A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Kiss István** 6600 Szentes, Nagyhegy 320. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó)**
másrészről **Jenei József István** 4533 Sényő, Szabadság utca 8. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: ***Vevő)*** és
között az alábbi napon és helyen a következő feltételekkel.

I. A szerződés tárgya

1.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonában áll az Apagy **2525 hrsz.** alatt nyilvántartott **„szőlő"** besorolású **580 m²** térmértékű zártkerti ingatlan 1/8 arányú tulajdoni illetősége (II/8. alatt nyilvántartva), valamint az Apagy **2573 hrsz.** alatt nyilvántartott **„szőlő, kert, szántó"** besorolású **1 hektár 214 m²** térmértékű zártkerti ingatlan 1/8 arányú tulajdoni illetősége (II/8. alatt nyilvántartva) - *a továbbiakban: Ingatlanhányadok.*

1.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a 2026.10.15. napján lekért hiteles tulajdoni lapok tanúsága szerint Kiss István Eladó 1/8-ad arányú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 8. sorszám alatt öröklés jogcímén 2024.08.13. napján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdoni lapokon az Ingatlanhányadokra vonatkozóan el nem bírált széljegy nem található. Az ingatlanok tehermentesek.

1.3. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanhányadok per-, teher- és igénymentesek, és nincs harmadik személynek olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná; szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanhányadokon nem áll fenn az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett köz-, vagy egyéb tartozás. Eladó vállalja, hogy az Ingatlanhányadokat jelen szerződésnek az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásáig és azt követően sem semmilyen újabb jogcímen nem terheli meg.

1.4. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanhányadokra vonatkozóan külön szerződéssel vagy megállapodással elővásárlási jogot senkinek nem biztosított, értelemszerűen ide nem értve a jogszabály alapján fennálló elővásárlási jogokat.

1.5. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanhányadok nem képezik olyan házastársi közös vagyon részét, amely házassággal vagy életközösséggel érintett személy ne lenne szerződő fél; az Ingatlanhányadok használatára bíróság sem házastársat, sem élettársat nem jogosított fel, ezek iránt bírósági vagy hatósági eljárás, illetve ezek megindítása nincs folyamatban.

1.6. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok rejtett hibáiról nincs tudomása.

1.7. A Vevő az Ingatlanhányadokat megtekintett állapotban veszi meg, annak jogi és fizikai állapotával tisztában van.

II. Adásvételi nyilatkozat

2.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett állapotban megveszi az Apagy zártkert 2525 hrsz-ú és Apagy zártkert 2573 hrsz-ú ingatlanon Kiss István 1.1 pontban részletesen leírt tulajdoni illetőségeit adásvétel jogcímen.

2.2. Az ingatlanhányadok kölcsönösen kialkudott vételára: a 2525 hrsz-ú ingatlanhányad vételára 7.500,-Ft, azaz hétezer ötszáz forint, a 2573 hrsz-ú ingatlanhányad vételára 125.000,-Ft, azaz egyszázhuszonötezer forint, mindösszesen 132.500,-Ft, azaz egyszázharminckettőezer ötszáz forint.

2.3. Felek rögzítik, hogy a vételárat értékarányosnak tartják és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése szerinti feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jog gyakorlását kifejezetten kizárják.

III. A vételár megfizetése

3. Vevő a 132.500,-Ft, azaz egyszázharminckétezerötszáz forint összegű vételárat Kiss István Eladó részére akként fizeti meg, hogy a Kiss Istvánnak a K&H Banknál vezetett számú pénzforgalmi számlájára jelen szerződés aláírását megelőzően 2026.10.13. napján vételárelőleg jogcímén átutalt 10.000,-Ft-ot. A vételárból fennmaradó 122.500,-Ft átutalására jelen szerződés aláírásával egyidőben kerül sor.

Eladó az ingatlan ellenértékének hiánytalan átvételét, annak jogcímét és időpontját jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó az ellenértéknek a fenti módon történő megfizetését szerződés szerinti teljesítésként elfogadja.

IV. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

4.1. Kiss István kéri, engedélyezi, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Apagy zártkert 2525 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1/8 arányú tulajdoni illetőségére vonatkozóan Jenei József István

.....	.....	.....
Kiss István Eladó	Jenei József István Vevő	Dr. Jenei Roberta egyéni ügyvéd

1/8 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba; Kiss István tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

4.2. Kiss István kéri, engedélyezi, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Apagy zártkert 2573 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1/8 arányú tulajdoni illetőségére vonatkozóan Jenei József István 1/8 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba; Kiss István tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

V. Birtokbaadás

5. Felek rögzítik, hogy a Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásának napján már az ingatlanhányadok birtokában van, húzza azok hasznait, továbbá viseli azok költségeit és a másra nem hárítható károkat. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen okirat aláírását követően az Ingatlanhányadokon semminemű mezőgazdasági és erdészeti munkát nem végez.

VI. Nyilatkozatok a Földforgalmi törvény alapján

6.1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.)* hatálya alá tartozik a 2. § (1) bekezdése és 5. § 17. pontja értelmében.

6.2. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, és jelen ügyletet korlátozó körülményről nincs tudomásuk.

6.3. Vevő nyilatkozik arról, hogy a Földforgalmi törvény értelmében **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy.**

6.4. Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága a jelen szerződés szerint megszerezni kívánt Ingatlanhányadokkal együtt nem haladja meg a 300 hektárt és a 6000 AK éréket (földszerzési maximum), továbbá a birtokában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánt Ingatlanhányadokkal együtt nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum).

6.5. Vevő a **Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése** alapján nyilatkozik, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig (a jogszabály által engedett kivételekkel) a földet más célra – kivéve a Földforgalmi Törvény 13. § (3) bekezdésében felsorolt célokat - nem hasznosítja, a **13. § (4) bekezdése értelmében** az I/1. pontban említett földterületeken esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony tartalmát nem hosszabbítja meg, továbbá annak megszűnését követő időre vállalja, hogy a megvásárolt termőföldön földhasznosítási kötelezettségének eleget tesz, az arra kötött haszonbérleti szerződés megszűntét követő 5 (öt) évig azt nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet a Földforgalmi Törvény 13.§ (1) bekezdésben foglaltak szerint hasznosítja. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

6.6. Vevő a **Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésének** megfelelően nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

6.7. Vevő a **Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése** alapján kijelenti továbbá, hogy jelen jogügylet létrejöttét megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.8. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet *(Inyvhr.)* 68/C. § alapján nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik** Arra az esetre, ha Vevő személy rendelkezik részaránytulajdonnal, Vevő nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

6.9. Felek rögzítik, hogy jelen okirat a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó egységes okiratba foglalt szerződés, a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésének megfelelően. Eladó tudomásul veszi, hogy a szerződést az aláírástól számított 8 napon belül kötelesek közölni a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Eladó tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni; azzal, hogy az adásvételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

6.10. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján jelen szerződéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

VII. Vegyes rendelkezések

7.1. Szerződő felek **meghatalmazzák Dr. Jenei Roberta egyéni ügyvédet** (4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 3. III/3., KASZ: 36075647; Tel: +36 30 6839225, email: jeneiroberta@gmail.com), hogy jelen szerződést elkészítse és ellenjegyezze, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása iránti, továbbá az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos eljárás során a feleket teljes jogkörrel képviselje, melyet a **meghatalmazott elfogad**. Felek kijelentik, hogy a

.....	.....	.....
Kiss István	Jenei József István	Dr. Jenei Roberta
Eladó	Vevő	egyéni ügyvéd

jelen szerződésben foglalt tényeket és adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően jelen szerződés teljeskörűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek és nem adnak.

7.2. A tulajdonjog átírásával kapcsolatos kormányhivatali (földhivatali) eljárás igazgatási szolgáltatási díjat, illetve az eljáró ügyvéd munkadíját Vevő viseli. Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlan birtokbaadásától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

7.3. Felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Jenei Roberta ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba esetén ezen hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.

7.4. Szerződő felek kijelentik, hogy **nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok**, és nincs tudomásuk olyan tényről, amely a jelen szerződés megkötését, a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.

7.5. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy Dr. Jenei Roberta eljáró ügyvéd a felek személyazonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján elvégezték, és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratkészítés alapjául szolgáló okmányaikról a vonatkozó ügyvéd másolatot készítsen és azokat az iratoknál – az adatvédelemről szóló jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel – megőrizze.

7.6. Jelen szerződést felek közös megegyezéssel, kizárólag írásban módosíthatják. Felek kijelentik, hogy ügyleti akaratuk valós, az nem irányul leplezett célra. Felek egyúttal tudomásul veszik, hogy Dr. Jenei Roberta eljáró ügyvéd nem vállal felelősséget azért, ha a felek nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik kötelezettségeiket. Felek a fentiekkel kapcsolatos valamennyi pont tekintetében a megfelelő ügyvédi tájékoztatást megkapták. Felek jelen szerződést gondosan áttanulmányozták, annak tartalmát, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elfogadták, és ezt aláírásukkal tanúsítják.

7.7. Jelen szerződés egymással mindenben megegyező, 6 (hat) példány eredeti, egyenként 3 (három) oldalas, valamint 1 (egy) példány biztonsági követelményeknek megfelelő példányban készült. Jelen adásvételi szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Nyíregyháza 2026.10.15.

....

Kiss István
Eladó

Jenei József István
Vevő

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026.10.15. napján.

.....

Dr. Jenei Roberta LL.M. egyéni ügyvéd
ingatlanforgalmi és közbeszerzési szakjogász
KASZ: 36075647

DR. JENEI ROBERTA
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 3. 2/7
Adószám: 55582236-1-35
Tel.: 30/355-3225

Érkezett: 2026 OKT. 29
575704
Előszám:

Jóváírás:
Jóváírás napja: 2026. 11. 09
Közös kezelő napja: 2026. 11. 10.
A jogosultat határozat megtiltotta a közös kezelő napja
Ezen határidő jogerőre emelkedés napja: 2026. 12. 09.