



## TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (egységes szerkezetben a vételi ajánlattal)

Amely létrejött egyrészről Szávai Zoltán születési név : (an. : , szül.  
hely, idő: szem. számjele:  
adójele: 17, lakcím: 8800 Nagykanizsa, Miklósfá utca 2/F sz. alatti lakos, tart. hely: 1. oldal 1  
8854 Örtilos, Szentmihályhegy 49., szem. ig: 2 mint eladó (továbbiakban eladó)

másrészről Kenéz Róbert Sándor születési név : (an. :  
szül. hely, idő: szem. számjele: adójele: lakcím:  
8858 Porrog, Fő u. 66. szám alatti lakos, agrárkamara száma: 1 szem. ig: )  
mint vevő (továbbiakban vevő)

között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1. Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul per-teher és igénymentesen a kizárólagos tulajdonában lévő **Belezna 0289/5 hrsz.** alatt felvett „erdő és árok” tkv-i megnevezésű összesen 23.9204 Ha térmértékű, 0.00 AK értékű külterületi ingatlanából 1/2-ed illetőséget 1/2-ed illetőség hátrahagyása mellett vevőnek a kölcsönösen kialakított összesen 6.000.000,- Ft, azaz hatmillió forint vételárért. Felek kijelentik, tisztában vannak az ingatlant érintő vezetékjogokkal (jogosult: E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.) és a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati joggal (jogosult Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatal)
2. Felek kijelentik, hogy az ingatlant pótlási és felújítási kötelezettség terheli a vételár ennek okán lételemeghatározva.
3. Vevő az 1. pontban körülírt ingatlant **1/2-ed arányban** az ott jelzett vételárért megvásárolja akként, hogy a teljes vételárát jelen okirat aláírását megelőzően 2025.09.11. napján átutalással fizette meg eladó részére, eladó által megadott OTP Banknál vezetett számla számlaszámra, a fennmaradó 3.000.000,- ft.-ot pedig vevő jelen okirat aláírását követő 6 napon belül fizeti meg eladó részére az azóta megváltozott K&H Bank-nál vezetett számla számlaszámra. Eladó a 3.000.000,- ft. összeg átvételét jelen okirat aláírásával egyidejűleg is elismeri, nyugtatja, a fennmaradó 3.000.000,- ft. megfizetését pedig email útján jelzi az okiratszerkesztő ügyvédnek a [dr.radake@gmail.com](mailto:dr.radake@gmail.com) email címre.
4. Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlant a megtekintett és megismert állapotában, annak alkotórészeivel és tartozékaival, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában vásárolja meg.
5. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon fennálló a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáról nincsen tudomása. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant semminemű köz- vagy díjtartozás nem terheli és nincs tudomása olyan körülményről, ami gátolná az ingatlan használatát, nem tud olyan elvégezendő munkálatokról sem, amely lényegesen befolyásolná az ingatlan értékének alakulását.
6. Szerződő felek, főleg eladó a majdani teljes vételár kifizetésére tekintettel **már most ezennel feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy eladó saját tulajdonjogát az illetékes földhivatal letörölje, valamint ezzel együtt vevő tulajdonjogát 1/2-ed arányban a szerződés tárgyát képező Belezna 0289/5 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel** jogcímén bejegyezze (bejegyzési engedély). Vevő **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogát 1/2-ed arányban az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel** jogcímén bejegyezze a Belezna 0289/5 hrsz.- ú ingatlan tekintetében.
7. Felek kérelmezik majd a tulajdonjog bejegyzéssel egyidejűleg a tényfeljegyzés törlését is feltétlenül és visszavonhatatlanul az illetékes földhivaltól, mivel felek kijelentik, hogy a Földforgalmi tv.23. (1). bekezdés értelmében a Mezőgazd. Igazg. szerv megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.
8. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben nem szereplő, vevő tulajdonjoga megszerzésével összefüggő valamennyi költség a vevőt terheli. Jelen jogügylet illetékmentes, a termőföldnek a földműves általi,

## Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd

ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő kéri az illetékmentesség megállapítását.

l. oldal 2

9. Eladó kijelenti, hogy jelen jogügylet tekintetében a SZJA fizetési kötelezettségét megértette, az eljáró jogi képviselő tájékoztatását megértette az adózás tekintetében.
10. **Felek kijelentik, az ingatlanon sem hatályba lépett földhasználat, sem többtelehasználat nincs bejegyezve.**
11. Vevő kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak, illetve a 16. §. (1.) bekezdésében megfelel. Így vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, nyilvántartásba vétele a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal előtt az 511061/2/2022.05.11.-es számú határozat alapján megtörtént. Vevő, mint földműves előadja, hogy tudomása van arról, hogy termőföld tulajdonjogát a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő terület nagyságának a beszámításával -300 hektár mértékig szerezheti meg.
12. Vevőnek tudomása van a termőföld szerzési jogosultság korlátozása tekintetében a 16.§. (1), (2), (3), (4) illetve egyéb földszerzési maximum rendelkezéseiben foglaltakkal. Vevő kijelenti, hogy ezen feltételeknek eleget tesz, termőföld szerzési korlátozás alá nem esik.
13. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 13§.-14§. rendelkezéseinek, így különösen kijelenti azt, hogy a 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 más célra nem hasznosítja. ( Földforgalmi tv. 13. §. (1) bek.)
14. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 13§.-14§. rendelkezéseinek. Vevő a haszonbérletekre tekintettel (amennyiben a föld harmadik személy használatában van), annak megszűnését követően a Földforgalmi törvény 13.§. (4.) bekezdése alapján nyilatkozza, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az alábbi kötelezettségeket vállalja:
15. Vevő kijelenti azt, hogy a 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 más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13.§.(1. bek.)
16. Vevő nem pályakezdő gazdálkodó.
17. Vevő kijelenti, hogy a fentiekben túlmenően tudomással bír a Földforgalmi tv. 13. §.(2)-(3)-(4) bekezdésben foglaltakkal.
18. Vevő kijelenti továbbá azt is, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása. Vevő előadja továbbá, hogy nem állapítottak meg vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi tv. 14.§.)
19. Vevő kijelenti, hogy nyilatkozatai a valóságnak megfelelnek, tudomása van arról, hogy egy utólagos vizsgálat során őt büntetőjogi felelősségre vonhatják amennyiben a nyilatkozatai valótlanok minősülnek.
20. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a módosított 2013. évi CXXII törvény 18. §. (1) bekezdésében, valamint a 474/2013 (XII.12.) Korm. rendeletben foglaltakkal, amely jogszabályi rendelkezésekre tekintettel kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben vevő vételi ajánlatának is minősül, amely vételi ajánlatot eladó elfogadott.
21. Vevő kijelenti, hogy a mai nappal lép az ingatlan birtokába, így attól a naptól szedi annak hasznait, viseli a terheit valamint a kárveszélyt.
22. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18.§-a szerinti elővásárlási jog tekintetében a **Földforgalmi törvény 18.§. (1) bek.** alapján **szerezte meg a földműves.**
23. Vevő jogszabály alapján nyilatkozza, hogy **szerezte meg a földműves** tulajdonnal nem rendelkezik.

# Kozmáné Dr. Radák Edina

## ügyvéd

24. Felek rögzítik, azt is, hogy a fentebb írtakra tekintettel jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőt megelőző elővásárlásra jogosult személyek a szerződés, mint vételi ajánlat kifüggesztésétől számított 30 napon belül elfogadó nyilatkozatot ne tegyenek és vevő tulajdonszerzése a hatósági szervek feltételeinek megfelelően.
25. Felek rögzítik, azt is, hogy jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény is, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőt megelőző elővásárlásra jogosult Magyar Állam a szerződésre elfogadó nyilatkozatot ne tegyen. Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy a Magyar Állam részére külön értesítési kötelezettség nem merül fel, tekintve hogy jogosult a kifüggesztéssel egyidejűleg értesül a vételi szándékról.
26. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok.
27. Felek tudomásul veszik azt, hogy a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján az eljáró ügyvédet a szerződő felek személyét illetően azonosítási kötelezettség terheli, mely azonosítási kötelezettségét a szerződő feleknek a fent hivatkozott törvényben meghatározott személyes okiratainak megtekintésével, illetve azok fénymásolatának elkészítésével tud teljesíteni, illetve igazolni. Így az okiratok megtekintéséhez, illetve másolásához a jelen szerződésre vezetett aláírásukkal igazoltan kifejezetten hozzájárulnak.
28. A felek tudomásul veszik, az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adó és illeték fizetésére vonatkozó kioktatását. A felek az adó és az illeték kötelezettségeik vonatkozásában részletesebb kioktatást nem igényelnek.
29. A felek aláírásukkal igazolják, hogy az okirat 1-1 eredeti példányát átvették.
30. Szerződő felek, így eladó és vevő jelen okirat elkészítésével, az NFK előtti képviselettel, a település jegyzője előtti kifüggesztéssel, az ezzel kapcsolatban fellépő hatósági jóváhagyás, illetve a helyi földbizottság, valamint a földhivatal előtti eljárásbeli képviseletükkel (mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes eljárást, beleértve ingatlan-nyilvántartási és egyéb jóváhagyásra irányuló kérelem kitöltésével is) – kivéve a földhivatali bejegyző határozatok kézbesítését - meghatalmazzák Kozmáné dr. Radák Edina ügyvédet (8840 Csurgó, Arany János u. 23.) (meghatalmazás). Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Felek megbízzák az eljáró ügyvédet az esetleges elírások javítására is.
31. Vevő jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy személyét az állami adóhatóság előtt a B400 NAV adatlap kitöltésével és aláírásával képviselje.
32. Felek jelen okiratban egyebet rögzíteni nem kívánnak, az itt kifejezetten nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvények rendelkezései az irányadók.
33. Felek jelen okiratot közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal és szándékaikkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Csurgó, 2026. 07. 27.

Szávai Zoltán  
eladó

Kenéz Róbert Sándor  
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Csurgón, 2026. 07. 27. napján

Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd, kasz:36059301 az Uttv 44.§. (1) bekezdése alapján ellenjegyzem

*Zárószó: Felek kijelentik, hogy a helyi önkormányzat  
vélőhelye több törvény értelmében a település  
saját önálló szervezete.*

### Zárószó:

A kérelem beérkezésének dátuma: 2026.08.19.  
A(z) ..... szerződés kormányzati portálon történő  
közzétételének napja: 2026.08.19.  
A(z) ..... jogosult jognyilatkozatának  
megtételére nyitva álló határidő: 2026.08.18.  
A fenti határidő jogvesztő!  
A kormányzati portálon történő levétel napja: .....  
A jogszabályban előírt elektronikus közzététel megtörtént.  
A(z) ..... jogosultság megtételére nyitva  
álló ..... nap alatt jognyilatkozat ..... érkezett.  
Surd, .....

Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd, Iroda címe: 8840 Csurgó, Arany János u. 23.  
Tel.: 06-30-880-818, email: kozm@radak-edina@gmail.hu