

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött a mai napon *egyrésztől* Gál István György (a.n.: , szül.: , szem.sz.: , szem.ig.sz.: lakóhely: 6116 Fülöpjakab, Tanya I. Tanya 199. sz., tart. hely/értesítési cím: 6640 Csongrád, Gyöngyvirág u. 7-9. sz., adóaz.jel: , magyar állampolgár), valamint Gál István Györgyné (a.n.: , szül.: , szem.sz.: , szem.ig.sz.: lakóhely: 6116 Fülöpjakab, Tanya I. Tanya 199. sz., tart. hely/értesítési cím: 6763 Szatymaz, Neszürjhegyi kertsor 118. sz., adóaz.jel: , magyar állampolgár) tulajdonosok, mint *eladók, másrésztől* Farkas Norbert (a.n.: , szül.: , szem.sz.: , szem.ig.sz.: lakóhely/értesítési cím: 6763 Szatymaz, Neszürjhegyi kertsor 358. sz., adóaz.jel: , magyar állampolgár), valamint házastársa, Kiss Anna (a.n.: , szül.: , szem.sz.: , szem.ig.sz.: , lakóhely/értesítési cím: 6763 Szatymaz, Neszürjhegyi kertsor 216. sz., adóaz.jel: , magyar állampolgár), mint *vevők* között az alábbiak szerint.

1.) Okiratszerkesztő ügyvéd által a ma beszerzett tulajdoni lap szerint Gál István György tulajdonát képezi 1/2 arányban, Gál István Györgyné tulajdonát képezi 1/2 arányban, per-, teher- és igénymentesen, széljegy-mentesen, a Szatymaz, külterület 033/40. hrsz. alatt felvett, 3. min. oszt., 837 m² területű, erdő megnevezésű, 0,22 AK értékű termőföld ingatlan.

2.) Gál István György eladó helyett és nevében Dr. Kotymán Zsolt ügyvéd előtt, Csongrádon, 2026. június 04. napján adott és elfogadott meghatalmazás alapján gyermeke, Derdák-Gál Nóra Magdolna (a.n.: , szül.: , szem.sz.: , szem.ig.sz.: , lakóhely/értesítési cím: 6116 Fülöpjakab, Tanya I. Tanya 199. sz., magyar állampolgár), mint meghatalmazott jár el a meghatalmazásban foglalt tartalom szerint.

3.) Tulajdonosok fenti ingatlan per-, teher, igénymentességéért, adó- és közteherterítkezés mentességéért feltétlen szavatosságot vállalnak. Nyilatkoznak, hogy egymás házastársai, az nem szolgál fedezetként 3. személy javára, tulajdonjogaik gyakorlását 3. személy joga nem korlátozza. Felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy eladók mindennemű tájékoztatása után vevők megismerték a fenti ingatlan természetbeni, jogi (bíróági, hatósági, végrehajtási eljárás nincs folyamatban) állapotát, annak ingatlan-, térkép-nyilvántartásban rögzített állapotát. Eladók nyilatkoznak, hogy külső, 3. személy erdőgazdálkodói/földhasználati joga nincs bejegyezve az erdőgazdálkodói/földhasználati nyilvántartásba, az ingatlanra fennálló, vagy a jelen adásvételi szerződés megkötését követően hatályba lépő erdőgazdálkodói/földhasználati jogviszony senkivel nem áll fenn.

4.) Farkas Norbert és házastársa, Kiss Anna maguk között egyenlő arányban meg kívánják venni az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlant per-, teher-, és igénymentesen a kölcsönösen kialakított 5.000.000.- /-Ötmillió-/ Ft vételárért az alábbi megosztásban: erdő föld: 2.000.000.- /-Kettőmillió-/ Ft, ültetvény: 1.500.000.- /-Egymillió-ötszázezer-/ Ft, az ingatlanon lévő felépítmény (kerítés, nem engedélyköteles mezőgazdasági épület): 1.500.000.- /-Egymillió-ötszázezer-/ Ft. Tulajdonosok jelen okirat aláírásával elfogadják az 1.) pontban körülírt ingatlanra vevők által tett vételi ajánlatukat. Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan az ugyancsak eladók tulajdonát képező Szatymaz zártkert 1933. hrsz. alatt felvett ingatlanok természetben összeépített kertjét képezi. Szerződő felek a mai napon a Szatymaz zártkert 1933. hrsz. alatt felvett ingatlanra is kötöttek adásvételi szerződést. A jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal egy szerződésben, egybefoglalt vételárral történő adásvételre azért nem került sor, mert a művelés alól kivont, lakóházas ingatlant vevők kölcsön igénybevételével kívánták megvenni, és ha egy szerződésben, egybefoglalt vételárral lett volna a kettő ingatlanra megkötve az adásvételi szerződés, a bírósági jóváhagyási eljárás, és a kölcsön megigénylésével kapcsolatos eljárási időt szerződő felek mindannyian hosszadalmasnak tartották, és attól nyomatékosan elhatárolódtak. A jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát a következő tényezők indokolják: A fenti ingatlan a zártkerti övezettel határos, közúttal közvetlen határos (közútról való bejutás biztosított), a szatymazi repülőtér közvetlen közelében helyezkedik el, mely mellett több apartman funkciójú ingatlan áll a vendégek fogadására. A fenti ingatlant, mivel az erdőterületen nem szerepel erdőként, szerződő felek egybehangzó nyilatkozata alapján művelés alól kivonva, vendégház építésére alkalmas telekként is mód van hasznosítani. A fenti ingatlan a Szatymaz zártkert 1933. hrsz. alatt felvett ingatlanokkal egybefüggő kerítéssel körbe van kerítve, mely ingatlanról villannyal ellátott. Az ingatlanon mezőgazdasági épületek (kamra, baromfió), dísznövények, gyümölcsfák (melyek öntözése az ingatlanon fűtőközzel biztosított) vannak.

5.) Felek elfogadják, hogy a Földforgalmi tv., a 2013. évi CCXII. tv., a 474/2013. (XII.12.) Korm. rend. alapján jelen szerződés 4 eredeti példányát (1 példányt biztonsági kellelkel rendelkező 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.) Eladók eladják, vevők maguk között egyenlő arányban megvásárolják az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlant, annak minden törvényes és természetes tartozékaival, alkotórészeivel együtt, per-, teher-, igénymentesen, megtekintett, a vevők által teljes mértékben megismert és elfogadott jelenlegi természetbeni állapotban, a 4.) pontban foglalt, kölcsönösen megállapított és kialakított, és az eladók által mindketten elfogadott 5.000.000.- /-Ötmillió-/ Ft vételárért a 4.) pontban foglalt részletezés szerint.

Gál István György eladó helyett és nevében
Derdák-Gál Nóra Magdolna meghatalmazott

Gál István Györgyné eladó

Farkas Norbert vevő

Kiss Anna vevő

7.) Vevők a megszerezni kívánt tulajdoni hányaduk arányában a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek eladóknak 1.000.000.- /Egymillió/- Ft-ot mint első vételár-részt, Gál István György eladó meghatalmazottja útján tett és Gál István Györgyné eladó nyilatkozataik alapján a fenti teljes összeget Gál István Györgyné sz. bankszámlaszámra átutalással történő teljesítéssel, melyet szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával teljes egészében foglalónak tekintenek. Felek tudomásul veszik, hogy ha a szerződést teljesítik, a foglaló összegét a vételárba be kell számítani, illetve, ha a szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindegyik fél felelős, a foglaló összege a vevőknek visszajár, eredeti állapot helyreállítása jogcímen. Felek tudomásul veszik, ha a teljesítés meghiúsulásáért a vevők felelősek, az adott foglalt elvesztik, ha a teljesítés meghiúsulásáért az eladók felelősek, eladók a kapott foglalt kétszeresen kötelesek a vevőknek visszatéríteni. Felek kijelentik, hogy a foglaló tartalmát, annak lehetséges jogkövetkezményeit okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását követően megértették. Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik és nyugtatják az 1.000.000.- /Egymillió/- Ft, foglalóként, fenti bankszámlaszámra történő hiánytalan átvételét. Gál István György meghatalmazottja útján és Gál István Györgyné jelen adásvételi szerződés aláírásával mindketten nyilatkoznak, hogy a Gál István Györgyné fenti bankszámlaszámára történő fenti vételár-rész teljesítését mindketten saját kezükhez történő teljesítésnek ismerik el.

8.) Vevők nyilatkoznak, hogy a 4.000.000.- /Négymillió/- Ft, utolsó vételár-rész Gál István György eladó meghatalmazottja útján tett és Gál István Györgyné eladó nyilatkozataik alapján Gál István Györgyné sz. bankszámlaszámra átutalással történő megfizetésére jelen adásvételi szerződés záradékolásának vevőkre nézve kedvező eredményétől függően kerül sor, ha jelen adásvételi szerződésre elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat nem érkezik, és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyja a jelen adásvételi szerződést, legkésőbb a vevők általi tudomásszerzéstől számított 5 napon belül. Gál István György meghatalmazottja útján és Gál István Györgyné jelen adásvételi szerződés aláírásával mindketten nyilatkoznak, hogy a Gál István Györgyné fenti bankszámlaszámára történő fenti vételár-rész teljesítését mindketten saját kezükhez történő teljesítésnek ismerik el. Eladók a teljesítés fenti módját jelen adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik és elfogadják. Eladók kötelezettséget vállalnak, (1.) ha a fenti záradékolások vevőkre nézve kedvezőtlenül alakulnak, (2.) ha a fenti ingatlan a jóváhagyó határozat felek általi kézhezvételekor nem per-, teher- és igénymentes, jelen eljárásán kívül széljegyzés-mentes, az addig átvett, összesen 1.000.000.- /Egymillió/- Ft-ot kötelesek a közléstől számított 5 napon belül a vevők által egy későbbiekben megadott bankszámlaszámra átutalással visszafizetni vevőknek eredeti állapot helyreállítása címen, (1.) a foglaló jogkövetkezményeinek figyelmen kívül hagyása mellett, (2.) a foglaló jogkövetkezményeinek figyelembe vételével.

9.) Felek megállapodnak, hogy eladók a tulajdonjogaikat a bejegyzési engedélynek az ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásáig (melynek feltétele a teljes vételár megfizetése) fenntartják. Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulásuk nélkül - nem csorbíthatják. Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulnak, hogy az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában Farkas Norbert és Kiss Anna vevők javára egyenlő arányban a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 25. § (1.) bek. 14.) pontja és 45. § (1.) bek. alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Felek egyidejűleg, ennek elmaradása esetén a jelen adásvételi szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 /hat/- hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból. Felek elfogadják, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdete irányadó időponttól számított 6 /hat/- hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, de felek megállapodása esetén ez ismételtlen bejegyezhető. Eladók a teljes vételár kifizetésekor külön nyilatkozattal járulnak hozzá, hogy Farkas Norbert vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanra adásvétel jogcímen 1/2 arányban bejegyzésre kerüljön, Kiss Anna vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanra adásvétel jogcímen 1/2 arányban bejegyzésre kerüljön, eladók tulajdonjogainak egyidejű törlése mellett, melyet eljáró ügyvédnél letétbe helyeznek azzal a kikötéssel, miszerint a teljes vételár megfizetésekor eljáró ügyvéd jogosult és köteles a hozzájáruló nyilatkozatot az illetékes Földhivatali Osztályra benyújtani. Eladók szavatolnak a fenti ingatlan per-, teher- és igénymentességéért a teljes vételár kifizetésének időpontjában.

10.) A fenti ingatlan birtokbaadására a teljes vételár kifizetését követő 3 napon belül kerül sor, ha felek tudomására jutott a kifüggesztési eljárás eredménye, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv vevőknek történő jóváhagyása. Vevők a birtokbavételről jogosultak az ingatlant használni, hasznosítani, hasznait szedni, és kötelesek viselni annak terheit és a kárveszélyt. Fentiekre tekintettel eladók a birtokbaadás során vállalják, hogy vevőkkel előre egyeztetett időpontban, annak minden tartozékaival, alkotórészeivel és kulcsaival együtt a vevők birtokába bocsátják, vevők pedig jogosultak az ingatlant fentiek szerint birtokba venni. Eladók szavatolnak, hogy az ingatlan semminemű közteherterhelés, díjhátralék, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher sem terheli, kijelentik, hogy az apportként cégnek, vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Eladók vállalják, hogy az ingatlan lényeges tulajdonságairól tájékoztatják vevőket. Eladók kötelezik magukat, hogy jelen adásvételi szerződésben meghatározott ingatlant a földhivatali tulajdonjog bejegyzési eljárás megindításáig, vagy a jelen szerződés bármilyen okból történő felbontásáig, megszüntetéséig stb. semmilyen jogcímen meg nem terhelik, el nem idegenítik, attól egyoldalúan nem állnak el.

Gál István György eladó helyett és nevében
Derdák-Gál Nóra Magdolna meghatalmazott

Gál István Györgyné eladó

Farkas Norbert vevő

Kiss Anna vevő

dr. Kónya Ferenc ügyvéd

11.) Farkas Norbert és Kiss Anna vevők mindketten nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződés vonatkozásában a Földforgalomról szóló 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bek. értelmében földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek, akik megfelelnek a tulajdonszerzési jogosultság azon szabályának, miszerint akkor szerezhetik meg a föld tulajdonjogát, ha a már birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, elővásárlási joggal nem rendelkeznek.

12.) Farkas Norbert és Kiss Anna vevők mindketten nyilatkoznak, hogy a termőföld használatát másnak nem kívánják átengedni, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek, tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják, nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek, nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásuk. Farkas Norbert és Kiss Anna vevők mindketten nyilatkoznak továbbá, hogy az Inytv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.rend. 42. § alapján nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal. Nyilatkoznak, hogy amennyiben az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában van, vállalják, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bek.-ben foglalt kötelezettségeket vállalják. Elfogadják és tudomásul veszik, miszerint az utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül jelen nyilatkozataik valótlansága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti felelősségre vonásukat és a jogügylet tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földrésztel után a részükre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

13.) 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 az eladók tulajdonjogának törlésére, a vevők tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevők javára történő bejegyzésére és vevők tulajdonjogának adásvétel jogcímén való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során a teljeskörű képviselettel szerződő felek megbízzák dr. Kónya Ferenc ügyvédet (iroda: 6763 Szatymaz, Dózsa Gy. u. 22. sz., KASZ: 36063515), aki a megbízást köszönettel elfogadja. Felek elfogadták és tudomásul vették az ingatlanügylettel kapcsolatos adó- és illetékkötelezettségre vonatkozó általános ügyvédi tájékoztatást (vevőknek 4% visszerhes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség, eladóknak 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 abban, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerült minden költség a tulajdonjogot szerző felet terheli, a tulajdonjogot szerző személy köteles megfizetni az addig felmerült, számlával igazolt ügyvédi munkadíjat a tulajdonjogot szerző személy általi tudomásszerzéstől számított 15 napon belül).

14.) Szerződő felek feljogosítják és meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, hibás névírás, hiányos, vagy hibás adat, szám-vagy számításihiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással – annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze, és a javítást helyettük és a nevükben kézjegyével ellássa. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Szerződő felek mindannyian cselekvőképes, nagykorú, magyarországi állandó lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, akiknek ügyletkötési képessége korlátozva nincs. Felek engedélyezik, hogy eljáró ügyvéd a Pmt. 2017. évi LIII. tv. rendelkezései alapján személyi azonosító okmányairól másolatot készítsen és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint őrizze, nyilvántartsa, valamint az 54/2007. (XII.21.) IRM rendelet – mely a jogügyletek biztonságáról szól – alapján ügyfelek személyes adatait egyeztesse a hatósági nyilvántartással (JÜB). Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen jogügyletkez az adatokat ők szolgáltatották, a hozzá kapcsolódó pénzüsmozgás nem ütközik a Pmt. 2017. évi LIII. tv. rendelkezéseibe. Felek jelen adásvételi szerződést, melyet nyilatkozataik alapján tényálásnak is tekintenek, hangos felolvasás, elolvasás, megmagyarázás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

Kelt Szatymazon, 2026. október 05. napján.

Gál István György eladó

helyett és nevében

Derdák-Gál Nóra Magdolna meghatalmazott

Gál István Györgyné eladó

Farkas Norbert vevő

Kiss Anna vevő

A kifüggesztés napja: 2026. év 10. hó 27. nap

A közlés kezdőnapja: 2026. év 10. hó 28. nap

A határidő utolsó napja: 2026. év 11. hó 26. nap

Ez a határidő jogvesztő!

Szerkesztettem és ellenjegyzem

Szatymazon, 2026. október 05. napján:

dr. Kónya Ferenc ügyvéd (KASZ: 36063515)



A kifüggesztés nem minősül az adás-vételi szerződés közlésének!

