...kelet napja: 2026.11.09.
A jog gyakorlásának rendelkezésre állási
ideje: 2026.11.10-től
2026.12.09-ig

Dr. Majzik Zsuzsanna ügyvéd
Iroda: 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. 2/236.
E-mail: majzikzsuzsannadr@gmail.com, Mobil: 06-70/9499-926

2026 NOV 06.

A határidő elmulasztására igazolási kérelem nem terjeszthető elő.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Rizmajerné Görög Edit** (szül.: , an: z.ig.sz.: , szem.sz.: adóazonosító jel agrárkamarai nyilv.tartási szám: őstermelői ig.sz: örökszentmiklós, Vörösmarty u. 109. szám alatti lakos, **mint Eladó**

másrészről **Dr. Butyka László Béla** (szül.: an.: zig.sz: szem.sz: adóazonosító jel , őstermelői igazolvány szám: őstermelői adószám: agrárkamarai nyilvántartási szám: 5200 Törökszentmiklós, Árnyas u. 21. szám alatti lakos, **mint Vevő** között alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1. Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi az ingatlan nyilvántartásban a **Törökszentmiklós külterület 0633/48** helyrajzi szám alatt felvett és nyilvántartott **„gyümölcsös"** megnevezésű, **2553** m² területű, 2 minőségű osztály, 11,54 k.fill értékű ingatlan.
2. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban nincs tudomása rejtett vagy egyéb hibáról, amely gátolná, illetve zavarná a rendeltetésszerű használatot.
3. Jelen szerződés aláírásával Eladó Vevőnek eladja, Vevő pedig Eladótól – az általa megtekintett állapotban – **1/1 tulajdoni hányad arányban** megvásárolja a fenti 1. pontban körülírt ingatlant.
4. Fent nevezett Vevő az 1. pontban részletesen körülírott ingatlant megvásárolja a közösen kialkudott **1.300.000- Ft,** azaz egymillió-háromszázezer forint **vételárért.** Figyelemmel a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 8/A.§ (3) bekezdésében foglaltakra szerződő felek akként nyilatkoznak, hogy a földterület forgalmi értéke: 1.100.000Ft, azaz egymillióegyszáz forint, míg az ültetvény (gyümölcsös) forgalmi értéke: 200.000Ft,azaz kettőszázezer forint. Az ingatlanon egyéb felépítmény és agrotechnikai létesítmény nem található. A felek megállapodása szerint a vevő a vételárat jelen szerződés aláírását, megelőzően átutalással megfizette, mely vételár átadásának és hiánytalan átvételének tényét a Felek jelen szerződés aláírásával nyugtázzák.
5. **Vevő a teljes vételárat utalással teljesíti Eladó részére**, oly módon, hogy 0.-Ft összegű foglalót jelen okirat aláírásakor Eladó nevén lévő az vezetett nú bankszámlára jelen okirat aláírásakor, de legkésőbb 2026. október 29. napjáig. Eladó a fenti fizetési feltételeket és módozatot elfogadja. Eladó ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a vételár a fenti bankszámlán jóváírásra kerül.
6. A felek megállapodnak abban, amennyiben elővásárlási jognyilatkozat kerül benyújtásra a kifüggesztés ideje alatt és a szerződés a jognyilatkozatot tevővel kerül jóváhagyásra, jelen szerződés vevője által kifizetett vételárat az eladó a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 5 napon belül visszafizeti a vevőnek, a Dr. Butyka László Béla nevén lévő vezetett bankszámlára.
7. Eladó szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, illetőleg jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy Vevő számára ismeretlen jogügylettel kapcsolatosan, a jelen szerződést megelőzően az ingatlant nem terhelte meg, fedezetül nem adta, továbbá az ingatlant semmilyen közüzemi költség tartozás nem terheli.
8. Eladó kijelenti, hogy örökre és visszavonhatatlanul hozzájárul Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez „adásvétel" jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba. **Szerződő Felek tisztelettel kérik, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják Vevő tulajdonjogának 1/1 tulajdoni hányadú arányú „adásvétel" jogcímén történő bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartásba, egyúttal kérik Eladó tulajdonjogának törlését, mely tulajdonjoga bejegyzését Vevő ezen okirat aláírásával kéri a Tisztelt JNSZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-tól.**
9. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatályosságának feltétele Törökszentmiklós Polgármesteri Hivatala Jegyzőjének igazolása az egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződés kifüggesztéséről, a kifüggesztés lejártát követően az iratok kiadása a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztálya részére, valamint jelen szerződésnek a Földmérési és Földügyi Osztály általi hatósági jóváhagyása és jóváhagyó záradékkal történő ellátása.
10. A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42 § értelmében nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal rendelkezik. A Vevő tulajdonában álló részarány-tulaidon összesített aranykorona értéke meghaladja viségének huszada és a már tulajdonában és

haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár.

11. **Nyilatkozat a tulajdonszerzési jogosultságról**

Fftv.13§ (1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett földműves, továbbá vállalja, hogy a 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 törvényben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja és a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

Fftv. 14§ (1) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Nyilatkozat a vevőt megillető elővásárlási jogról, a szerződés hatósági jóváhagyása

a.) A vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jog a
Fftv.18 § (1) bekezdés d) pont
(1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:
d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül

A Vevőt a fenti jogcímen illeti meg az elővásárlási jog, mert olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, mivel a lakóhelye 5200 Törökszentmiklós, Árnyas u. 21/1. szám alatt található.

b) Szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy jelen szerződés 4 eredeti példányát az aláírásától számított 8 napon belül be kell adni a JNSZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály részére, amely gondoskodik arról, hogy hirdetményi úton közlésre kerüljön az elővásárlásra jogosultakkal. Ezen kötelezettség teljesítésére a felek meghatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet.
Az elővásárlásra jogosultaknak a jognyilatkozatuk megtételére rendelkezésre álló időtartama 30 nap.
c.) Szerződő felcknek tudomásuk van arról is, hogy az adásvételi szerződés hatályossá válásához a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges és csak a jogerős jóváhagyó határozat birtokában kérhető a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése.

12. Eladó a teljes vételár kifizetését követően Vevő birtokába bocsátja az érintett ingatlant. Vevő a birtokbaadás napjától viseli az ingatlan terheit, illetve húzza annak hasznait. A kárveszély a birtokbaadással száll át. (Ptk. 6:217. §) A tulajdonszerzési illeték, valamint az ingatlan-nyilvántartási díj Vevőt terheli.
13. Felek kijelentik, hogy kiemelt közszereplőnek, illetőleg kiemelt közszereplő hozzátartozójának, kiemelt közszereplőhöz közel álló személynek nem minősülnek, továbbá cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége semmilyen akadályba nem ütközik.
14. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény**, az ügyvédekről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény**, a **20/2017. (XII. 21.) IRM rendelet**, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara és a JNSz. Megyei Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzatai alapján irodájuk ügyfeleit ellenőrizni kötelesek. Ezen ellenőrzés során az ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésére bocsátott azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni, és amennyiben ezt szükségesnek látja, az adatokat az IM, illetőleg a BM által működtetett (JüB.) rendszeren keresztül ellenőrizni. Szerződő Felek tudomásul veszik azt is, hogy amennyiben az ellenőrzéshez nem járulnak hozzá, úgy az ügyvéd a közreműködését megtagadni köteles.
15. Szerződő Felek megbízzák **Dr. Majzik Zsuzsanna ügyvédet**, mint a JNSZ Megyei Ügyvédi Kamara tagja, (székhely: 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. 2/236.; adószám: 18579536-1-16, kamarai tagsági

Rizmajerné Görög Edit – eladó Dr. Butyka László Béla – vevő Dr. Majzik Zsuzsanna – ügyvéd

szám: 36073755) jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylethez kapcsolódóan az illetékes Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatal, Törökszentmiklós Város Önkormányzata és a NAV előtt jogi képviseletük ellátásával. **Dr. Majzik Zsuzsanna a megbízást elfogadja. Az eddig rögzítetteken kívül a Felek mást előadni nem kívánnak, jelen adásvételi szerződést kifejezetten a fenti tartalommal kérik megszerkeszteni, így a Felek a jelen adásvételi szerződést egyúttal ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik és annak külön okiratban történő megfogalmazását nem kérik.**

16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) és az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadók. Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után azzal írták alá, hogy az abban foglaltakat megértették, és az a szerződési akaratukkal mindenben megegyezik.

Kelt: ***Szolnok*, 2026. október hó 27.** napján

.....
Rizmajerné Görög Edit – Eladó

.....
Dr. Butyka László Béla – Vevő

Alulírott **Dr. Majzik Zsuzsanna** ügyvéd (irodaszékhelyem: 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. 2/236., KASZ: **36073755**) jelen okiratot készítettem és ***ellenjegyzem*** Szolnokon, **2026.10.27.** napján:

Dr. Majzik Zsuzsanna – ügyvéd

Dr.MAJZIK ZSUZSANNA
ügyvéd
5000 Szolnok, Boldog S.I.krt.4.2/236.
Asz.:36373535-1-36
Tel.:+36/70/9499326