

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

ELADÓ

TELEK POLIKÁRPNÉ

80. 3. emelet 4. ajtó; a továbbiakban: Eladó)

másrészről

VEVŐ

BOLYÓS BENCE

lakcíme: 3100 Salgótarján, Ybl Miklós út

lakcíme: 3138 Ipolytarnóc, Ipoly út 2.;

Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek, akik az alábbi feltételekkel kötik meg ezt a termőföld-adásvételi szerződést és egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot.

I. Az ingatlan és az adásvétel tárgya

1. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint tulajdonát képezi az alábbi mező- és erdőgazdasági hasznosítású földben fennálló 6444/781004 tulajdoni hányad:

Ingatlanadat	Tartalom
Település és fekvés	Ipolytarnóc, külterület
Helyrajzi szám	0139/9
Művelési ág	rét
Teljes terület	23 ha 8686 m ² , azaz 238 686 m ²
Eladott tulajdoni hányad	6444/781004
A tulajdoni hányad arányos területe	megközelítőleg 1969,38 m ² , azaz 0,1969379 ha

A fenti arányos terület kizárólag számított tájékoztató adat; az adásvétel tárgya az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan 6444/781004 eszmei tulajdoni hányada, nem pedig természetben elkülönített területrésze.

2. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban meghatározott 6444/781004 tulajdoni hányadot adásvétel jogcímén, a jelen szerződésben foglalt feltételekkel. Vevő a tulajdoni hányadot 1/1 arányban szerzi meg.

3. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy jogosult az eladott tulajdoni hányad átruházására, azon harmadik személynek a jelen szerződésben vagy jogszabályban nem rendezett olyan joga vagy igénye nem áll fenn, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon jelenleg nincs a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználó, nincs hatályos

vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás, és a tulajdoni hányadot harmadik személy tényleges használatába sem adta.

4. Vevő tudomásul veszi, hogy osztatlan közös tulajdoni hányadot szerez. A tulajdoni hányad megszerzése önmagában nem biztosít kizárólagos használatot az Ingatlan meghatározott természetbeni részén; a használat rendjét a tulajdonostársak közötti hatályos vagy később megkötendő használati megállapodás, ennek hiányában a közös tulajdon szabályai határozzák meg.

II. Vételár és teljesítés

5. Felek az eladott 6444/781004 tulajdoni hányad vételárát 500 000 Ft, azaz ötszázezer forint összegben állapítják meg. A vételár a tulajdoni hányadra számított, megközelítőleg 0,1969379 hektár arányos terület alapján mintegy 2 538 872 Ft/hektár fajlagos vételárnak felel meg. Felek kijelentik, hogy a vételár az Ingatlan fekvése, művelési ága, minősége, az osztatlan közös tulajdon ténye, a megszerzett hányad nagysága, megközelíthetősége és hasznosíthatósága együttes mérlegelésével alakították ki, azt értékarányosnak tekintik.

6. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásakor foglalt, előleg vagy vételárrész megfizetésére nem kerül sor.

7. Vevő a teljes, 500 000 Ft összegű vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv Vevő tulajdonszerzését jóváhagyó határozatának véglegessé válásáról és Vevő részére történt közléséről való tudomásszerzést követő 8 napon belül köteles megfizetni ügyvédi letét útján, a Benkó Ügyvédi Irodával megkötendő külön ügyvédi letéti szerződésben megjelölt letéti számlára. A letéteményes: Benkó Ügyvédi Iroda, képviselőjében dr. Benkó Balázs ügyvéd, 3100 Salgótarján, Alkotmány út 3. fszt. 8., KASZ: 36073646.

8. A vételár akkor minősül Vevő részéről határidőben teljesítettnek, amikor annak teljes összege a külön letéti szerződésben megjelölt ügyvédi letéti számlán jóváírásra kerül. A letéteményes a vételárát a jóváhagyó határozat véglegességének és a teljes vételár jóváírásának igazolását követően, a letéti szerződés rendelkezései szerint fizeti ki Eladónak. Eladó a letéteményes részére történő szabályszerű teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

9. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem Vevővel, hanem érvényes elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá a szerződést, Vevőt vételárfizetési kötelezettség nem terheli. Ha Vevő a vételárát ilyen döntés előtt már letétbe helyezte, azt a letéteményes haladéktalanul visszafizeti részére. A szerződés jóváhagyásának végleges megtagadása esetén Felek egymással szemben – a megtagadást valamelyik fél felróható magatartása által okozott károk kivételével – teljesítési igényt nem érvényesítenek.

III. Hatósági jóváhagyás és elővásárlási jog

10. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, és a szerződést a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződést a Földforgalmi törvényben előírt határidőn belül, az eljáró ügyvéd útján megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

11. Felek tudomásul veszik, hogy az államot és a Földforgalmi törvényben meghatározott más jogosultakat Vevőt megelőző ranghelyen elővásárlási jog illetheti meg. Az érvényes elfogadó jognyilatkozatot tevő, hatóság által kijelölt elővásárlásra jogosult a szerződésben Vevő helyébe lép, és a szerződés Vevőre vonatkozó valamennyi rendelkezése őt jogosítja és kötelezi.

12. Felek az eljáró ügyvéd által a szerződéskötés napján elvégzett ellenőrzés alapján rögzítik, hogy Ipolytarnóc Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján az adásvétel tárgyát képező földre alkalmazandó önkormányzati elővásárlási jogot nem alapított. Ha az eljárás megindításáig ilyen önkormányzati rendelet hatályba lép, az ügyletre a Földforgalmi törvény 21. § (1d)–(1h) bekezdéseiben meghatározott különös eljárási szabályokat kell alkalmazni.

IV. Vevő kötelező földforgalmi nyilatkozatai

13. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a megszerzett föld használatát – a törvényben meghatározott kivételektől eltekintve – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
14. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármely korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
15. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerződés szerinti szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg jogerősen, hogy a földszerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
16. Vevő kijelenti, hogy az e szerződéssel megszerzendő, valamint a már tulajdonában és hasznélvezetében álló földek területnagysága együttesen nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerinti 300 hektáros földszerzési maximumot, továbbá a birtokában álló földekkel együtt nem lépi túl a rá irányadó birtokmaximumot. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése más szerzési tilalomba vagy korlátozásba sem ütközik.
17. Vevő tudomásul veszi, hogy a fenti nyilatkozatok valótlan tartalma a szerződés jóváhagyásának megtagadását, tulajdonszerzésének utólagos hatósági vizsgálatát, a támogatások visszafizetését, bírságot és – a törvényi feltételek fennállása esetén – büntetőjogi felelősséget vonhat maga után.

V. Tulajdonjog fenntartása, bejegyzési engedély és birtokátruházás

18. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Eladó vállalja, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott szerző fél teljes vételárfizetésének igazolását követően haladéktalanul megadja a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt. Felek felhatalmazzák a letéteményes és okírszerkesztő ügyvédet, hogy a bejegyzési engedélyt kizárólag a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően nyújtsa be az ingatlanügyi hatósághoz.
19. Eladó a teljes vételár megfizetését és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának véglegessé válását követően adja Vevő birtokába az eladott tulajdoni hányadot. A birtokátruházás napjától Vevő szedi a tulajdoni hányad hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Mivel az adásvétel tárgya eszmei tulajdoni hányad, külön természetbeni területrész fizikai átadására nem kerül sor.
20. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanhoz kapcsolódó lejárt földhasználati, támogatási, közteher- vagy más fizetési kötelezettség, illetve olyan hatósági kötelezés nem áll fenn, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy a föld rendeltetésszerű használatát akadályozná. Eladó a birtokátruházásig köteles az Ingatlant rendeltetésének megfelelően hasznosítani és állagát megővni.

VI. Költségek, meghatalmazás és záró rendelkezések

21. A szerződés elkészítésének és ellenjegyzésének ügyvédi munkadíját, a hatósági és ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját, valamint a vagyonszerzéssel összefüggő terheket Vevő viseli. Eladót terhelik az átruházásból eredő, személyéhez kapcsolódó esetleges adókötelezettségek. Vevő tudomásul veszi, hogy a termőföld megszerzéséhez kapcsolódó illetékkedvezmény vagy -mentesség feltételeit az állami adóhatóság önállóan vizsgálja.
22. Felek meghatalmazzák a Benkó Ügyvédi Irodát, képviselőjében dr. Benkó Balázs ügyvédet (3100 Salgótarján, Alkotmány út 3. fszt. 8.; KASZ: 36073646), hogy a szerződést elkészítse és ellenjegyezze, az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási, hirdetményi közlési és ingatlan-nyilvántartási eljárásában őket képviselje, az iratokat benyújtsa és átvegye, valamint a hatósági felhívásoknak megfelelő, a szerződés lényeges tartalmát nem érintő technikai vagy nyilvánvaló elírásokat javítsa. A meghatalmazást az eljáró ügyvéd elfogadja.

23. Felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló papíralapú okiratból a jogszabályban előírt példányszámot kell elkészíteni, és legalább egy eredeti példányt a földforgalmi jogszabályok szerinti biztonsági okmányon kell kiállítani. Az elektronikus ingatlan-nyilvántartási és hatósági eljárásban az okiratot az irányadó technikai és regisztrációs követelményeknek megfelelően kell benyújtani.

24. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem korlátozott. Személyazonosságukat az eljáró ügyvéd ellenőrizte. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvéd a jogszabályban előírt adatokat kezelje, okmányaikat a jogszabályban megengedett módon ellenőrizze, és a kötelező ügyfél-átvilágítást elvégezze.

25. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, az azzal összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és a végrehajtására kiadott 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet hatályos rendelkezései irányadók.

26. Felek a szerződést elolvasták, annak tartalmát és jogkövetkezményeit megértették, az okiratot akarattukkal mindenben megegyezőnek találják, és azt jóváhagyólag aláírják. A szerződés egységes okiratba foglalt vételi ajánlatnak minősül; az érvényes elővásárlási jogot gyakorló személy azt csak teljes egészében fogadhatja el.

A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés b) pontjában foglalt szerint, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, az Ütv. 2.) bekezdés b.) pontjának alkalmazása mellőzhető (minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyével kell ellátnia).

Kelt: Salgótarján, 2026. október 12.

Telek Polikárpné	Bolyós Bence
<i>Eladó</i>	<i>Vevő</i>

A szerződést készítettem és ellenjegyzem Salgótarjánban, 2026. október 12. napján:

dr. Benkó Balázs ügyvéd
Benkó Ügyvédi Iroda
KASZ: 36073646

Záródek:

Közvetítés napja: 2026. 10. 21.

A közlés kezdő napja: 2026. 10. 22.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026. 11. 20., mely határidő jogvesztő.

A zárvétel napja: 2026. 11. 23.



Benkó Balázs ügyvéd
Kasz: 36073646
1026 Salgótarján, Árkotmány ut 3.
+36 20 957 2155 iroda@drbenko.hu

