekműlás bizonyítása nélkül elállni, amennyiben a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének az illetékes földhivatali osztály általi érkeztetésének napjáig az Ingatlan tulajdoni lapján új, a Vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonjogszerzését akadályozó vagy korlátozó bejegyzés vagy széljegy kerül feltüntetésre, vagy az Eladó az Ingatlant bármilyen módon megterheli, illetve azt más jogügyletbe biztosítékul felajánlja.
9. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan tekintetében nincs folyamatban semmilyen hatósági eljárás, illetve ilyen eljárás nincs is kilátásban.
10. A fentiekben túlmenően az Eladó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant semmilyen tartozás nem terheli, illetve kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint vele szemben nincs olyan folyamatban vagy függőben lévő peres- vagy bármely más eljárás, ami a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti vagy amely bármilyen módon befolyásolná a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant és/vagy annak a jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét. Az Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a jelen szerződés megkötése, illetve annak teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben félként szerepel, vagy amely az Eladó vagyonára kötelező rendelkezést tartalmaz.
11. Az Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan gazdálkodó szervezet (ideértve az egyéni vállalkozót is) vagy társadalmi szervezet székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként vagy levelezési címeként nincs bejelentve.

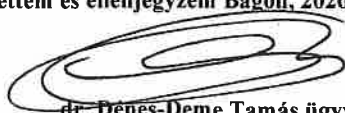
VII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Jelen szerződés a Felek egyetértésével csak írásban módosítható. A Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére, és ilyen esetben az érvénytelen pont helyett a jelen szerződés megkötésénél irányadó akaratuknak megfelelően fognak haladéktalanul az érvénytelen rész helyett érvényesen megállapodni.

Katona Szabolcs
Eladó

Pintér Sándor
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bagon, 2026. július 13. napján:



Dr. Dénes Tamás ügyvéd
KASZ: 36058892

Dr. Dénes Tamás Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Ferenczy István utca 16. fsz. 1.

Dr. Dénes Tamás
Ügyvédi Iroda

1053 Budapest, Ferenczy I. u. 16. fsz. 1.
Adószám: 18136713-2-41
Bszsz: 11600168-00000000-39382727

3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli a Felek, illetve képviselőik adatai tekintetében. A Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és a Pmt. szabályai szerint a személyazonosságuk igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során a Szerződő felek által bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje.
4. A Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 22-24. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az eljáró ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. A Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek megfelelően, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény (Üttv.) alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői-engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. A Szerződő felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak. A Szerződő felek jelen okirat aláírásával az Üttv. 20. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd, mint jogi képviselő a későbbiekben a Felekkel szemben mástól megbízást vállaljon el, ideértve a jelen okiratban foglalt rendelkezések, illetőleg jogok érvényesítését is.
5. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
6. Jelen szerződés aláírásával a Feleknek a jelen szerződés tárgyában keletkezett minden esetleges korábbi szóbeli vagy írásbeli szerződése vagy más megállapodása, a Felek bármelyike által tett ajánlat, észrevétel vagy javaslat hatályát veszti, arra a továbbiakban egyik fél sem hivatkozhat kellő alappal. Amennyiben bármelyik szerződő fél a jelen szerződésből eredő valamely jogát nem vagy késedelmesen gyakorolja, ez nem jelent lemondást az adott jogról. Amennyiben bármelyik fél a jelen szerződés szerinti bármely jogáról való lemondást feltételhez köti, úgy a lemondás csak akkor válik hatályossá, ha a megszabott feltétel a megjelölt határidőben, határidő hiányában a közlést követően haladéktalanul teljesül.
7. A Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Dénes-Deme Tamás ügyvédet (Dr. Dénes Tamás Ügyvédi Iroda; székhelye: 1053 Budapest, Ferenczy István utca 16. fszt. 1.) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy képviseletüket teljes jogkörrel ellássa az Ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és földhivatali osztály, valamint a NAV előtt azzal, hogy a NAV előtti eljárás csak és kizárólag a B400 kódú NAV adatlap kitöltésére és benyújtására terjed ki. Az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzéssel a meghatalmazást elfogadja. Az eljáró ügyvéd a földhivatali határozat 1

Katona Szabolcs
Eladó

Pintér Sándor
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bagon, 2026. július 13. napján dr. Dénes Tamás


dr. Dénes-Deme Tamás ügyvéd
KASZ: 36058892

Dr. Dénes Tamás Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Ferenczy István utca 16. fsz. 1.

Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Ferenczy I. u. 16. fszt. 1.
Adószám: 18136713-2-41
Bszsz: 11600006-00000000-39382737

példányának kézbesítését kéri, ezen túlmenően a Felek részére történő határozatkézbesítésre az ügyvéd megbízása nem terjed ki. A Szerződő felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva bármikor kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának.

8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Iny. tv., a Földforgalmi tv., valamint a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

Alulírott Szerződő Felek a jelen termőföld adásvételi szerződést, - amely összesen 8 (nyolc) eredeti példányban készült -, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írták alá, és az aláírt és ellenjegyzett szerződés egy-egy eredeti példányát átvették.

Bag, 2026. július 13.

Katona Szabolcs
Eladó

Pintér Sándor
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bagon, 2026. július 13. napján:


dr. Dénes-Deme Tamás ügyvéd
KASZ: 36058892
Dr. Dénes Tamás Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Ferenczy István utca 16. fsz. 1.

Dr. Dénes Tamás
Ügyvédi iroda
1053 Budapest, Ferenczy I. u. 16. fszt. 1.
Adószám: 18136713-2-41
Bszsz: 11600006-0000000-39382727

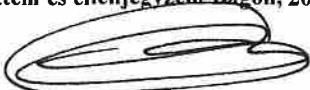
A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.08.05.
Elővásárlásra / előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.08.08.
A határidő utolsó napja: 2026.09.04.
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
A kormányzati portálról történő levétel napja:
Hétfőre, 2026. aug. 5.



Katona Szabolcs
Eladó

Pintér Sándor
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Bagon, 2026. július 13. napján:


dr. Dénes-Deme Tamás ügyvéd
KASZ: 36058892
Dr. Dénes Tamás Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Ferenczy István utca 16. fsz. 1.

Dr. Dénes Tamás
Ügyvédi iroda
1053 Budapest, Ferenczy I. u. 16. fszt. 1.
Adószám: 18136713-2-41
Bszsz: 11600006-0000000-39382727