

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről Hunyadi János [születési neve: ; született: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; szig. száma: ; lakcíme: 2100 Gödöllő, Petőfi Sándor tér 8. 1. em. 1. ajtó; adóazonosító jele:] magyar állampolgár mint Eladó és

Hunyadiné Nagy Gyöngyi [születési név: ; született: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; szig. száma: ; lakcíme: 2100 Gödöllő, Petőfi Sándor tér 8. 1. em. 1. ajtó; adóazonosító jele:] magyar állampolgár mint Eladó [a továbbiakban együtt: Eladók]

másrészről Török Sándor [születési neve: ; született: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; szig. száma: ; lakcíme: 2100 Gödöllő, Kossuth Lajos utca 53. 1. em. 5. ajtó; adóazonosító jele:] magyar állampolgár mint Vevő és

Kaszás Donát [születési neve: ; született: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; szig. száma: ; lakcíme: 2100 Gödöllő, Peres dűlő 195/59.; adóazonosító jele: ; equivátesen képviseli: édesanyja Kaszás-Nagy Katalin (születési neve: ; született: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; szig. száma: ; lakcíme: 2100 Gödöllő, Peres dűlő 195/59.) és édesapja Kaszás Attila (születési neve: ; született: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; szig. száma: ; lakcíme: 2100 Gödöllő, Peres dűlő 195/59.) mint törvényes képviselők] magyar állampolgár mint Vevő [továbbiakban együtt: Vevők] között az alulírt helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) Hunyadi János eladó 1/2 arányú és Hunyadiné Nagy Gyöngyi eladó 1/2 arányú tulajdonában áll a GÖDÖLLŐ, külterület, 0195/7 helyrajzi számon nyilvántartott, 2753 m² területű, szőlő művelési ágú, 4. minőségi osztályú, 7,19 AK kat. jövedelmű termőföld ingatlan. Eladók a tulajdonjogukat a Pest Megyei Kormányhivatal által 2026. október 05. napján kiadott tulajdoni lap másolattal igazolták. Az ingatlan az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog terheli, az ingatlan egyébként tehermentes. Az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel. Az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

2.) Eladók Vevőknek eladják, Vevők pedig Eladóktól – az általuk megtekintett és ismert állapotban - megvásárolják a GÖDÖLLŐ, külterület, 0195/7 helyrajzi számú ingatlan mindösszesen 1/1 arányú tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított 11.000.000,- Ft, azaz tizenegy-millió forint vételárért. Felek jelen szerződés aláírásával a Polgári Törvénykönyv 6:98 § (2) bekezdése alapján mind Eladók, mind pedig Vevők vonatkozásában kizárják a szerződésnek feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással történő megtámadás jogát. A vételár az Eladókat tulajdoni hányadaik arányában illeti meg; azaz: Hunyadi János eladót 5.500.000,- Ft, és Hunyadiné Nagy Gyöngyi eladót 5.500.000,- Ft illeti meg. Vevők a vételárat tulajdonszerzésük arányában viselik azzal, hogy a Kaszás Donát vevő által fizetendő vételárreszt a szülei finanszírozzák.

3.) Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy legkésőbb jelen szerződés aláírásától számított öt banki munkanapon belül Vevők 3.000.000,- Ft, azaz három-millió forint vételárreszt fizetnek meg Eladók részére oly módon, hogy a nevezett összeget Hunyadi János eladónak a -nél vezetett számú bankszámlájára utaltatják át. Felek megállapodnak abban, hogy ezen összegből 1.100.000,- Ft-ot, azaz egymillió-egyszázezer forintot foglalónak tekintenek.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét teljes mértékben ismerik. [A szerződés teljesülése esetén a foglaló a vételárba beleszámít. A szerződés megkötéséért felelős szerződő fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglaló kétszeresét köteles visszatéríteni. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Egyik fél sem felelős a szerződés megkötéséért, amennyiben Vevők holott olívásárlásra jogosult személy lép be a szerződésbe vevőként, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv az ingatlan Vevők általi megvásárlását nem engedélyezi.]

4.) Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a Vevők az ingatlan vételárából fennmaradó utolsó vételárreszt [mindösszesen 8.000.000,- Ft-ot, azaz nyolc-millió forintot] önerőből oly módon fizetik meg Eladók részére, hogy a nevezett összeget Hunyadi János eladónak a -nél vezetett számú bankszámlájára történő átutalás útján fizetnek meg legkésőbb attól a naptól számított tíz naptári napon belül, amely napon Vevők kézhez veszik a mezőgazdasági igazgatási szerv a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény [Ftv.] 30.§ (4) bekezdés szerinti olyan tartalmú határozatát, amellyel jóváhagyja, hogy a jelen szerződésben meghatározott Vevők vásárolják meg a jelen szerződés tárgyát képező termőföld ingatlan.

5.) Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a 3.) pont szerinti foglaló, valamint a 4.) pont szerint utolsó vételárreszt abban az esetben és azon a napon tekintendő megfizetettnek, amennyiben és amely napon hiánytalanul jóváírásra kerül Hunyadi János eladónak a 3.) és 4.) pontban meghatározott bankszámláján. Eladók jelen szerződés aláírásával mindketten kijelentik, hogy a jelen pontban meghatározott bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésként elismerik.

Hunyadi János eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Hunyadiné Nagy Gyöngyi eladónak járó foglalóval és utolsó vételárreszsel azoknak a bankszámláján történt jóváírását követő három naptári napon belül elszámol.

6.) Hunyadi János eladó és Hunyadiné Nagy Gyöngyi eladó kijelentik, hogy teljes mértékben cselekvőképes magyar állampolgárok, és az 1.) pontban meghatározott ingatlan feletti rendelkezési joguk korlátozás alatt nem áll.

7.) Török Sándor vevő és Kaszás Donát vevő egyaránt kijelenti, hogy teljes mértékben cselekvőképes magyar állampolgár, és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt és erre tekintettel a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdése alapján jogosultak megszerezni.

Török Sándor vevő és Kaszás Donát vevő egyaránt kijelenti továbbá, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása; vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött; nem minősül pályakezdő gazdálkodónak (földművesnek); a tulajdonában, illetve a birtokában (használatában) lévő földterület nagysága az adásvétellel megszerezni kívánt földterülettel együtt sem haladja meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§-ában meghatározott földszerzési maximumot és birtokmaximumot; a tulajdonában, illetve a birtokában (használatában) lévő földterület AK értéke az adásvétellel megszerezni kívánt földterülettel együtt sem haladja meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§-ában meghatározott 6000 AK értéket; 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 más célra nem hasznosítja; vállalja, hogy a harmadik személy használatában álló földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező 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.

DR. PAKSI FERENC

gyűjteményi ügyvéd

lakcíme: 2194TAA Köztársaság u.10.

Lakstromszám: IX/902.

Mobiletelefon: 30-436-55-22

rendelkezik termőföldben részarány-tulajdonnal, azonban a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett tértartalomának együttes összege nem több mint 300.

8.) Hunyadi János eladó és Hunyadiné Nagy Gyöngyi eladó a tulajdonjogát a vételár hiánytalan megfizetéséig kifejezetten fenntartja. Vevők tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanokra a teljes vételár Eladók részére történt hiánytalan megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a GÖDÖLLŐ, külterület, 0195/7 helyrajzi számú Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevők javára 1/2-1/2 arányban jegyezze be a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra jegyezze be, amelyhez Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják jelen szerződés aláírásával. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevők tulajdonjogának – adásvétel jogcímén történő – bejegyzéséhez, szükséges engedélyt a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik. Az engedélyből Vevők egy másolati példányt kapnak. Eladók jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy mihamarabb a Vevők a letéteményes ügyvédnek hitelt érdemlően igazolják, hogy az ingatlan 2.) pontban meghatározott vételárát hiánytalanul megfizették Eladók részére, a letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett „tulajdonjog bejegyzési engedélyt” az illetékes Földhivatalhoz a szükséges példányszámban benyújtja.

9.) Az Eladók szavatolnak azért, hogy a Vevők az 1.) pontban meghatározott ingatlan tulajdoni hányadot – az 1.) pontban meghatározott terhet leszámlítva - per-, teher-, igény- és korlátozásmentes állapotban szerzik meg, szavatolnak továbbá azért, hogy harmadik személynek az ingatlan tulajdoni hányadon nem áll fenn olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését, illetve jogszerzését, valamint birtokba lépését késleltetné, akadályozná, vagy meggátolná.

10.) Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját, valamint a visszerthes vagyonátruházási illetéket Vevők előlegezik és viselik.

11.) A Vevők a vételár megfizetését követő öt naptári napon belül lépnek az ingatlan birtokába. A Vevők a birtokba lépéstől kezdve jogosultak az ingatlant – tulajdoni hányaduknak megfelelő mértékben - használni, hasznait szedni, hasznosítani; és kötelesek viselni az ingatlanral kapcsolatos terheket és a kárveszélyt is.

12.) Eladók együttesen jogosultak érdekmúlás külön bizonyítása nélkül a Vevőkhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett, amennyiben a Vevők az utolsó vételárreszt nem fizetik meg hiánytalanul legkésőbb a jelen szerződés 4.) pontjában meghatározott határidő lejártát követő tizenötödik naptári napig sem.

Eladó jelen pont szerinti elállása esetén Eladók kötelesek a Vevők által a foglalón felül ténylegesen megfizetett vételárreszt Vevők részére az elállásától számított öt banki munkanapon belül visszafizetni.

Eladók elállása esetén az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély valamennyi példányát megsemmisíti.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Vevők helyett a jelen szerződésbe elővásárlási joga alapján belépő harmadik személyt jelöl ki vevőként, vagy nem engedélyezi, hogy a jelen szerződésben meghatározott Vevők vásárolják meg a jelen szerződés tárgyát képező termőföld ingatlant, Eladók az erről való tudomásszerzéstől számított öt naptári napon belül kötelesek a Vevők által ténylegesen megfizetett vételárreszt [ezen belül a foglaló összegét egyszerűen] visszafizetni Vevők részére.

13.) Eladók jelen szerződés aláírásával kifejezetten, véglegesen visszavonhatatlanul és ingyenesen lemondanak az öket egymás tulajdoni hányadára illető elővásárlási jogokról.

14.) Felek kijelentik, hogy a Ptk. 2:15.§ (4) bekezdése értelmében jelen szerződés gyámhatósági jóváhagyására nincs szükség.

15.) Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Paksi Ferenc ügyvédet [székhelye: 2194 Tura, Köztársaság utca 10.; nyilvántartó kamara: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara; kamarai nyilvántartási száma: IX/902.; KASZ: 36066642; cégkapu címe: 59466897#ceggkapu; mobiltelefon: +36-30-436-55-22; e-mail: drpaksi.ferenc@gmail.com], hogy őket a jelen szerződésükkel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározott jogkörrel képviselje. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. Vevők jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy Vevők nevében a B400 vagy az e-B400 nyomtatványt kitöltse, és Vevők képviselőjében benyújtja a NAV illetékes igazgatóságához, azzal, hogy ezen meghatalmazás az adóigazgatási eljárásban való képviselőre és adóügyi iratok átvételére nem terjed ki. Ezen megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Jelen szerződést felek egyúttal az ügyvédi megbízás tényvázlatának is tekintik.

16.) A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban az adataik jelen szerződésben való feltüntetését és a Szerződésnek a többi Fél részére, illetve az Illetékes Ingatlanügyi hatóság, valamint a NAV részére történő átadását nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben a saját személyes adataikat, az ingatlan adatait, valamint a vételárát, az egyes vételárreszteket, a teljesítési bankszámlaszámokat és a fizetési határidőket leellenőrizték. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen és teljes körűen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek, annak módosítását, kiegészítését nem kéri. Szerződő Felek kijelentik, hogy egymás személyazonosságáról és személyi adatairól a személyazonosság megállapításra alkalmas fényképes hatósági igazolványok megtekintésével meggyőződtek. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést – ügyvédi felhívást, és a jogügylet lényegéről és jogkövetkezményeiről szóló ügyvédi tájékoztatást követően - elolvasták, együttesen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Tura, 2026. október 05.

Hunyadi János
eladó

Hunyadiné Nagy Gyöngyi
eladó

Török Sándor
vevő

Kaszás Donát vevő
képviselőjében Kaszás-Nagy
Katalin és Kaszás Attila mint
törvényes képviselők

Ellenjegyzem:

Tura, 2026. október 05.

Dr. Paksi Ferenc ügyvéd
KASZ: 36066642
2194 Tura, Köztársaság utca 10.

Lajsz: 2194 Tura, Köztársaság utca 10.
IX/902.
Mobil: +36-30-436-55-22

Nyilvántartási szám: 24/2026

Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 22.

Közlés kezdőnapja: 2026. 10. 26.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 25.

Felhívom a figyelmet, hogy a fenti határidő jogvesztő!

Levétel időpontja: 2026. 11. 25.