Az adásvételi szerződés a közzétételének napja: 2026. 11. 06.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:2026.12.07. - Határidő jogvesztő!

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Zagyvarékas, 2026. november 06.

Zagyvarékasi Polgármesteri Hivatal Jász-Nagykun-Szolnok megye

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről:
Perényi Sándor (születési neve: an.: , lakcíme: 5000 Szolnok, Mária út 43. sz. 1. em. 1. a. alatti lakos; született: , személyi száma: adóazonosító: , magyar állampolgár; **számlaszáma: Magyar Államkincstár**), mint eladó, a továbbiakban: **eladó,**

másrészről pedig:
dr. Kalmár Sándor (születési név: , anyja neve: született: lakcím: 5000 Szolnok, Glykais Gyula utca 50.; adóazonosító jel: személyi azonosító: állampolgársága: magyar; földműves; Agrárkamarai nyilvántartási száma: , mint vevő, továbbiakban **vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. **Perényi Sándor eladó II/2. sz. alatt bejegyzett 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában** van a **Zagyvarékas külterület 0136/2 hrsz. alatt felvett, mindösszesen 31 ha 6304 m2 területű, 386,53 AK értékű szántó ingatlan,** amely 8 ha 2249 m2 143,11 AK értékű 5 osztályú, 23 ha 4055 m2 243,42 AK értékű 6 osztályú alrészletből áll.

2. Az **eladó ezen szerződés aláírásával örökre, feltétlenül és visszavonhatatlanul eladja az 1. pontban írt szántó ingatlanon fennálló, 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát** a fent nevezett vevőnek, a **vevő pedig** azt - az általa megismert és megtekintett állapotban – **megveszi, s megszerzi az ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát.**

   A felek kölcsönösen kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok (deviza-belföldiek), s a jelen adásvétel során történő tulajdon átruházási, illetőleg tulajdonszerzési képességüket nem korlátozza semmi és senki az e szerződésben meghatározott feltételeken túl.

   A Felek nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendeletet nem alkotott.

3. A szerződő felek az 1. pontban feltüntetett, az adásvétel tárgyát képező szántó ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogának vételárát közös megegyezéssel mindösszesen **36.000.000,-Ft-ban, azaz Harminchatmillió forintban** határozzák meg.
   Az ingatlanon ültetvény/felépítmény/agrotechnikai létesítmény nincs.

   A felek közös megállapodása alapján, **ezen szerződés alapján a vevő a vételár teljes összegét 36.000.000,-Ft-ot, azaz Harminchatmillió forint összeget a Vételár megfizetése céljából ügyvédi letétbe helyezte ezen szerződés aláírását megelőzően dr. Kóti Márton ellenjegyző ügyvédnél, mint Letéteményes ügyvédnél az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett forint ügyvédi letéti számláján (Teljesítési Pénzletét). A letét elhelyezéséről a letétkezelő ügyvéd haladéktalanul értesíti a szerződő Feleket.**

   A vevő által ügyvédi letétbe helyezett vételárat, 36.000.000,-Ft-ot, azaz Harminchatmillió forintot a jelen szerződésnek a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyó határozatának és a jóváhagyó záradékkal ellátott szerződés kézhezvételétől számított 3, azaz három munkanapon belül átutalással köteles a letéteményes ügyvéd kiutalni az eladónak a Magyar Államkincstárnál vezetett számú bankszámlájára.

Perényi Sándor	**Dr. Kalmár Sándor**	.....
Eladó	**Vevő**	**Dr. Kóti Márton**
		Ügyvéd

Az eladó az itt megjelölt számlára történő kiutalást a saját kezéhez történt teljesítésnek ismeri el. **Az eladó és a vevő az itt megjelölt ügyvédi letétről külön „Ügyvédi Teljesítési Pénzletéti Szerződést" kötött ezen szerződés aláírásával egyidőben dr. Kóti Márton ügyvéddel.**

4. A vevő az 1. pontban megjelölt szántó ingatlan birtokába a jelen szerződés 9. pontjában írt, jóváhagyó határozat, záradékolt adásvételi szerződés kézhez vételét számított 5, azaz öt napon belül lép, ez időtől élvezi annak hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt az alábbiak szerint.

   Az eladó felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az 1. pontban megjelölt szántó ingatlan haszonbérben a Tiszamenti Agrár Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 5061 Tiszasüly, Görbe-Major 0455/2.hrsz; adószám: 10972171-2-16) használatában van a 2026. 12. 31.-ig terjedő időtartamban, a földhasználati nyilvántartásba bejegyezve. A Felek megállapodnak abban, hogy a 2026. évi földhaszonbér 2/3-a Vevőt, 1/3-a az Eladót illeti meg. A haszonbérleti szerződés 2.) pontjában a Felek 50 kg búza/AK/év értékben határozták meg a haszonbérleti díjat. A Felek haszonbérleti szerződésben 1 kg búza árát a tárgyév július havi tőzsdei – paritás nélküli – átlagárában határozták meg.

   Vevő vállalja, hogy a haszonbérleti jogviszonyt nem hosszabbítja meg, annak megszűnését követően a földet saját maga használja, és a földhasznosítási kötelezettségnek eleget tesz.

5. Az eladó a teljes vételár hiánytalan kiutalásáig a tulajdonjogát fenntartja, s a jelen szerződés aláírásával – *a szerződés jóváhagyásának és a vételár teljes összegének kiutalási feltételével* - egyidejűleg aláírt bejegyzési engedéllyel feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy - minden további feltétel kikötése nélkül - hozzájárul ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, 1. pontban feltüntetett szántó ingatlanra a vevő a tulajdonjogát, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Az eladó a külön okiratba foglalt bejegyzési engedélyt a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg írja alá és ügyvédi letétbe helyezi a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mely tényt a letéteményes ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével igazol. Az okirati letét díjmentes.

   A letétbe helyezett irat a vevő tulajdonjogának bejegyzésére a jelen szerződésben foglaltak maradéktalan teljesülése esetén alkalmas. Az okiratot szerkesztő ügyvéd azt követően jogosult és egyben köteles a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a földhivatal részére benyújtani 5, azaz öt munkanapon belül, ha a hatósági jóváhagyást követően a teljes vételár maradéktalanul kiutalásra került az eladó részére.

6. Az eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező, 1. pontban megjelölt szántó ingatlan per-, igény- és tehermentességét, melyet a 2026. 08. 27.-én lekért tulajdoni lap másolat igazol. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan adatait a jelen szerződés teljesüléséig nem változtatja meg.

7. <u>Nyilatkozat a tulajdonszerzési jogosultság feltételeinek fennállásáról.</u>

a.) Alulírott dr. Kalmár Sándor vevő nyilatkozom, hogy földművesnek minősülök, a Földforgalmi Tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések alapján vagyok jogosult az 1. pontban megjelölt szántó ingatlan tulajdonjogának megszerzésére, mivel a tulajdonomban, s a birtokomban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt.

b.) Alulírott dr. Kalmár Sándor vevő nyilatkozom és vállalom, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási, kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzésem

Perényi Sándor Eladó	Dr. Kalmár Sándor Vevő	Dr. Kóti Márton Ügyvéd

időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi tv. 13. § (3) bek.-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.

c.) Alulírott dr. Kalmár Sándor vevő nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá a megelőző öt éven belül nem állapították meg velem szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem volna.

d.) Alulírott dr. Kalmár Sándor vevő nyilatkozom, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezem.

e.) Alulírott dr. Kalmár Sándor vevő nyilatkozom, hogy a jelen adásvételi szerződésben feltüntetett adataim és nyilatkozataim a valóságnak megfelelnek, és a tulajdonszerzésem a Földforgalmi tv-ben és a Fétv-ben foglalt korlátozásokat nem sérti.

8. A felek nyilatkoznak, tudomásuk van arról, hogy az esetlegesen más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult a Termőföldről szóló törvény 21. § (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján illeti meg Őt az elővásárlási jog, mivel az életvitelszerű lakáshasználatának helye és állandó lakcíme 2018.12.11.-től - több, mint 3 éve - 5000 Szolnok, Glykais Gyula utca 50. sz. alatt van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, szomszédos a két település.

A Földforgalmi törvény 18. §-ban felsoroltakat elővásárlási jog illeti meg, melyet a törvény rendelkezései szerint gyakorolhatnak.

A Földforgalmi törvény 21/A. § (3) rendelkezései alapján mivel a jelen adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként a vételár teljes összegét ügyvédi letétbe helyezte, **az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a vételár teljes összegét, 36.000.000,-Ft-ot, azaz Harminchatmillió forintot az eladó javára ügyvédi letétbe helyezni az ellenjegyző dr. Kóti Márton ügyvédnél és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozatához csatolni.** Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell kiutalni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő elővásárlási jogosult részére visszajár.

Dr. Kóti Márton ügyvéd letéti számla száma:
OTP Bank Nyrt.
A letéti átutalásban az elővásárlási jogosult tüntesse fel:
a nevét, az ingatlan megjelölését (hrsz számát), s a vételár megnevezést.

Az eladó tudomásul veszi, hogy ha valamely elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a vevő által ügyvédi letétbe helyezett vételár összegét a letéteményes ügyvéd 3, azaz három munkanapon belül visszautalja a Letevő részére.

9. A felek megállapítják, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdés rendelkezései szerint az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, a jelen szerződés érvényességének feltétele, hogy a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozatával jóváhagyja.

Kerékyi Sándor	**Dr. Kalmár Sándor**	**.....**
Eladó	**Vevő**	**Dr. Kóti Márton**
		Ügyvéd

10. **A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget a Vevő viseli**, így
    a. az esetlegesen őt terhelő visszterhes vagyonátruházási illetéket (4%),
    b. földhivatali igazgatási díjat (10.600,-Ft/ingatlan),
    c. tulajdoni lap díját (4.800,-Ft/ingatlan),
    d. az ügyvédi munkadíjat (300.000,-Ft+ÁFA),
    e. a vételár ügyvédi letéti megbízási díjat (180.000,-Ft+ÁFA),
    f. az ügyvédi letéti költséget (30.000,-Ft+ÁFA),
    g. valamint az esetlegesen később ismertté váló, itt fel nem sorolt indokolt és célszerű költséget.

    Az esetlegesen vevő helyébe lépő elővásárlási jogosultat jogosítják és kötelezik az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései.

    A vevő kéri az állami adóhatóságot, hogy az illetékkiszabással kapcsolatos levelezést a fent megjelölt címére küldje.

    Az eladót a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. 62. § (4) bekezdés rendelkezéseire tekintettel nem terheli személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség a vételár tekintetében az 5 éven túli elidegenítésre tekintettel.

11. A felek e szerződés aláírásával megbízzák dr. Kóti Márton ügyvédet (5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. sz. II/213-215., Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamarai Azonosítója: 36063628, ügyvédi ig. száma: Ü-100385) a jelen adásvételi szerződés és egyéb szükséges okiratok elkészítésével, ellenjegyzésével, a hatósági jóváhagyás iránti eljárásban, a hirdetményi eljárásban, az elővásárlási jogok érvényesítésével kapcsolatos eljárásban az illetékes szakigazgatási szervek és hatóságok előtt, valamint a vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban Őket teljes jogkörrel képviselje.

    A szerződő felek a B400E NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat az eljáró ügyvéd rendelkezésére bocsájtották és megbízzák azzal, hogy a B400E adatlapot online nyújtsa be az illetékes adóhatósághoz.

    Dr. Kóti Márton ügyvéd ezen szerződés aláírásával az itt megjelölt megbízásokat és meghatalmazást ezen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

12. Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvédet a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli, a személyi azonossági okmányaikról másolat készült, az eljáró ügyvéd az okiratok érvényességéről meggyőződött. A szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágosítás során lemásolt okirataikban szerepelő adataikat a jelen megbízás teljesítése körében a jogszabályban megjelölt feltételek és cél szerint kezelje és bejelentési kötelezettségének a jogszabályban foglalt feltételek fennállása esetén eleget tegyen.
    A szerződő felek ezen szerződés aláírásával tudomásul veszik, s hozzájárulnak, hogy a feltüntetett személyes adataikat mások is megismerhetik.

13. A jelen Szerződés ügyvédi tényvázlatként is szolgál, amelynek aláírásával a Szerződő Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró, ellenjegyző ügyvédnek a szerződés tartalmára, valamint az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását.

14. A felek kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről, így különösen a hatósági jóváhagyásra vonatkozó, valamint az adó- és

Pérényi Sándor **Eladó**	**Dr. Kalmár Sándor** **Vevő**	**Dr. Kóti Márton** **Ügyvéd**

illetékfizetési szabályokról is, az eljáró ügyvédtől kellő tájékoztatást kaptak, további tájékoztatást nem igényelnek. A felek az ügyvédi kioktatás követően másnak az okiratba foglalását nem kérik.

A Szerződés a Felek közötti megállapodás valamennyi elemét tartalmazza. Az írásba nem foglalt esetleges további megállapodások a Szerződés aláírásával hatályukat vesztik.
Jelen szerződés rendelkezéseit csak írásban, a szerződő Felek aláírásával lehet módosítani. A szóban, vagy ráutaló magatartással tett szerződésmódosítás érvénytelen.
Amennyiben a jelen Szerződés valamely rendelkezése érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, az az egész Szerződést nem teszi automatikusan érvénytelenné. A Szerződésnek az érvénytelenséggel nem érintett részei változatlanul hatályban maradnak, s a Felek úgy járnak el ahogyan a szerződés a szándékaik szerint teljesüljön. A Szerződés részbeni érvénytelensége esetén a Szerződés csak abban az esetben válik teljes egészében érvénytelenné, amennyiben a Felek az érvénytelen rész nélkül azt nem kötötték volna meg.

15. A felek kölcsönösen kijelentik, hogy az ezen szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket elsősorban közös megegyezéssel kívánják rendezni.

16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013.évi CXXII. Földforgalmi törvény, a 2013. évi CCXII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv és egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A jelen 5 azaz öt oldalból és 16, azaz tizenhat pontból álló szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, közös elolvasás és értelmezés után Dr. Kóti Márton ügyvéd előtt 10, azaz tíz példányban helybenhagyólag aláírták. A szerződő felek a szerződés aláírásával elismerik a jelen adásvételi szerződés 1-1 eredeti példányának az átvételét.

Szolnok, 2026. október 21.

Pérényi Sándor
eladó

Dr. Kalmár Sándor
vevő

Ezen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Szolnok, 2026. október 21.

Dr. Kóti Márton ügyvéd
5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. sz. II/213-215.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-100385
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamarai Azonosító: 36063628

Pérényi Sándor Eladó	.....	..... Dr. Kóti Márton Ügyvéd
	Dr. Kalmár Sándor Vevő	