

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött a mai napon egyrészről Szabó István (a.n. [redacted] szül. [redacted] szem.ig.sz. [redacted] szem.sz. [redacted] lakóhely/éritesési cím: 6763 Szatymaz, Juhász Gyula u. 1. sz., adóaz.jel: [redacted] magyar állampolgár) tulajdonos, mint **eladó**, másrészről Szántó Lajos (a.n.: [redacted] szül. [redacted] szem.sz. [redacted] szem.ig.sz. [redacted] lakóhely/éritesési cím: 6763 Szatymaz, IV. körzet Tanya 25/A. sz., adóaz.jel: [redacted] adósz.: [redacted] földműves reg.sz.: [redacted], NAK-szám: [redacted] magyar állampolgár), mint **vevő** között az alábbiak szerint.

1.) Okiratszerkesztő ügyvéd által a mai napon beszerzett tulajdoni lap tanúsága szerint Szabó István tulajdonát képezi 1/1 arányban, per- és igénymentesen, édesanyja, Szabó Jánosné javára [redacted] sz. határozattal bejegyzett tartási joggal terhelt, egyebekben teher- és széljegy-mentesen a Szatymaz, külterület 0220/33. hrsz. alatt felvett, 3. min. oszt., 808 nm területű, 0,61 AK értékű, legelő megnevezésű termőföld ingatlan.

2.) Tulajdonos fenti ingatlan per-, fenti terhen kívüli teher, igénymentességért, adó- és köztartozás mentességéért feltétlen szavatosságot vállal. Nyilatkozik, hogy házastársa hozzájárulására nincs szükség fenti ingatlan értékesítéséhez, az nem szolgál fedezetként 3. személy javára, tulajdonjoga gyakorlását 3. személy joga nem korlátozza. Felek egybehangzón nyilatkoznak, hogy eladó mindenre kiterjedő tájékoztatása után vevő teljesen megismerte a fenti ingatlan természetbeni, jogi (bírósi, hatósági, végrehajtási eljárás nincs folyamatban) állapotát, annak ingatlan-, térkép-nyilvántartásban rögzített állapotát. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanra fennálló, vagy a jelen szerződés megkötését követően hatályba lépő földhasználati jogviszony külső 3. személlyel szemben nem áll fenn.

3.) Szabó István tulajdonos nyilatkozik, hogy a fenti ingatlanban a tulajdonjogát terhelő, tartási jog jogosultja, édesanyja, néhai Szabó Jánosné (a.n. [redacted] szül. [redacted] szül. [redacted], volt lakcím: 6763 Szatymaz, Juhász Gyula u. 1. sz.) Szatymazon, 1997. május hónapban elhunyt. Szabó István tulajdonos kéri a CsCsMKH Szegedi Járási Hivatalát, hogy a Szatymaz külterület 0220/33. hrsz. alatt felvett ingatlanban édesanyja, néhai Szabó Jánosné javára [redacted] sz. határozattal bejegyzett tartási jogát törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

4.) Szántó Lajos meg kívánja venni az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlant per-, teher-, igény-, széljegy-mentesen a kölcsönösen kialakított 100.000.- /-Százezer-/ Ft vételárért. Szabó István jelen okirat aláírásával elfogadja az 1.) pontban körülírt ingatlanra Szántó Lajos által tett vételi ajánlatát.

5.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv., a 2013. évi CCXII. tv., a 474/2013. (XII.12.) Korm. rend. alapján jelen adásvételi szerződés 4 eredeti példányát (1 példányt biztonsági papíron) be kell nyújtani az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek előzetes vizsgálat céljából, mely hatósági rendeli el a szerződés közzétételét az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőnél. A jegyző a kifüggesztési határidő lejártát követően iratjegyzéket készít és a jelen szerződés eredeti példányával, és az esetleges jognyilatkozatokkal megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A jegyzői záradék, mg. igazgatási szerv jóváhagyása után lehet a tulajdonjog bejegyzési kérelmet az illetékes járási hivatalba benyújtani.

6.) Felek az 5.) pontban foglaltakat tudomásul véve az alábbi adásvételi szerződést kötik egymással. Eladó eladja, vevő megvásárolja az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlant per-, teher- és igénymentesen, széljegy-mentesen, megtekintett, a vevő által teljes mértékben megismert állapotban a 4.) pontban foglalt, kölcsönösen kialakított és az eladó által elfogadott 100.000.- /-Százezer-/ Ft vételárért.

7.) Vevő nyilatkozik, hogy a teljes vételárát, 100.000.- /-Százezer-/ Ft-ot jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti eladónak Szabó István eladó kifejezett kérésére a fenti teljes összeget gyermeke, Ivánné Szabó Klára Erzsébet [redacted] vezetéknév bankszámlaszámra átutalással történő teljesítéssel, melyből 20.000.- /-Húszezer-/ Ft-ot, foglalónak tekint. Felek tudomásul veszik, hogy ha a szerződést teljesítik, a foglaló összegét a vételárba be kell számítani, ha a szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindegyik fél felelős, a foglaló összege visszajár a vevőnek eredeti állapot helyreállítása jogcímen. Felek tudomásul veszik, ha a teljesítés meghiúsulásáért a vevő felelős, az adott foglalót elveszíti, ha a teljesítés meghiúsulásáért az eladó felelős, a kapott foglalót kétszeresen köteles a vevőnek visszatéríteni. Egyebekben felek kijelentik, hogy a foglaló tartalmával, és annak jogkövetkezményeivel ügyvédi tájékoztatás után tisztában vannak. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja a 100.000.- /-Százezer-/ Ft teljes vételárnak a fenti bankszámlaszámra átutalással történő hiánytalan átvételét, melyből 20.000.- /-Húszezer-/ Ft-ot foglalónak tekint, továbbá nyilatkozik, hogy a fenti ingatlan vételárával kapcsolatban vevővel szemben sem anyagi, sem jogi, sem más természetű további követelése nincs, tekintettel, hogy a teljes vételár rendezve lett irányába. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a gyermeke, Ivánné Szabó Klára Erzsébet fenti bankszámlaszámra történő fenti vételár teljesítését saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kölcsönösen és egybehangzón megállapodnak, hogy ha elővásárló érvényes elfogadó nyilatkozattal él elővásárlási jogával, a hatósági jóváhagyási eljárás elővásárlónak történő jóváhagyása esetén eladónak a fenti 100.000.- /-Százezer-/ Ft teljes vételárát a szerződéses vevő részére vissza kell fizetni egy, a szerződéses vevő által a későbbiekben megadott bankszámlaszámra történő átutalással a jóváhagyó határozat megismertésétől számított 15 napon belül.

8.) Szabó István eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával már most feltétlenül, visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy Szántó Lajos vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a Szatymaz, külterület 0220/33. hrsz. alatt felvett ingatlanra 1/1 arányban adásvételi jogcímen bejegyzésre kerüljön, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Szerződő felek közösen kéri vevő tulajdonjogának fentiek szerinti bejegyzését, valamint eladó tulajdonjogának fentiek szerinti törölését.

Szabó István eladó

Szántó Lajos vevő

Dr. Kónya Ferenc ügyvéd

9.) Az ingatlan ideiglenes birtokbaadására a jelen adásvételi szerződés aláírása napján, a teljes vételár kifizetése napján kerül sor. Vevő az ideiglenes birtokbavételtől jogosult az ingatlan ideiglenes használatára, hasznosítására, hasznai szedésére, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos ideiglenes terheket és a kárveszélyt. A végső birtokbavétel a hatósági jóváhagyási eljárás vevőre nézve kedvező eredménnyel történő lezárását jelentő hatósági határozat vevő általi átvételekor kerül sor. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elfogadják és tudomásul veszik a birtokbavétel fenti feltételeit.

10.) Eladó vevő birtokba lépéséig szavatol a fenti ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, szavatol, hogy az ingatlant semminemű közteljesítéssel, díjhátralékkal, az ingatlan-nyilvántartásba jelen adásvételi szerződés megkötését követően bejegyzett teher, továbbá a széljegyző-lapon szereplő, a vevő tulajdonjog-bejegyzését veszélyeztető bejegyzés, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher sem terheli, kijelenti, hogy az apportként cégnek, vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Eladó polgári jogi, valamint büntetőjogi felelőssége tudatában kötelezi magát, hogy a jelen szerződésben meghatározott ingatlant a földhivatali tulajdonjog bejegyzési eljárás megindításáig, vagy jelen adásvételi szerződés bármilyen okból történő felbontásáig, megszüntetéséig stb. semmilyen jogcímen meg nem terheli, el nem idegeníti, attól egyoldalúan nem áll el.

11.) Eladó polgári jogi felelőssége tudatában kijelenti, ha a fenti záradékolások vevőre nézve kedvezőtlenül alakulnak, továbbá a jelen adásvételi szerződés megkötésétől a vevő tulajdonjog bejegyzési eljárás megindításáig a fenti ingatlan tulajdoni lapjára a jelen adásvételi szerződést, vagy vevőt negatívan érintő teher, széljegyző kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, úgy eladó az átvett teljes vételárát, 100.000.- /Százezer/- Ft-ot köteles vevőnek a közléstől számított 15 napon belül visszafizetni (1.) esetben a foglalt jogkövetkezményeinek figyelmen kívül hagyása mellett, eredeti állapot helyreállítása jogcímen, (2.) esetben a foglalt jogkövetkezményeinek figyelembe vétele mellett, továbbá vevő a közléstől számított 15 napon belül köteles fenti ingatlan eredeti birtokállapotát helyreállítani a jelen adásvételi szerződés aláírása napján történő birtokba lépése napján fennálló természetbeni állapotok biztosítása mellett.

12.) Szántó Lajos vevő nyilatkozik, hogy a fenti Szatymaz külterület 0220/33. hrsz. alatt felvett termőföld ingatlan megvétele vonatkozásában a Termőföldről szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. d.) pontja, és a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bek. a.) pontja, valamint a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7.) és 9.) pontja alapján olyan földműves nyilvántartásban szereplő, helyben lakó földműves (bejegyző határozat száma: [REDACTED], aki több, mint 1 éve östermelők családi gazdaságának képviselőjeként (NAK és NÉBIH által vezetett nyilvántartási száma: [REDACTED]) helyben lakó földművesként elővásárlási joggal rendelkezik, tekintettel, hogy életvitelszerű lakáshasználat helye 2016.06.02. napjától a lakcímkártyáján lakóhelyként rögzített 6763 Szatymaz, IV. körzet Tanya 25/A. sz., megfelel a Földforgalmi Tv 5. §. 7.) és 9.) pontjában foglalt követelményeknek. Vevő nyilatkozik, hogy a termőföld használatát másnak nem kívánja átengedni, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtarozása, a már tulajdonában, hasznélvezetében lévő termőföld területnagyságának a beszámításával a 300 ha-t nem haladja meg (földszerzési maximum), a használatába kerülő földek területnagysága nem haladja meg a 2013. CXXII. tv. 16.§ (2)-(5). bek-ben meghatározott 1200 ha birtokmaximumot.

13.) Vevő nyilatkozik, hogy az Inytv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.rend. 42. § alapján nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben az adásvételi szerződésben szereplő ingatlan harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bek.-ben foglalt kötelezettségeket vállalja. Elfogadja és tudomásul veszi, miszerint az utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül jelen nyilatkozatai valótlansága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti felelősségre vonását és a jogügylet tárgyát képező föld használatát után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után. Vevő nyilatkozik, hogy fenti ingatlan megvételével kapcsolatban feltételes visszerkesztési illetékmentességet illeti, tekintettel, hogy földműves nyilvántartásban szereplő földműves [REDACTED].

14.) Jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, az előzetes vizsgálati eljárásban, közzétételi eljárásban, hatósági jóváhagyási eljárásban való képviselettel, a B400e bejelentés NAV-hoz történő elektronikus bejelentésével (az illeték kiszabásával kapcsolatos eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem), a földhivatali tulajdonjog bejegyzési eljárásban való képviselettel szerződő felek megbízzák dr. Kónya Ferenc ügyvédet (iroda: 6763 Szatymaz, Dózsa Gy. u. 22. sz., KASZ: 36063515), aki a megbízást köszönettel elfogadja. Felek tudomásul vették az ingatlanügylettel kapcsolatos adó- és illetékkötelezettségre vonatkozó általános ügyvédi tájékoztatást (vevőnek 4% visszerkesztési illetékfizetési kötelezettség, eladónak 5 éven belüli értékesítés esetén 15% személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség) azzal, hogy eljáró ügyvédnek okirat-szerkesztésre és azok illetékes hatóságokhoz történő benyújtására adtak megbízást, részletes tájékoztatást a NAV Ügyfélszolgálatán kaphatnak. (Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerült minden költség a tulajdonjogot szerző felet terheli, a tulajdonjogot szerző fél köteles megfizetni az addig felmerült, számlával igazolt ügyvédi munkadíjat a tulajdonjogot szerző személy általi tudomásszerzéstől számított 15 napon belül). Felek mindketten cselekvőképes, nagykorú, magyarországi állandó lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, akiknek ügyviteli képessége korlátozva nincs. Felek engedélyezik, hogy eljáró ügyvéd a Pmt. 2017. évi LIII. tv. rendelkezései alapján személyi azonosító okmányairól másolatot készítsen, azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa, az 54/2007. (XII.21.) IRM rendelet alapján ügyfelek személyes adatait egyeztesse a hatósági nyilvántartással (JÜB). Felek kijelentik, hogy jelen jogügyletnek az adatokat ők szolgáltatották, a kapcsolódó pénzüsszeg nem ütközik a Pmt. 2017. évi LIII. tv. rendelkezéseibe. Felek jelen adásvételi szerződést, melyet nyilatkozataik alapján tényállásnak is tekintenek, hangos felolvasás, elolvasás, megmagyarázás, megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

Kelt Szatymazon, 2026. október 06. napján.

Szabó István eladó

Szántó Lajos vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
Szatymazon, 2026. október 06. napján:
dr. Kónya Ferenc ügyvéd (KASZ: 36063515)

A kifüggesztés nem minősül az
adás-vételi szerződés közlésének!

A kifüggesztés napja: 2026. év 10. hó 21. nap
A közlés kezdőnapja: 2026. év 10. hó 22. nap
A határidő utolsó napja: 2026. év 11. hó 20. nap

Ez a határidő jogvesztő!