A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Juhász Gábor**

, állampolgársága: magyar) 2351 Alsónémedi, Kossuth Lajos utca 4. szám alatti lakos, mint eladó, (továbbiakban, mint eladó),

másrészről **Kecskés János**

állampolgársága: magyar) 2351 Alsónémedi, Vásártér utca 1/A szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő)**

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**) között alulírott helyen és napon, az alábbi tartalommal:

I. A szerződés tárgya

1. Felek rögzítik, hogy a 2026. október 01. napján, elektronikus úton lehívott tulajdoni lap tanúsága szerint: A.) Eladó 1/1-ed arányú tulajdoni hányadát képezi az ingatlan nyilvántartásban **Alsónémedi, külterület, 0202/7 hrsz. alatt felvett szántó művelési ágban nyilvántartott 1350 m2 területű, 3,17 AK értékű ingatlan** / a továbbiakban **Ingatlan/**.

2. Felek kijelentik, hogy az Eladó és a Vevő az 1./ pontban meghatározott Ingatlant természetben egyértelműen beazonították, annak nagyságát és elhelyezkedését felmérték, azt jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően együtt, közösen megtekintették.

3. Nevezett eladó ezennel eladja szavatosság mellett igény -, per- és tehermentesen az 1/1-ed tulajdoni hányadban tulajdonát képező Ingatlant.

Eladó továbbá feltétlen szavatosságot vállal az I.1. pontban megjelölt Ingatlan per- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) és egyéb vonatkozó jogszabályban megjelölt elővásárlásra jogosult személyeken túl harmadik személyeknek más joga nem áll fenn.

4. Jelen okirat aláírásával Eladó eladja, Vevő pedig az általa ismert és megtekintett állapotban megvásárolja a jelen adásvételi szerződés I.1. pontjában megjelölt Ingatlant a Felek által kölcsönösen kialkudott vételáron. Vevő az ingatlant megtekintette.

II. A vételár, fizetési ütemezés

1. A Felek megállapodása szerint az I.1. pontban meghatározott Ingatlan kölcsönösen kialkudott **vételára 2.500.000,- Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint** (a továbbiakban: **Vételár**),:

A vételárat a 2024. január 1. napjával módosult Fétv.8 § szerint A Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével a föld tulajdonjogának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával kell teljesíteni.

2. Nevezett Vevő ezennel megveszi a fenti I./ pontban részletesen megjelölt Ingatlant a II/1. pontban meghatározott Vételár ellenében, mely Vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladónak:

a) Vevő a vételárat **2.500.000,-Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forintot** jelen szerződés szerinti elővásárlási jogosultak számára történő közlés eredménytelenségéről történő önkormányzati értesítés és a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására vonatkozó határozat kézhezvételétől számított 5 napon belül köteles megfizetni az Eladó részére, oly módon, hogy ezen összeget az Eladó vezetett számú bankszámlájára utalja.

Juhász Gábor
eladó

János
vő

Dr. Madarász Kitti
ü 36072870
2351 A Széchenyi utca 55.
160326-1-33
MBH 02-15664235-00014908
Tel.: +36 70/368 6651

Ezen bankszámlára történő teljesítést az Eladó kifejezetten elfogadja, és a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényes létrejöttéhez az szükséges, hogy a Földforgalmi törvény alapján, az abban meghatározott személyek ne éljenek elővásárlási jogukkal (figyelemmel arra, hogy a Ptk. 5:81.§ (1) bekezdés alapján őket elővásárlási jog illeti meg), továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv azt jóváhagyja.

III. Tulajdonjog bejegyzési engedély

1. Eladó az adásvételi szerződés aláírásával és a jelen szerződésben foglaltak szerint, a Vételár maradéktalan és hiánytalan megfizetése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan esetén fennálló 1/1-ed arányú tulajdonjoga törlésre és Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén a Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által Alsónémedi, külterület, 0202/7 hrsz. alatt felvett szántó művelési ágban nyilvántartott 1350 m2 területű, 3,17 AK értékű ingatlanra vonatkozóan 1/1-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

2. Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg négy eredeti nyilatkozatot, továbbá egy a jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező nyilatkozatot letétbe helyez okiratot szerkesztő ügyvédnél, amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan fennálló 1/1-ed arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön és Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozóan 1/1-ed arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (**Bejegyzési engedély**). A Bejegyzési engedélyt az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásra (az elővásárlási jogosultak nyilatkozatára nyitva álló határidő elteltét, valamint a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyását követően és a teljes Vételár megfizetését követően) az okiratszerkesztő ügyvéd, mint meghatalmazott jogi képviselő jogosult az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése céljából.

3. Egyben szerződő felek a Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának jóváhagyó határozata után közösen kérik az eljáró illetékes Földhivatali Osztályt, hogy a tulajdonjog bejegyzésre irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb az adásvételi szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapi időtartamra a **tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot** feljegyezni szíveskedjenek.

4. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a szerződés tárgyát képező ingatlan nem esik a 176/2008. (VI.08.) Kormányrendelet hatálya alá.

IV. Nyilatkozatok az elővásárlási jog kapcsán

1. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény, valamint az e tárgyban hozott egyéb jogszabályok alapján szükséges az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatát beszerezni. Az előzőekre tekintettel Eladó köteles - jelen szerződés VII/6. pontjában meghatalmazott jogi képviselő útján - a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.

2. Felek közösen kérik Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Jegyzőjét, hogy a jelen okiratban foglalt vételi ajánlatot a Földforgalmi törvény 21. §-ban foglaltak szerint hirdetményi úton a jelen okiratba foglalt vételi ajánlat 30 napra a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggessze, közölje az elővásárlási jogosultakkal, és az irányadó törvényi határidő letelte után a hirdetményi közlés eredményéről a Feleket az iratjegyzék megküldésével írásban tájékoztassa. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik az elővásárlási jogosult(ak) esetleges belépését a szerződésbe.

V. Az Ingatlan birtokbaadása

Juhász Gáb[illegible]
eladó

Kecs[illegible] János
vevő

Dr. Madarász Kitti
ügyvéd KASZ: 36072870
2351 A[illegible] zéchenyi utca 55.
A[illegible] 60326-1-33
MBH [illegible]3664235-00014908
06 70 368 6651

1. A felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokjogának átruházására a hatósági engedélyezési eljárások lezárását követően kerül sor. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kifüggesztésének leteltét, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását, illetve az erről szóló értesítés kézhezvételét követően megtekintett állapotban veszi birtokba az ingatlant, ezen időponttól húzza hasznait, illetve viseli terheit.

VI. Szavatosság és nyilatkozatok

1. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan per,- teher,- igény- és szolgalommentes, és kijelenti, hogy az Ingatlant adó, vagy adó módjára behajtandó köztartozás nem terheli és azon harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, amely Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.

2. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az Ingatlant a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően másnak nem adta el.

3. Eladó akként nyilatkozik, hogy legjobb tudomása szerint a vétel tárgyát képező Ingatlant nem érinti olyan környezeti károsodás, amely annak rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná, illetve amely kötelezettséget keletkeztetne vevői oldalon a kármentesítésre.

4. Vevő a jelen okirat aláírásával akképpen nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

5. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a Földforgalmi törvény 16. §-ában rögzített kizáró okok nem állnak fenn. A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakkal egyezően kijelenti, hogy az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzéstől számított 5 évig a 13. § (3) bekezdésében foglalt kivételektől eltekintve más célra nem hasznosítja.

6. Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek és tulajdonszerzési korlátozás hatálya alá nem esik.

7. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel alapján megszerzett termőföld mértékével, a jelenleg tulajdonukban lévő termőföld mértéke sem haladja meg a jogszabályban meghatározott megszerezhető birtokmaximumot sem térmértékben, sem aranykorona mértékben, sem arányában, ideértve a (109/1999 (12.29) FVM rendelet szerint) számított mérték tekintetében figyelembe veendő részarány tulajdont sem, összes tulajdona nem haladja meg a jogszabályi (300 ha) mértéket, **nem** több annál.

8. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése a részéről nem ütközik a Földforgalmi törvényben, vagy más jogszabályokban meghatározott rendelkezésbe, illetve tulajdonszerzési korlátokba. Vevő jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés alapján megszerzett ingatlanhányaddal együtt sem haladja meg a birtokában, tulajdonában, illetve használatában levő földterületek nagysága a **300 hektárt (Földforgalmi tv. 16.§ (1) bek.).**

9. Vevő kijelenti továbbá, hogy sem pályakezdő gazdálkodónak, sem földművesnek nem minősül.

10. Felek kijelentik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, jog- és cselekvőképes természetes személyek, így szerződéskötésüknek törvényes akadálya nem áll fenn, illetve az Eladó rendelkezési joga korlátozás alatt nem áll.

11. Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan tulajdonának átruházása eladói oldalon személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget keletkeztethet, míg vevői oldalon visszterhes vagyonátruházási illetékkötelezettség keletkezik.

VII. Záró rendelkezések

Juhász G or **Dr. Madarász Kitti** **h** es **Janos**
eladó ügy : 36072870 **vő**
2351 A. széchenyi utca 55
91160326-1-33
MBH I 664235-00014908
tel.: +36 70/368 6651

1. Felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

2. Felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják, a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

3. Amennyiben jelen szerződés bármely pontja érvénytelen, vagy bármilyen okból jogszabályba ütközik, az érvénytelenséget a Felek annak felismerésétől számított 30, azaz harminc naptári napon belüli egyeztetéssel, tárgyalással, szerződésmódosítással megpróbálják kiküszöbölni. A szerződés valamely pontjának érvénytelensége a teljes szerződés érvényességét nem érinti.

4. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény 21.§-a szerinti, az Ingatlanra vonatkozó, az Eladó, mint tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó egységes okiratba foglalt szerződés.

5. Felek rögzítik és megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd, mint megbízott jogi képviselő kizárólag abban az esetben jogosult, egyben köteles jelen adásvételi szerződést és a hozzá kapcsolódó dokumentumokat az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, amennyiben az elővásárlási jogosultaktól bejelentés nem érkezik, az okiratba foglalt adásvételt az illetékes hatóság jóváhagyta.

6. A Felek jelen szerződés megszerkesztése, valamint ellenjegyzése, illetőleg a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási hatósági előtti eljárás tárgyában, továbbá Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala, annak Jegyzője és egyéb a jogügylethez kapcsolódó hatósági eljárásokban való jogi képviselet ellátása tárgyában, az eljárások teljes időtartamára megbízzák és meghatalmazzák dr. Madarász Kitti 2351 Alsónémedi, Széchenyi utca 55 szám alatti székhelyű **ügyvédet**, aki az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az adásvétellel összefüggésben a Felek jelen pontban meghatározott jogi képviseletére vonatkozó meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

7. Felek előadják, hogy eljáró ügyvédtől a termőföldek adásvételének sajátosságaira, az adó és illetékszabályozásra, valamint az ingatlan-nyilvántartás rendjére irányuló ügyvédi tájékoztatást és kioktatást megkapták, azt megértették.

8. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.") - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai tekintetében. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Az Eladó és a Vevő jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során az Eladó és a Vevő által bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Junasz Gábor
eladó

Dr. Madarász Kitti
ügy 5072870
2351 Als Széchenyi utca 55.
adó. 1160326-1-33
MBH 002-15664235-00014908
Tel.: +36 70/368 6651

Kocsis János
vevő

Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői-engedély nyilvántartási adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. A Felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak.

9. Felek jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az egyéb vonatkozó hatályos magyar jogszabályok rendelkezéseit rendelik alkalmazni.

A jelen öt számozott oldalból álló szerződésből egy példány biztonsági okmányra, míg további hét példány normál papíron készült, melyeket a Felek gondos átolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írtak alá.

Kelt Alsónémedin, 2026. október 02. napján

Junasz Gábor
eladó

Kecskés János
vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott dr. Madarász Kitti 2351 Alsónémedi, Széchenyi utca 55. szám alatti székhelyű ügyvéd, meghatalmazott jogi képviselő, jelen okiratot aláírásommal a jogszabályi előírásoknak megfelelő tartalommal **e l l e n j e g y z e m** (KASZ: 36072870).

Kelt Alsónémedi 2026. október 02. napján.

Dr. Madarász Kitti
ügyvéd KASZ: 36072870
2351 Alsónémedi, Széchenyi utca 55.
MBH 1030 [illegible]-1-33
Tel.: +36 70 368 6651 [illegible]-00014908

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL * 5. *

A közzététel napja kormányzati portálon:
2026.11.05.

Levétel napja kormányzati portálról:
2026.12.07.

Alsónémedi, 20.26.11.05.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:
20.26.12.05.

A határidő jogvesztő!

A közzététel kezdő napja:
2026.11.06.

Kormányzati portálon elektronikus közzététel megtörtént.

Dr. Magyarász Kitti
2351 Alsónémedi
MBH 10300002-
Tel.: +36 70/368 6651