Dr. Nagy Nikoletta
Ügyvédi Iroda

3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
Tel.: 20/299-1452
dr.nagynikoletta@gmail.com

KORMÁNYZATI FELÜLETEN (SOMOGY MEGYE)

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Közlés időpontja: 2026. 11. 02.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 03.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 02.
Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 12. 04.

Vámosgyörk, ... jegyző

Amely létrejött egyrészről:
név: **G. Kocsis Marianna** (szül. név: [illegible]
: lakc.: 1192 Budapest 19, Tass u. . fszt/2.; adóaz. jel: [illegible]
Eladó,a ***továbbiakban, mint Eladó.***

másrészről:
név: **Blaskó István** (szül. név: Blaskó István; szül. hely, idő: [illegible]
lakc.: 3291 Vámosgyörk, Petőfi S. u. 5/1.; tartózkodási hely: 3291 Vámosgyörk, Bajcsy-Zs. u. 24.; adóazonosító jel: [illegible] zem. az. jel [illegible]
[illegible]árkamarai nyilv. tartási szám: S[illegible]; földműves nyilvántartás szama: [illegible]
Vevő, ***továbbiakban, mint Vevő; Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen, mint Felek*** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Jelen adásvételi szerződés tárgyát képezik az alábbi ingatlanok:

1.1. Vámosgyörk külterület 039/29 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Vámosgyörk külterületén található, 0.5402 ha területű, 11.29 AK értékű „szántó" művelési ágban nyilvántartott termőföld, melynek kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonosa G. Kocsis Marianna Eladó. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a tulajdoni lap adatai alapján az Ingatlan tehermentes. A földhasználati nyilvántartás adatai alapján a Vámosgyörki Mezőgazdasági Szövetkezet által haszonbérlet jogcímen hasznosított 2026.01.01. napjától 2026.12.31. napjáig. A haszonbér mértéke: 45.000 Ft/ha/év. Vételár: 790.300.-Ft.

1.2. Vámosgyörk külterület 047/76 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Vámosgyörk külterületén található, 0.9719 ha területű, 29.98 AK értékű „szántó" művelési ágban nyilvántartott termőföld, melynek kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonosa G. Kocsis Marianna Eladó. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a tulajdoni lap adatai alapján az Ingatlan tehermentes. A földhasználati nyilvántartás adatai alapján a Vámosgyörki Mezőgazdasági Szövetkezet által haszonbérlet jogcímen hasznosított 2026.01.01. napjától 2026.12.31. napjáig. A haszonbér mértéke: 45.000 Ft/ha/év. Vételár: 2.098.600.-Ft.

2. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlanokat a jelen szerződéssel végérvényesen és visszavonhatatlanul eladja a kölcsönösen kialkudott, előzőekben részletezett, mindösszesen **2.888.900.-Ft, azaz Kettőmillió-nyolcszáznyolcvannyolcezer-kilencszáz forint vételáron,** Vevő pedig kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintett, természetes fekvésében is megismerten veszi meg Eladótól a kölcsönösen kialkudott, előzőekben részletezett, mindösszesen **2.888.900.-Ft, azaz Kettőmillió-nyolcszáznyolcvannyolcezer-kilencszáz forint vételáron**. A vételár kifizetése *az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékával ellátott adásvételi szerződés eljáró ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 8 napon belül visszavonhatatlan átutalás formájában történik az Eladó által megadott bankszámlaszámra. Az utalás akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor az a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került.* Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár bankszámláján történő jóváírásától számított 2 napon belül a dr.nagynikoletta@gmail.com email-címre küldött levéllel értesíti eljáró ügyvédet a vételár megfizetéséről. Az eladói értesítés elmaradása esetén eljáró ügyvéd elfogadja a Vevő értesítését is a teljes vételár megfizetéséről.

3. Vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) *5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül (nyilv. vétel száma:* 510014/3/2014.).

4. ***Vevő vállalja és kijelenti, hogy***:

a) az Ingatlan, mint 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 – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;

b) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);

c) vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki;

d) a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki;

e) az Ingatlanok megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot;

f) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az előző pontokban foglalt nyilatkozatának valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Uniós támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után;

g) jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

h) *amennyiben a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése értelmében az Ingatlanok érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terheltek, harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja;*

i) *amennyiben az Ingatlanok haszonbérleti, vagy/és megbízási jogviszonnyal terheltek, a vonatkozó jogviszony(ok) szerződéseit, feltételeit megismerte, azzal kapcsolatosan minden tájékoztatást az Eladótól megkapott és további kérdése nincs, továbbá tudomásul veszi, hogy a vonatkozó jogviszonyokban az Eladó helyébe lép;*

j) mint a vonatkozó használati szerződés(ek) tekintetében is az Eladó jogutódja, a szerződések és a szerződésen kívüli jogviszonyokból adódó igényekkel a szerződések, illetve a polgári jog szabályai szerint az igényt érvényesítővel elszámolni köteles, azzal, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától valamennyi igénnyel kapcsolatosan a Vevő kizárólagosan és közvetlenül helytállni köteles, feltéve, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre kerül;

k) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, vagy részarány tulajdonnal (is) rendelkezik, és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

5. Felek nyilatkoznak, hogy a ***birtokba lépés napja 2027. január hó 01. napja.***

6. Eladó a teljes vételár megfizetését követően feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, egyben kéri a HMKH Földhivatali Főosztály illetékes Földhivatali Osztályát (Heves), hogy ***az 1. pontban körülírt Ingatlanok vonatkozásában a Vevői 1/1-1/1 arányú tulajdonjogokat „adásvétel" jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen.*** Eladó ugyanakkor kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (bejegyzési engedély) 3 eredeti példányban jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi eljáró ügyvédnél. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pontban foglalt teljes fizetési kötelezettség teljesítése esetén, *Eladó külön – a jelen okirat 2. pontjában részletezettek szerinti – írásbeli értesítése alapján* a letétbe helyezett Eladói nyilatkozatot (bejegyzési engedély) 3 munkanapon belül benyújtja a Földhivatalhoz Vevő fentebb körülírt arányú tulajdonjogainak bejegyzése érdekében. ***Felek és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el, vagyis jelen adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül.***

7. Eladó – a tulajdoni lap ismeretében is – szavatolja, hogy az átruházott Ingatlanok per, - teher, -és igénymentesek szavatolja továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül senkinek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését és/vagy birtokba lépését akadályozná.

8. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen okirat alapján Felek az Ingatlan használatában bekövetkezett változást kötelesek a használatbevételtől számított 30 napon belül bejelenteni a földhasználati nyilvántartásban történő átvezetés céljából.

9. ***A 2013. évi CCXII. tv. 13. § (3) bekezdés alapján a Vevő nyilatkozik, hogy ő maga elővásárlásra jogosult - mindkét föld vonatkozásában ugyanazon a ranghelyen, vagyis - a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja szerinti ranghelyen, mint helyben lakó szomszéd földműves (szomszéd föld az 1.1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a Vámosgyörk külterület 039/30 hrsz.-ú föld, az 1.2. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a Vámosgyörk külterület 047/25 hrsz-ú, 047/75 hrsz-ú, 047/77 hrsz-ú és a 053/43 hrsz-ú földek) valamint a 18. § (4) bekezdés a/ pontja szerinti ranghelyen, mint az olyan földműves,***

aki legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja (OCSG határozat száma: OCSG-00075603)

10. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan eljáró ügyvédtől mindennemű jogi, adóügyi és illetékekre vonatkozó tájékoztatást megkaptak és tudomásul vettek.

11. Jelen okirat megkötésével felmerülő költségeket – így különösen a földhivatalai igazgatási szolgáltatási díjat (ingatlanonként 10.600.-Ft), valamint az ügyvédi munkadíjat – Vevő viseli.

12. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók, amelyeket Felek magukra nézve kötelezőnek ismernek el.

13. Felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így a tulajdonjog-átruházásnak és jelen okirat megkötésének jogszabályi akadálya nincs.

14. Felek meghatalmazzák a Dr. Nagy Nikoletta Ügyvédi Irodát (képv.: dr. Nagy Nikoletta ügyvéd, 3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.) jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a szerződés mellékletét képező B400E NAV nyomtatvány nevükben történő kitöltésével és aláírásával, valamint a szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárással, melyet ügyvéd elfogad. Felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat- és számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében (ide nem értve a vételár összege), e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának. A meghatalmazás nem terjed ki ***a földhivatali eljárást lezáró határozatok ügyfél (ügyfelek) nevére szóló kézbesítések átvételére, azt Felek kifejezetten kérik a saját lakcímükre megküldeni!*** Felek jelen szerződés tartalmát tényvázlatként is elfogadják

15. Jelen szerződés 17 pontból, 3 sorszámozott oldalból áll és 7, egymással mindenben megegyező eredeti példányban (1 példány biztonsági okmányon) készült.

16. *Felek jelen szerződést kizárólag annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződést ún. „ringlivel" úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.*

17. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, és irattárában a polgári jogi elévülési határidő kereti között megőrizni. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

Felek ezt az okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és értelmezés után a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt, saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá.

Gyöngyös, 2026. október hó 08.

G. Kocsis Marianna Eladó	..... Blaskó István Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem,
2026. október hó 08. napján Gyöngyösön,
Dr. Nagy Nikoletta Ügyvédi Iroda
képv.: dr. Nagy Nikoletta ügyvéd
3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
KASZ: 36065970

Dr. Nagy Nikoletta
Ügyvédi Iroda
3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
KASZ.: 36065970
Adószám: 18733248-2-10