

Kozmáné Dr. Radák Edina

ügyvéd

Somogy Vármegyei Kormányhivatal

Időpontja:

Írattal dátuma:

Mellékletek

Ügyintéző:

612925

2026. SZEP. 07.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (egységes szerkezetben a vételi ajánlattal)

Amely létrejött egyrészről **Miczók János** születési név (an. : , szül. hely, idő: , szem. számjele:), adójele: , lakcím: 8853 Zákány, Szegfű u. 6. sz. alatti lakos, szem. ig.: , mint **eladó** (továbbiakban eladó)

másrészről **Stanca-Vass István** születési név (an. : , szül. hely, idő: , szem. számjele: , adójele: , lakcím: 8852 Zákány, Tölöshegy 22. szám alatti lakos, szem. ig.: , és **Stanca-Vass Anna Mária sz.** (an. : , szül. hely, idő: , szem. számjele: , adójele: , lakcím: 8852 Zákány, Tölöshegy 22. szám alatti lakos, szem. ig.: , mint **vevők** (továbbiakban vevők)

között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1. Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul per- teher és igénymentesen a kizárólagos tulajdonában lévő **Zákány 0107/20 hrsz.** alatt felvett „erdő” tkv-i megnevezésű összesen 200 m² termértékű, és 0.05 AK értékű külterületi ingatlanát, valamint a kizárólagos tulajdonában lévő **Zákány 0119/60 hrsz.** alatt felvett „gyümölcsös” tkv-i megnevezésű összesen 972 m² termértékű, és 2.7 AK értékű külterületi ingatlanát vevőknek a kölcsönösen kialakított egybefoglalt vételárért (mivel a két terület egymás szomszédjai), összesen 650.000,- Ft, azaz hatszázötvenezer forint vételárért. Felek kijelentik, hogy a Zákány 0107/20 hrsz.-ú ingatlan vételára 30.000,- Ft, míg a Zákány 0119/60 hrsz.-ú ingatlan vételára 620.000,- Ft. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Zákány 0107/20 hrsz.-ú ingatlan jogi jellege: Duna-Dráva Nemzeti Park, védett terület és Natura 2000 terület (különleges madárvédelmi terület), valamint tudomással bírnak a Zákány 0119/60 hrsz.-ú ingatlanra bejegyzett vezetékjoggal (jogosult: E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.)
2. Vevők az 1. pontban körülírt ingatlanokat **1/2-ed, 1/2-ed arányban** az ott jelzett vételárért megvásárolják akként, hogy a teljes vételarat jelen okirat aláírásával egyidejűleg átutalással fizetik meg eladó részére, a nevében lévő Raiffeisen Banknál vezetett számla számlaszámra, aki ezen összeg átvételét jelen okirat aláírásával egyidejűleg is elismeri, nyugtatja és a teljesítést saját kezhez történő teljesítésnek ismeri el.
3. Vevők a szerződés tárgyát képező ingatlanokat a megtekintett és megismert állapotában, annak alkotórészeivel és tartozékaival, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában vásárolják meg.
4. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokon fennálló a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibákról nincsen tudomása. Szavatolja továbbá azt, hogy az ingatlanok tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincs. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat semminemű köz- vagy díjtartozás nem terheli és nincs tudomása olyan körülményről, ami gátolná az ingatlanok használatát, nem tud olyan elvégezendő munkálatokról sem, amely lényegesen befolyásolná az ingatlanok értékének alakulását.
5. Vevők a mai nappal lépnek a szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokába, így ettől a naptól szedik annak hasznait és viselik terheit, valamint a kárveszélyt.
6. Szerződő felek, főleg eladó **már most ezennel feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy eladó saját tulajdonjogát az illetékes földhivatal letörölje, valamint ezzel együtt vevők tulajdonjogát 1/2-ed, 1/2-ed arányban a szerződés tárgyát képező Zákány 0107/20 és 0119/60 hrsz. alatti külterületi ingatlanok vonatkozásában az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel** jogcímén bejegyezze (bejegyzési engedély). Vevők **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy tulajdonjogukat 1/2-ed, 1/2-ed arányban az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel** jogcímén bejegyezze a Zákány 0107/20 és 0119/60 hrsz.-ú külterületi ingatlanok tekintetében.

Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd, Iroda címe: 8840 Csurgó, Arany János u. 23.
Tel.: 06-30-8680-818, email: radakedina@gmail.hu

Kozmáné Dr. Radák Edina

ügyvéd

2

7. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel felmerülő, vevők tulajdonjoga megszerzésével összefüggő valamennyi költség a vevőket terhelik.
8. Szerződő felek tudomással bírnak a hatályos adó- és illetékjogszabályi rendelkezésekről. Jelen jogügylet illetékköteles, melyet vevők kötelesek viselni.
9. **Felek kijelentik (és vevők tudomása szerint is), az ingatlanokon sem hatályba lépett földhasználat, sem többtelehasználat nincs bejegyezve.**
10. Eladó kijelenti, hogy tudomása van az adójogszabályi rendelkezésekről. Kijelenti azt is, hogy jelen jogügylet tekintetében az adófizetési kötelezettségét megértette.
11. Vevők kijelentik, hogy a Mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak felelnek meg, illetve kijelentik, hogy a 10.§. 2.) bekezdésében foglaltaknak megfelelően termőföldszerzési jogosultságnak megfelelnek, mivel a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Kijelentik vevők, hogy egyéb jogszabályi rendelkezésben foglalt termőföldszerzési korlátozásnak is megfelelnek.
12. Kijelentik vevők, hogy földművesnek nem minősülnek.
13. Vevők kijelentik, hogy megfelelnek a Földtörvény 13§.-14§. rendelkezéseinek, így különösen kijelentik azt, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. Vevők nem pályakezdő gazdálkodók.
14. Vevők kijelentik továbbá azt is, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozásuk. Vevők eloadják továbbá, hogy nem állapítottak meg velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Vevők kijelentik, hogy a fentiekben túlmenően tudomással bírnak a Föld tv. 13. §.(2)-(3)-(4) bekezdésben foglaltakkal.
15. Vevők kijelentik, hogy megfelelnek a Földtörvény 13§.-14§. rendelkezéseinek. Vevők a használatra tekintettel (amennyiben a föld harmadik személy használatában van), annak megszűnését követően a Földforgalmi törvény 13.§. (4.) bekezdése alapján nyilatkozzák, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnését követő időre az alábbi kötelezettségeket vállalják:

Vevők kijelentik azt, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. (Földforgalmi tv. 13.§.(1. bek.)

Vevők kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a vételi ajánlat tekintetében az utolsó rang helyen állnak, mint nem földműves, magyar magánszemélyek. Vevők kijelentik, hogy nem tudnak hivatkozni rá, de a szomszédos ingatlan a tulajdonukban van, életvitelszerűen élnek ott.

16. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a módosított 2013. évi CXXII törvény 18. §. (1) bekezdésében, valamint a 474/2013 (XII.12.) Korm. rendeletben foglaltakkal, amely jogszabályi rendelkezésekre tekintettel kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben vevők vételi ajánlatának is minősül, amely vételi ajánlatot eladó elfogadott.
17. Felek rögzítik, azt is, hogy a fentebb írtakra tekintettel jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőket megelőző elővásárlásra jogosult személyek a szerződés, mint vételi ajánlat kifüggesztésétől számított 30 napon belül elfogadó nyilatkozatot ne tegyenek és vevők tulajdonszerzése a hatósági szervek feltételeinek megfelelően.
18. Felek rögzítik, azt is, hogy jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény is, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőket megelőző elővásárlásra jogosult Magyar Állam a szerződés, mint vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül elfogadó nyilatkozatot ne tegyen.



Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd

19. Vevők kijelentik, hogy nyilatkozataik a valóságnak megfelelnek, tudomásuk van arról, hogy őket büntetőjogilag felelősségre vonhatják, amennyiben kiderül egy utólagos vizsgálat során, hogy nyilatkozataik a valóságnak nem felelnek meg.
20. Felek kijelentik, hogy egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jogosult nincs, így külön értesítési kötelezettség sem merült fel.
21. Vevők jogszabály alapján nyilatkozzák, hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal. (Inyvtv. Vhr. 42.§.)
22. Szerződő felek megállapítják azt is, hogy Magyar Állam részére külön értesítési kötelezettség nincs, tekintve, hogy jogosult a jegyző által törvényben foglalt módon eleget tett kifüggesztéssel értesül a vételi ajánlatról.
23. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok.
24. Felek tudomásul veszik azt, hogy a pénzmossa megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján az eljáró ügyvédt a szerződő felek személyét illetően azonosítási kötelezettség terheli, mely azonosítási kötelezettségét a szerződő feleknek a fent hivatkozott törvényben meghatározott személyes okiratainak megtekintésével, illetve azok fénymásolatának elkészítésével tud teljesíteni, illetve igazolni. Így az okiratok megtekintéséhez, illetve másolásához a jelen szerződésre vezetett aláírásukkal igazoltan kifejezetten hozzájárulnak.
25. A felek tudomásul veszik, az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adó és illeték fizetésére vonatkozó kioktatását. A felek az adó és az illeték kötelezettségek vonatkozásában részletesebb kioktatást nem igényelnek.
26. A felek aláírásukkal igazolják, hogy az okirat 1-1 eredeti példányát átvették.
27. Szerződő felek, így eladó és vevők jelen okirat elkészítésével, az NFK előtti képvisellel, a település jegyzője előtti kifüggesztéssel, az ezzel kapcsolatban fellépő hatósági jóváhagyás, illetve a helyi földbizottság valamint a földhivatal előtti eljárásbeli képviselükkel (mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes eljárást, beleértve ingatlan-nyilvántartási és egyéb jóváhagyásra irányuló kérelem kitöltésével is) – kivéve a földhivatali bejegyző határozatok kézbesítését - meghatalmazzák Kozmáné dr. Radák Edina ügyvédt (8840 Csurgó, Arany János u. 23.) (meghatalmazás). Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Felek megbízzák az eljáró ügyvédt az esetleges elírások javítására is.
28. Vevők jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg meghatalmazzák az eljáró ügyvédt, hogy személyüket az állami adóhatóság előtt a B400 NAV adatlap kitöltésével és aláírásával képviselje.
29. Felek jelen okiratban egyebet rögzíteni nem kívánnak, az itt kifejezetten nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvények rendelkezései az irányadók.
30. Felek kijelentik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló törvény értelmében a település saját önálló rendeletet nem alkotott, így egyéb elővásárlási jog nem áll fenn.
31. Felek jelen szerződést a részletes tartalomra való tekintettel egyben tényvázlatnak is tekintik.

Felek jelen okiratot közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal és szándékaikkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Csurgó, 2026.08.31.

Miczók János

Stanca-Vass István, Stanca-Vass Anna Mária
vevők

Készítettem és ellenjegyzem: Csurgó, 2026.08.31.

Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd KASZ: 36059301 az Üttv 44.§(1.) bekezdés alapján ellenjegyzem, miután ügyfelek személyazonosságáról meggyőződtem.

Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd, Iroda címe: 8840 Csurgó, Arany János u. 23.
Tel.: 06-30-8680-818, email: radakedina@gmail.hu