

Termőföld adás-vételi szerződés

Amely alulírott napon és helyen létrejött egyrésről:

Csomor Tamás

- születési neve:
- születési hely és idő:
- személyi azonosítója:, állampolgársága: magyar
-
- adóazonosító jele:
- lakcím: 5123 Jászárokszállás, Katona József utca 18.
- *mint eladó /a továbbiakban, Eladó/*

A közzététel időpontja: 2026. 10. 19.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026. 10. 20.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 11. 19.

másrészről:

Gyenes László

- születési nev:
- szül. hely és idő:
- személyi azonosítója:, állampolgársága: magyar
-
- adóazonosító jel:
- lakcíme: 5122 Jászdózsa, Határ utca 14.
- agrárkamrai azonosító:
- földműves nyilvántartás bejegyző határozat szám:

Felhívom az elővásárlási jog jogosultjának a figyelmét, hogy a közzétételt követően 30 napja van az adásvételi szerződést elfogadni. Ez a határidő jogvesztő!



- östermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma:
- MVH azonosító:
- *mint vevő /a továbbiakban, Vevő/*

között az alábbi feltételek mellett:

1./

1.1. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg megállapítják, hogy a JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. Ingatlan-nyilvántartásában a **Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz.** alatt felvett 992 m² területű, 0.69 AK kataszteri tiszta jövedelmű 'a' legelő (4. min.o.), 5 ha 7493 m² területű, 91.71 AK kataszteri tiszta jövedelmű 'b' szántó (3. és 6. min.o.), mindösszesen 5 ha 8485 m² területű, 92.40 AK értékű külterületi ingatlanban **Csomor Tamás Eladó 1520/9485-öd arányú (II/7.)** tulajdoni illetőség tulajdonosa.

Az ingatlan természetbeni megjelölése jelenleg „címképzés alatt”.

1.2. A szerződés tárgyát képező Ingatlan az E-ING rendszerből INYER/TULLAP/20260930/3111 számon 2026. 09. 30. napján lekért e-hiteles tulajdoni lapján feltüntetett adatok szerint széljegyet nem tartalmaz, teher nem terheli.

2./ Vevő jelen okirat aláírásával vételi ajánlatot tesz a **Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz.** alatti ingatlanban **Csomor Tamás Eladó 1520/9485-öd arányú ingatlan tulajdoni** illetősége megvásárlására **2.500.000,-Ft**, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint vételáron.

Jászberény, 2026. szeptember 30.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Csomor Tamás
eladó

Gyenes László
vevő

Dr. Kármán Judit
ügyvéd
5100 Jászberény, Dózsa Gy. út 7.
Adószám: 5242061-1-36
Nyilvántartási szám: 88-013580
KASZ: 36062654

3./

3.1. Eladó a Vevő vételi ajánlatát a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz. alatti ingatlanban fennálló 1520/9485-öd arányú tulajdoni illetősége vonatkozásában jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogadja, mellyel felek között az adás-vételi jogügylet létrejött. Felek közösen nyilatkozzák, hogy az ingatlan tulajdoni illetőség vételára teljes egészében a termőföld ellenértékét tartalmazza, azon ültetvények, felépítmények, vagy agrotechnikai létesítmények nem találhatók.

3.2. Vevő nyilatkozza, hogy a jogszabályban – a földszerzési és birtokmaximumra vonatkozó – tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

3.3. Vevő nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban, földforgalmi tv.) foglaltak szerint a *Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz. alatti ingatlanban Eladó fennálló 1520/9485-öd arányú tulajdoni illetősége vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkezik, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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 a földforgalmi törvény 18. §. (1) bekezdés e) pontja alapján, valamint a földforgalmi törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontja alapján őstermelők családi gazdaságának tagja.*

3.4. Szerződő felek jelen okirat aláírásával megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz. alatti ingatlanban Eladó fennálló 1520/9485-öd arányú tulajdoni illetőségére földhasználat bejegyezve nincs.

3.5. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja a Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz. alatti ingatlanban Eladó fennálló 1520/9485-öd arányú tulajdoni illetősége vonatkozásában a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésében foglaltakat, miszerint a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

3.6. Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség vonatkozásában megállapodáson alapuló elővásárlási jogosult nincs. Eladó nyilatkozza, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település – jelen szerződés esetében Jászárokszállás Város Önkormányzata – esetében a Helyi Önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel kapcsolatosan jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban. Eladó nyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

Jászberény, 2026. szeptember 30.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Csomor Tamás
eladó

Gyenes László
vevő

Dr. Kármán Judit
ügyvéd
5100 Jászberény, Dózsa Gy. út 7.
Adószám: 52422061-136
Nyilvántartási szám: 09/013580
V.2027.09.02.2027.09.02.

7./ Eladó - a szerződés hatósági jóváhagyása és a teljes vételár megfizetése esetére - külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedély aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy az adás-vételi szerződés tárgyát képező Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz. alatti ingatlanban fennálló 1520/9485-ös arányú tulajdoni illetőségére a tulajdonjog adás-vétel jogcímén Gyenes László vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, arra az időpontra, amikor annak teljes vételára részére a jelen szerződés szerint maradéktalanul megfizetésre került, az Eladó ingatlanban fennálló tulajdonjogának egyidejűleg történő törlése mellett.

Eladó jelen okirat aláírásával okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a jogszabályban foglalt alakszerűséggel 5 eredeti példányban – ebből egy példányban biztonszági okmányon – azzal a rendelkezéssel, hogy az akkor nyújtható be és ez esetben okiratszerkesztő ügyvéd köteles is benyújtani az illetékes földhivatalba vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, amikor a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség teljes vételára Eladó részére banki átutalással maradéktalanul kifizetésre került.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan tulajdoni illetőség teljes vételárának banki átutalással történő maradéktalan teljesítését követő 5 naptári napon belül a vételár megfizetését okiratszerkesztő ügyvéd részére hitelt érdemlően igazolja. Ennek elmaradása esetén okiratszerkesztő letéteményes ügyvéd a vevő vételár visszavonhatatlan banki átutalásáról szóló igazolást is köteles elfogadni a vételár teljesítésének igazolásaként.

8./ Eladó az átruházásra kerülő ingatlan tulajdoni illetőséget a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő napon köteles a Vevő birtokába adni, aki ekkortól kezdve szedheti az ingatlan hasznait, viseli a költségeket, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának átruházásával a Vevő megszerzi az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is.

9./ Jelen adás-vételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek (1 db e-tulajdoni lap költsége: 1 x 4.800,-Ft), az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése (1 x 10.600,-Ft), továbbá jelen szerződés elkészítésének ügyvédi díja (70.000,- Ft) Vevőt terheli.

10./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta feleket a hatályos polgári jogi, adó- és illetékszabályokról, amelyet felek, mint tájékoztatást tudomásul vettek. Jelen okirat tényvázlatnak is minősül, amely szerint az csak okiratszerkesztésre vonatkozik és nem terjed ki az adó és illeték mértékére, adótanácsadói feladatokra, így különösen adó optimalizációra, az adó és illetékmentességekre, kedvezményekre, bevallás elmulasztása, továbbá a bevallási késedelem miatti adójogi következményekre. Okiratszerkesztő ügyvéd egyszerű széles körben közismert közteherhivatali kötelezettségről történő tájékoztatásra köteles, amely tájékoztatást felek tudomásul vettek. Vevő nyilatkozza, hogy regisztrációs igazolással rendelkező magánszemély, amelyre tekintettel kéri részére az Itv. 26.§ (1) bekezdés p.) pontja szerinti illetékmentesség megállapítását a leírt kötelezettsége vállalása mellett.

Jászberény, 2026. szeptember 30.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Csomor Tamás
eladó

Gyenes László
vevő

Dr. Kármán
Ügyv.
5100 Jászberény, L.
Adószám: 5242
Nyilvántartási szám: Jb-11/1532
KASZ: 36062654

3.8. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy földhasználati díjtartozása nem áll fenn, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 27. § (2) bekezdése bb.) pontjának megfelelően vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

5.1

5.2. A jelen szerződés a földforgalmi törvény 30.§-ban foglalt rendelkezéseknek megfelelően akkor lép hatályba, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést az általa a földforgalmi törvény 23. § (3) bekezdése alapján készített jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a 29.§ szerinti kijelölt elővásárlásra jogosulttal határozatával jóváhagyja és az adás-vételi szerződést záradékkal látja el.

Jászberény, 2026. szeptember 30.

Ellenjegyzem:
KASZ: 3606.2654

Csornai Tamás
eladó

Gyenes László
vevő

Dr. Kármán Judit
ügyvéd
5100 Jászberény, Pozsa Gy. út 7
Adószám: 52422061-1-06
Nyilvántartási szám: 1001/2006
KA-57 2010-06-06

11./ Szerződő felek – Eladó és Vevő - írni-olvasni tudó magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincsen, felek között vitás kérdés nincsen. Szerződő felek személyes adataik valódiságát személyi igazolványuk / lakcímgazolványuk / adóigazolványuk bemutatásával igazolták okiratszerkesztő ügyvéd előtt a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerint. Vevő nyilatkozza, hogy a vételár a Pmt. szerinti törvényes forrásból származik.

Felek kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó okiratokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabály rendelkezései szerint. Szerződő felek jelen okirat aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen okirat a hivatkozott szabályzat 15.) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletbe foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyi igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányról fénymásolatot készítsen, mely adatokat a 2011. évi CXII. törvény és a GDPR jogszabályok rendelkezései alapján kizárólag a jelen okiratszerkesztéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő Feleket, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően a 2017. évi LXXVII. törvény 32.§. (9) bekezdése alapján a JÜB2 rendszer használatával a felek adatai vonatkozásában az online okmányellenőrzést elvégezte. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a felek saját nevükben járnak el.

12./ Eladó és Vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Kármán Judit okiratszerkesztő ügyvédet az adás-vételi szerződés és mellékletei – ideértve a B400E jelű adatlapot is – elkészítésével és az okiratok JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1-hez, valamint szükség esetén a NAV illetékes igazgatóságához történő benyújtásával és a tulajdonjog bejegyzési eljárás, valamint a NAV visszatérhes vagyonszerzési illeték kiszabása iránti eljárása során jogi képviselőt ellátásával, amely meghatalmazást és megbízást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogad.

A Felek nyilatkoznak, hogy ezen meghatalmazásuk kiterjed az esetleges név, adat, szám és egyéb elírásoknak vagy más egyéb nyilvánvaló hibáknak eljáró ügyvéd által az okiratok szövegében kézírással és bélyegzőnyomattal történő kijavítására, pótlására, amely javítási mód nem minősül szerződésmódosításnak.

Eladó és Vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Kármán Judit okiratszerkesztő ügyvédet az adás-vételi szerződés és mellékletei továbbításával a mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes vizsgálatra. Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jászberény, 2026. szeptember 30.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Csomor Tamás
eladó

Gyenes László
vevő

Dr. Kármán Judit
ügyvéd
5100 Jászberény, Dobza Gy. út 7.
Adószám: 52422061-1-36
Nyilvántartási szám: 09-01358n
KASZ: 36062654

13./ A jelen adás-vételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény), a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény) és a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), valamint az ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és annak végrehajtási a földforgalmi törvény és annak végrehajtási rendelete [179/2023. (V.15.) korm. rendelet] vonatkozó rendelkezései az irányadók.

14./

14.1. A Felek a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy szükség esetén – jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden jognyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a jelen szerződés a 2025. január 15. napján hatályba lépett, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. Törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek maradéktalanul megfeleljen és jogügyletük realizálódjon, melynek megvalósítása érdekében vállalják, hogy az esetleges földhivatali felhívásban foglaltaknak megfelelően minden szükséges jognyilatkozatot megtesznek, így szükség esetén a jelen szerződést módosítják, kiegészítik, vagy akár új adásvételi szerződést kötnek.

14.2. A Felek tudomásul veszik, hogy 2025. január 15-i hatállyal módosult jogszabályok alapján lehetséges, hogy az új jogszabályok és a kialakuló joggyakorlat alapján földhivatali hiánypótlási felhívásra kerülhet sor, melyre tekintettel kötelezettséget vállalnak arra, hogy az esetleges hiánypótlás teljesítéséhez szükséges szerződés módosítást a hiánypótlási határidő lejártát megelőzően legalább 3 munkanappal korábban mindannyian aláírják.

Jelen 6 számozott oldalból álló – és 7 egymással megegyező ebből 1 példány biztonsági okmányon készült – adás-vételi szerződést felek felolvasását, elolvasást, megmagyarázást és közös értelmezést és kellő megértést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írták alá.

Jászberény, 2026. szeptember 30.

Csomor Tamás
eladó

Jéhes László
vető

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem
Jászberényben, 2026. szeptember 30. napján:
Dr. Kármán Judit ügyvéd (5100 Jászberény, Dózsa György út 7.)
KASZ: 36062654

Dr. Kármán Judit
Ügyvéd
Jászberény, Dózsa György út 7.
Adószám: 524220
Nyilvántartási szám: L
KASZ: 36062654