

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szőke Mária Magdolna** (születési név: Szőke Mária Magdolna, születési hely és idő: ; adóazonosító jel: lakcím: 1147 Budapest, Gervay utca 58. 2. em. 5.,
 anyja neve: , személyi azonosító jele: ; magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó**”),

másrészről **Bencsik Lajos** (születési név: Bencsik Lajos, anyja neve: , születési hely és idő: lakcím: 3292 Adács, Árpád fejedelem útja 82.; adóazonosító jele:
 személyi azonosító jele: állampolgársága: magyar; agrárkamara tagi azonosító száma:
 NEBIH szám: őstermelők családi gazdaságának azonosító száma: OCSG-
), mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”),

közösen együtt, mint „**Felek**” között az alulírott napon és helyen alábbi feltételek szerint:

I. A szerződés tárgya

1. Eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Visznek külterület 0172/18 hrsz.** alatt nyilvántartott, „**szántó**” művelési ágú, 27200 m² (2,72 ha) nagyságú, **77,2 AK** értékű, **3., 4. és 5. minőségi osztályú** földrészletből álló termőföld ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az Ingatlan alulírott napon lekért tulajdoni lapjának

III. Rész 1. sorában **30090/2019.01.03** számú határozattal bejegyzésre került az alábbi szöveges bejegyzés: *létesült a viszneki 0172/9 hrsz. megszüntetésével osztatlan közös tulajdon megszüntetése során az 1993. évi II. törvény alapján.*

Felek egyetértésben rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel. Felek az Ingatlan tulajdoni lapját megtekintették, annak tartalmával tisztában vannak.

2. Felek egyetértésben rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának I.2. számú bejegyzése alatt (52546/2007.12.06.) feltüntetésre került, hogy az Ingatlan Natura 2000 területnek minősül a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. számú törvény (Ttv.) 4.§ h) pontjával összhangban. A Ttv. 68.§ (6) bekezdése alapján a Magyar Államot kizárólag védett természeti érték vagy védett terület tulajdonjogának változásakor illeti meg elővásárlási jog, erre tekintettel a Magyar Államot a Ttv. 68.§ (6) bekezdése alapján elővásárlási jog nem illeti meg az Ingatlan vonatkozásában.
3. Felek egyetértésben rögzítik, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában földhaszonbérleti szerződés van érvényben 2026. november 30. napjáig, mely értelmében az Ingatlan haszonbérletje Vevő. Felek egyetértésben rögzítik, hogy 2026. szeptember 2. napján haszonbérleti szerződés meghosszabbítása (2032. december 1. napjáig) tárgyában szerződést kötöttek, mely jelen termőföld adásvételi szerződés aláírásának napjáig jóváhagyásra nem került. Felek ezzel összhangban rögzítik, hogy Vevő a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: „**Földforgalmi tv.**”) alapján földet használó földművesnek minősül azzal, hogy a Földforgalmi tv. 19.§ (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban Vevő több, mint három (3) éve használja a földet.
4. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy figyelemmel arra, miszerint az Ingatlan elidegenítésére **Földforgalmi tv.**, valamint a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes kérdésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény** rendelkezései az irányadóak, ezért a fenti törvényekben meghatározott személyeket, valamint a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény** (a továbbiakban: **Ptk.**) 5:81.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonostársat továbbá elővásárlási jog illeti meg, valamint a

Szőke Mária Magdolna
Eladó

Bencsik Lajos
Vevő

dr. Bencsik Klaudia
11 Budapest, Szalay utca 19
Adószám: 53678933
KASZ: 36010305
ellenjegyző ügyvéd

tulajdonszerzéshez szükséges az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek. Felek egyetértésben rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 4. §-a értelmében az Ingatlan teljes területére alkalmazandóak a Földforgalmi tv. szabályai, ugyanis az Ingatlan teljes területe a Földforgalmi tv. 5. § 17. pontjában meghatározott művelési ágban (szántó) nyilvántartott alrészletből áll.

A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást bármely okból megtagadja, akkor a jelen termőföld adásvételi szerződés – minden egyéb körülménytől függetlenül – érvényesen nem jön létre. Ebben az esetben a szerződéshez semmilyen jogkövetkezmény nem fűződik, a tulajdonátruházás nem valósul meg és a jelen szerződésből eredően a Feleknek kötelezettségük egymással szemben nincs.

5. A Felek kijelentik, hogy megismerték a Földforgalmi tv.-ben rögzített, a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására és az adásvételi szerződés illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyására vonatkozó szabályokra.
6. A Vevő ezúton nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés bc) pontja alapján elővásárlásra jogosult, azzal, hogy a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek is megfelel tekintettel arra, hogy az Ingatlan haszonbérője több, mint három (3) éve.

II. Az adásvétel

7. **Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja (adásvétel jogcímén) Eladótól a fentiekben részletesen körülírt Ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát 1/2 tulajdoni arányban a megtekintett és megismert állapotban.**

III. A vételár és annak megfizetése

8. Szerződő Felek az Ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának vételárát (a továbbiakban: „**Vételár**”) a kölcsönösen kialakított **3.264.000,- Ft**, azaz **hárommillió-kétszázhatvannégyezer forint** összegben állapítják meg. Ezen összeget a Felek – az Ingatlan adottságai és a piaci viszonyok ismeretében – értékarányosnak ismerik el. Felek a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel rögzítik, hogy a föld forgalmi értéke a teljes Vételár arra tekintettel került meghatározásra, hogy azon sem felépítmény, sem a föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. A Vételár meghatározásánál a Felek figyelembe vették a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés ha) pontjában foglaltakat. A Vételár az Ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának, s minden alkotórészének és tartozékának vételárát is tartalmazza.

Felek megállapodnak, hogy a Vételárát, azaz **3.264.000,- Ft-ot**, azaz **hárommillió-kétszázhatvannégyezer forintot** Vevő azon naptól számított nyolc (8) napon belül fizeti meg Eladó részére, amely napon az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó, végleges és jogerős határozatát Vevő kézhez veszi vagy a jóváhagyás tényéről ellenjegyző ügyvéd a Feleket tájékoztatja, és a jogszabályban meghatározott jogosultak elővásárlási jogukkal nem éltek. Felek egyetértésben megállapodnak, hogy a Vételár teljes összegét Vevő a fenti határidőben köteles átutalással teljesíteni Eladó OTP Banknál vezetett száma számlájára (a továbbiakban: „**Eladó Bankszámlája**”). A teljes Vételár akkor minősül teljesítettnek, amikor a teljes összeg Eladó Bankszámláján jóváírásra kerül. Eladó a banki átutalás útján történő teljesítéshez hozzájárul, azt kifejezetten szerződésszerűnek ismeri el.

9. Az Eladó köteles Vételár megfizetését elismerni és nyugtázni (e-mail üzenet útján a e-mail címre) a teljes Vételár megfizetését követően haldéktalanul, de legkésőbb a banki utalás jóváírását követő három (3) munkanapon belül ellenjegyző ügyvéd részére. Arra az esetre, ha az Eladó a Vevő írásbeli felszólítását követő öt (5) munkanapon belül sem

Szöke Mária Magdolna
Eladó

Bencsik Lajos
Vevő

dr. Bencsik Klaudia
101. Budapest, Szabó
101. Budapest, Szabó
5367-533-244
36057365
ellenjegyző ügyvéd

nyilatkozna a Vételár teljesítéséről, a Vételár teljesítését a Vevő is jogosult hitelt érdemlő módon – eredeti banki igazolással - igazolni ellenjegyző ügyvéd felé.

IV. Az Ingatlan per-, teher-, és igénymentessége, jogszavatosság

10. Eladó szavatosságot vállal arra vonatkozóan, hogy a tárgybeli Ingatlan jelen szerződéssel érintett 1/2 arányú tulajdoni hányada per-, teher- és igénymentes, azt köztartozás nem terheli, nem áll bírói zár alatt, nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, arra harmadik személynek – a termőföld jellegből fakadó elővásárlási jogosultságokon, valamint az I. 3. pontban szereplő haszonbérleti szerződésen túl - egyebekben semminemű jogosultsága nem áll. Eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy egyebekben fentiekben túl:
- a) az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányada mentes mindenféle tehertől, jelzálogtól, szolgalmi jogtól, haszonélvezeti jogtól, joghátránytól, jogi igénytől, követeléstől, valamint harmadik személy bármely más jogától;
 - b) az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadával kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az Ingatlan tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását;
 - c) az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadával kapcsolatban nem nyújtott be semmilyen okiratot az illetékes kormányhivatalhoz, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre;
 - d) az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányada nem áll elidegenítés alatt;
 - e) nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadával kapcsolatos olyan igényről és kérelmről, amely az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadának jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
 - f) az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányada átruházásában az Eladót semmi nem korlátozza;
 - g) a teljes vételár megfizetése esetén az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadának tulajdonjogának megszerzésében, illetve az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadának birtokbavételében a Vevőt semmi nem korlátozza;
 - h) az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadán tartozás, köztartozás nincs;
 - i) az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadával kapcsolatban Eladót elszámolási kötelezettség nem terheli;
 - j) az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadának nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívüli olyan tulajdonosa, akinek tulajdoni igénye állhat fenn az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadára házastársi közös vagyron címén;
 - k) jelen ügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
 - l) a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés időtartamának hatálya alatt a tárgybeli Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadát nem terheli meg, nem idegeníti el, további harmadik személy használatába, illetve bérletébe nem adja, illetve kötelezi magát arra, hogy a jelen pont szerinti per-, teher- és igénymentes ingatlant fog a Vevő birtokába adni.

11. Felek a Ptk. 6:175-176. §-aitól eltérően akként állapodnak meg, hogy amennyiben a IV.10. pontban rögzítettek ellenére a Vevő tulajdonszerzése akadályozva vagy korlátozva van, és az Eladó a Vevő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő tizenöt (15) napon belül sem biztosítja Vevő részére a teher-, korlátozás-, akadálymentes tulajdonjogot, a Vevő jogosult a jelen szerződéstől az Eladóhoz címzett írásbeli nyilatkozattal elállni.
12. A Földforgalmi törvény 15/A. §-a értelmében „Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást”, mely alapján a szerződő Felek az alábbiakat rögzítik: a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant (annak 1/1 tulajdoni hányadát) hatályos földhasználati szerződés érinti, mely 2019.

.....
Szőke Mária Magdolna
Eladó

.....
Bencsik Lajos
Vevő

.....
dr. Bencsik Klaudia
ellenjegyző ügyvéd

június 27. napjától 2026. november 30. napjáig áll fenn, s mely szerint a földhaszonbérlet ellenértéke évi 40.000,- Ft, azaz negyvenezer forint/hektár. A jelenleg még jóváhagyás alatt álló új földhaszonbérleti szerződés alapján a haszonbérletének ellenértéke 110.000,- Ft, azaz száztízezer forint/év/hektár, s 2026. december 1. napjától 2032. december 1. napjáig áll fenn a haszonbérlet. Felek ezen tájékoztatást tudomásul vették.

V. Az Ingatlan birtokbaadása

13. Az Ingatlan tényleges birtokbaadása nem szükséges tekintettel arra, hogy a Vevő az Ingatlan haszonbérletre, így az Ingatlan jelenleg is birtokában áll.
14. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan tényleges telekhatárai megegyeznek az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett telekhatárokkal és nincs tudomása az Ingatlan olyan rejtett hibájáról (így különösen talajszennyezés, hatósági előírás, régészeti lelőhely), amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, akadályozná vagy meggátolná.

VI. Az Ingatlan tulajdonjogának átruházása:

kormányhivatali eljárás, illetékes jegyző és mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti eljárás

15. Felek jóváhagyólag tudomással bírnak arról, hogy amennyiben bármely Földforgalmi tv.-ben meghatározott elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy jelen ingatlan adásvételi szerződés nem hatályosul, Eladó az elővásárlásra jogosult(ak) részére köteles az I. pontban rögzített Ingatlant eladni. A Felek tudomásul veszik továbbá a Földforgalmi törvény 21-30. §-ában foglaltakat, miszerint a jelen szerződés érvényességéhez szükséges az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság jóváhagyása is.
16. Eladó – ellenjegyző ügyvéd közreműködésével - kötelezettséget vállal arra, a Felek aláírásától számított nyolc (8) napon belül a jelen ingatlan adásvételi szerződést megküldi jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv felé a Földforgalmi tv. 21. §-ban foglaltakkal összhangban.

A Felek egyetértésben rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezéseivel összhangban tudomással bírnak arról, hogy ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor a végzésében megállapítja a jelen szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A közzétételre alkalmas adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv küldi meg a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, melyet követően a jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Amennyiben bármelyik törvényes elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával él, úgy a szerződés az Eladó és a törvényes elővásárlási jogával élő jogosult között, az e szerződésbe foglalt rendelkezések és feltételek szerint jön létre a jogügylet. Az Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben az illetékes hatóság több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor a hatóság az ezen elővásárlásra jogosultak közül az Eladó választásának megfelelő jogosultat jelöli ki arra, hogy az adásvételi szerződés szerint a Vevő helyébe lépjen. Amennyiben az Eladó törvényes határidőn belül nem nyilatkoznak a hatóság részére, úgy az illetékes hatóság jelöli ki a Vevő helyébe lépő jogosultat.

17. Eladó az Ingatlan 1/2 arányú tulajdoni hányada tekintetében tulajdonjogát a Vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó az Ingatlan tekintetében a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban foglalt nyilatkozatban kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, valamint kéri, hogy az Ingatlan vonatkozásában a teljes Vételár hiánytalan megfizetését követően a Vevő 1/2 arányú tulajdonjogát „adásvételi jogcímen az

.....
Szőke Mária Magdolna
Eladó

.....
Bencsik Lajos
Vevő

.....
dr. Bencsik Klaudia
ellenjegyző ügyvéd

ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és kérelmezi, hogy az ingatlan-nyilvántartásból 1/2 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön.

A Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letéti szerződést – a továbbiakban: **Letéti Szerződés** – kötnek dr. Bencsik Klaudia egyéni ügyvéddel (székhely: 1011 Budapest, Szalag utca 19., a továbbiakban: **Letéteményes**), amely alapján az Eladó, mint Letevő a Letéti Szerződésben foglaltak szerint letétbe helyezi azon ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatának 6 (hat) eredeti példányát, amelyben a Vételár megfizetése és a jelen szerződés VI. fejezete szerinti, Vevővel való jóváhagyása, valamint érvényes és hatályos elővásárlási joggyakorló nyilatkozat hiánya esetére feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő az Ingatlanra vonatkozó 1/2 arányú tulajdonjogát „adásvétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, valamint Eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy az ingatlan-nyilvántartásból 1/2 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön (a továbbiakban: **„Bejegyzési Engedély”**).

A Felek tudomásul veszik, hogy a letétkezelő ügyvéd az Eladó bejegyzési engedélyét tartalmazó nyilatkozatot kizárólag azt követően adja ki Vevő részére, és nyújtja be az illetékes kormányhivatalhoz, ha a teljes Vételár kifizetése jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően megtörtént **és** a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételt a Földforgalmi tv. 23. §-a szerint jóváhagyta, és a Földforgalmi tv.-ben, illetve egyéb jogszabályokban meghatározott határidőben egyetlen elővásárlása jogosult sem kívánt élni a törvény vagy megállapodás szerint őt megillető elővásárlási jogával. Amennyiben a jelen szerződés bármely oknál fogva megszűnik, meghiúsul, vagy valamely elővásárlásra jogosulttal jön létre, vagy abban az esetben, ha a jelen szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv vagy földbizottság nem hagyja jóvá, úgy a letéteményes ügyvéd köteles a letéti bejegyzési engedély valamennyi példányát az Eladó részére visszaadni.

18. Felek kéri az illetékes kormányhivatalt, hogy a „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét” az Ingatlan tulajdoni lapjára jegyezze fel a Földforgalmi tv 23.§ (1) bekezdésére hivatkozással a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresését követően.

VII. Földforgalmi tv. alapján szükséges nyilatkozatok

19.

A Vevő nyilatkozatai a Földforgalmi tv. alapján:

- a) a Vevő regisztrált földművesnek minősül,
- b) a Vevő kijelenti, hogy az illetékes kamara tagja, tagsági azonosító száma: S329200160137;
- c) Vevő a 18. § (1) bekezdés bc.) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik;
- d) a Vevő a 13. § (1) bekezdésére figyelemmel vállalja, 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 – a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, és tisztában van azzal a körülménnyel, hogy ennek minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is;
- e) a Vevő a 14. §-ban írtakra figyelemmel kijelenti, 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) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- f) a Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba;
- g) a 16. § (1) bekezdésére figyelemmel Vevő kijelenti, hogy a most megszerzett és a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága együtt nem haladja meg a 300 ha-t. Vevő ekként kijelenti, hogy az I.1. pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő föld nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot. Vevő tudomással bír arról, hogy aki termőföldet használ, köteles a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

Szöke Mária Magdolna
Eladó

Bencsik Lajos
Vevő

dr. Bencsik Klaudia
1011 Budapest, Szalag utca 19.
Adószám: 15301331-10
dr. Bencsik Klaudia
ellenjegyző ügyvéd

- h) Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett föld birtokával együtt a birtokában lévő földterületek nagysága nem haladja meg a birtokmaximumként meghatározott 1200 hektárt (Földforgalmi tv 16. § (2) bekezdés)
- i) Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésben meghatározottak szerint kijelenti és vállalja, hogy amennyiben a jelen szerződéssel szerzett Ingatlan harmadik személy használatában van, abban az esetben a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket is vállalja (ezen kijelentés kizárólag a jogszabálynak történő megfelelés céljából került bele jelen szerződésben, hiszen az Ingatlant Vevő használja);
- j) a Vevő kijelenti továbbá, hogy a termőföld védelméről szóló törvény szerint földvédelmi bírság fizetésére ez idáig még nem kötelezték, ilyen jellegű eljárás ellene nincs is folyamatban.
- k) a Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;
- l) a Vevő kijelenti, hogy nem tagja családi mezőgazdasági társaságnak,
- m) a Vevő kijelenti, hogy tagja őstermelők családi gazdaságának (nyilvántartási szám: OCSG-
7)
- n) Vevő kijelenti, hogy egyéb más jogszabályban rögzített kizáró ok, vele szemben nem áll fenn, mely az Ingatlan tulajdonjogának a megszerzését korlátozná.

VIII. Záró rendelkezések

20. A Felek kijelentik, hogy együttműködnek a kormányhivatali eljárás, az illetékes jegyző előtti eljárás, továbbá az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási eljárás során is. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az illetékes hatóság a jelen szerződés pontosítását, kiegészítését vagy módosítását írja elő, vagy bármely okból szükségessé válik vállalásaik új adásvételi szerződésben való megerősítése, rögzítése, és ez nem ellentétes a Felek szerződéskötési szándékával, a Felek ezen felhívásnak, szerződéses akaratuk újbóli megtételének haladéktalanul eleget tesznek.
21. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően a szerződés teljes szövegét, így különösen a saját, valamint a többi szerződő fél személyes és azonosító adatait, továbbá az Ingatlan szerződésben feltüntetett adatait – ideértve különösen az Ingatlan címét, helyrajzi számát, megnevezését és tulajdoni hányadát – tételesen átolvasták és ellenőrizték. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződésben a vételár, illetve annak egyes részletei megfizetésének céljára megjelölt valamennyi bankszámlaszámot, valamint a kapcsolódó számlavezetői és számlatulajdonosi adatokat külön is ellenőrizte.
- A Felek az ellenőrzés eredményeként kijelentik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett adatokat helyesnek és a valósággal egyezőnek találták, azokban elírást, számelírást, adateltérést, hiányosságot vagy egyéb hibát nem észleltek, és a szerződést ennek tudatában írják alá. A Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy ellenjegyző ügyvéd nem felel a Felek által közölt és a fentiek szerint jóváhagyott adatokban, illetve bankszámlaszámokban szereplő, általuk fel nem ismert hibákból eredő károkért.
22. A Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Bencsik Klaudia egyéni ügyvédet (székhely: 1011 Budapest, Szalag utca 19. 2. em.; KASZ: 36067959), hogy a jelen szerződést a fentieknek megfelelően megszerkessze, ellenjegyezze és őket az illetékes Kormányhivatal, ingatlanügyi hatóság (földhivatal) előtti eljárásban (különösen, de nem kizárólagosan B400E adatlap aláírása; föld tulajdonjogának átruházása irányuló szerződés benyújtása elnevezésű tényfeljegyzés, Vevő tulajdonjogának bejegyzése 1/2 arányban, Eladó tulajdonjogának törlése 1/2 arányban), az illetékes önkormányzat jegyzője előtt folyó eljárásban (beleértve a vételi ajánlat közléséhez kapcsolódó eljárást, illetőleg a Földforgalmi tv. szerinti hatósági eljárást követő, a hirdetményi dokumentumok átvételéhez kapcsolódó eljárást is), valamint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt az iratbetekintésre és iratmásolat kérésére is kiterjedően teljes körűen képviselje, nyilatkozatot tegyen, illetve e tekintetben helyettesítésére ügyvédnek (ügyvédjelöltnek), vagy más harmadik személynek további meghatalmazást adjon. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást és a megbízást elfogadja. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza dr. Bencsik Klaudia egyéni ügyvédet (székhely: 1011 Budapest, Szalag utca 19. 2. em.; KASZ: 36057365) azzal, hogy a jelen szerződés jogszabályokban foglaltaknak megfelelő a jelen szerződés VI. fejezete szerinti jóváhagyása és közzététele érdekében az illetékes mezőgazdasági

.....
Szóke Mária Magdolna
Eladó

.....
Bencsik Lajos
Vevő

.....
dr. Bencsik Klaudia
ellenjegyző ügyvéd

igazgatási szervet keresse meg, és a közzététel érdekében a szükséges intézkedéseket, így különösen az adásvételi szerződés 4 példányának benyújtását, a közzétételi kérelem aláírását a nevében és helyette megtegye. Eljáró ügyvéd a jelen bekezdésben foglaltakra vonatkozó meghatalmazást elfogadja. Vevő meghatalmazza és megbízza dr. Bencsik Klaudia egyéni ügyvédet (székhely: 1011 Budapest, Szalag utca 19.; KASZ-szám: 36057365) NAV előtti eljárásra kizárólag Vevő képviseletében: a jelen Adásvételi Szerződéshez kapcsolódó B400E nyomtatvány NAV részére történő személyes benyújtására vagy elektronikus módon (az ÁNYK-n keresztül, vagy az ONYA-n keresztül) vagy egyéb más módon - a hatályos lehetőségek alapján - történő benyújtására az illetékfizetési kötelezettség teljesítése érdekében, továbbá, hogy az illetékes NAV előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást és megbízást az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Üttv.”) 34. § (2) bek. alapján elfogadja.

23. A Felek kijelentik, hogy kellő tájékoztatást kaptak a szerződéssel kapcsolatos adó-, illetve illetékfizetési kötelezettséget illetően.
24. A szerződéskötési költségek, az átvétel és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a Vevőt terheli.
25. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
26. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
27. A Felek kifejezett beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az azonosításukhoz szükséges személyi okmányaikról az ellenjegyző ügyvéd fénymásolatot készítsen, és az azokon rögzített adataikat a jelen szerződéssel együtt kezelje, illetőleg az adataikat a központi személy- és lakcím-nyilvántartásban a személyi okmányaik száma alapján ellenőrizze a jogügyletek biztonságáról szóló jogszabályoknak megfelelően.
28. Jelen szerződést, vagy azok egyes rendelkezéseit illető értelmezési viták esetén az érintett rendelkezést akként kell értelmezni vagy kiegészíteni, hogy az általa szándékolt gazdasági célnak megfelelően alkalmazható legyen.
29. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok és szerződéskötési, illetve elidegenítési, tulajdonszerzési képességét illetően korlátozás alá jelen szerződésre vonatkozóan nem esnek.
30. Ellenjegyző ügyvéd a Magyar Ügyvédi Kamara Etikai Szabályzatának 5/15. pontja értelmében tájékoztatja a Feleket, hogy Vevő egyenesági leszármazója, leánygyermek. Felek a tájékoztatást kifejezetten megértették és tudomásul vették.
31. Vevő előadja, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. sz. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontjában szereplő illetékmentességi kezdeményt igénybe kívánja venni.
32. Ezen szerződés valamely kikötésének érvénytelensége nem érinti a többi rendelkezés érvényességét. Az érvénytelen kikötés helyébe olyan rendelkezésnek kell lépnie, amely leginkább megfelel a Felek szerződéskötés-kori akaratának és jogszerű.
33. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján arról, hogy az Ingatlanra a rendelet szerinti energetikai

Szöke Mária Magdolna
Eladó

Bencsik Lajos
Vevő

dr. Bencsik Klaudia
ellenjegyző ügyvéd

tanúsítványt nem kell készíteni, tekintettel arra, hogy az Ingatlanon épület nem áll.

34. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak valamennyi fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, közös megegyezéssel megszüntetni. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a Felek kölcsönösen kötelezik magukat, hogy közösen megfelelően módosítják a jelen szerződést, egyebekben a szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész szerződés érvényességét nem érinti, kivéve, ha az érvénytelenség miatt a jelen szerződés célja hiúsul meg, vagy a Felek az érvénytelen rendelkezés nélkül a jelen szerződést nem kötötték volna meg.
35. Felek egyetértésben rögzítik, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló XLVIII. számú törvény 3.§ a) pontja alapján Vevő betelepülőnek minősül, azonban a hivatkozott jogszabály 5.§ alapján Visznek Község Önkormányzata jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásának napjáig nem hozott jogvédelmi eszközök alkalmazására önkormányzati rendeletet, ekképp Vevő tulajdonszerzése nem akadályozott.
36. A Felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak; továbbá a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni.
37. A Felek a jelen szerződésből eredő valamennyi esetleges vitás kérdést elsősorban békés úton kívánnak rendezni. A Felek azonban megállapodnak abban, hogy amennyiben a békés rendezés eredményre nem vezetne, már most alávetik magukat pertárgy érték függvényében a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságnak.
38. Jelen adásvételi szerződés valamennyi fél általi aláírásával lép hatályba azon a napon, amely napon valamennyi fél aláírta.
39. A Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., különösen annak adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit, illetve a Földforgalmi tv. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

A Felek jelen okiratot – amelyet tényvázlatként is elfogadtak – elolvasták, annak tartalmát megismerték, az ügylettel kapcsolatos teljes körű jogi tájékoztatást (polgári jogi, illeték, adózás stb. szabályai) és megértést követően – mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. szeptember 18.

Szóke Mária Magdolna
Eladó

Bencsik Lajos
Vevő

Készítettem, szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. szeptember 18. napján:

dr. Bencsik Klaudia
ügyvéd
1011 Budapest, Szalay utca 19.
székhely: 1011 Budapest, Szalay utca 19.
KASZ-szám: 36057365

dr. Bencsik Klaudia
ügyvéd
1011 Budapest, Szalay utca 19.
Adószám: 53678533-2-41
KASZ: 36057365

Szóke Mária Magdolna
Eladó

Bencsik Lajos
Vevő

dr. Bencsik Klaudia
ellenjegyző ügyvéd