SZACSURI Ugyvédi Iroda
dr. Szacsuri Csaba
KASZ: 36069081.
3860 Encs, Petőfi út 58. fsz/8.

SZACSURI Ügyvédi Iroda
dr. Szacsuri Csaba ügyvéd
3860 Encs, Petőfi u. 58. fsz/8. ▫ Tel/fax: (46) 420-017. Mobil:(70) 258-7264
Email: szacsuricsaba@freemail.hu vagy szacsuricsaba67@gmail.com

TERMŐFÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név:	**Burkus Balázs Norbert**
Születési név:	Burkus Balázs Norbert
Születési hely, idő:	[illegible] 1985 [illegible]
Anyja neve:	[illegible] Klára
Állandó lakcím:	3860. Encs, Rózsa utca 2.
Személyi szám:	[illegible] 8-583[illegible]
Adóazonosító jele:	[illegible]

mint eladó, tulajdonos a továbbiakban:

Név:	**Dobos Erik**
Születési név:	Dobos Erik
Születési hely, idő:	
Anyja neve:	
Állandó lakcím:	3529 Miskolc, Sibrik Miklós utca 5.
Személyi szám:	
Adóazonosító jele:	

mint vevő, a továbbiakban: Vevő;

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 11. 12.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:
első napja: 2026. 11. 13.
utolsó napja: 2026. 12. 14.
E határidő jogvesztő!

Szalaszend Községi Önkormányzat Hivatal

együttesen, mint Szerződő Felek között az alul írott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. **Az Eladó** kijelenti, hogy termőfölben az alábbi tulajdoni hányaddal rendelkezni jogosult:

   A INYER/TULLAP/20261030/14689 tulajdoni lap alapján **Fáj külterület 084/9. helyrajzi** számú 1/1. tulajdoni hányadú, „erdő" művelési ágú, összesen 12.6171. ha,m^2 területű 30.28 AK,fill. kat.jöv. ezen tulajdoni hányad vételárát az Eladó 7.000.000-Ft azaz hétmillió forint összegben határozta meg és ezt a Vevő elfogadta.

   A INYER/TULLAP/20261030/14777 tulajdoni lap alapján **Fáj külterület 084/10. helyrajzi** számú összesen 12101/12101. tulajdoni hányadú, „erdő" művelési ágú, összesen 21.3888. ha,m^2 területű 51.33. AK,fill. kat.jöv. ezen tulajdoni hányad vételárát az Eladó 14.000.000-Ft azaz tizennégymillió forint összegben határozta meg és ezt a Vevő elfogadta.

2. **Dobos Erik** elővásárlási joga mind kettő ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja és a (4) a) pontja alapján áll fenn. **Dobos Erik** ezen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy földművesként nyilván van tartva az B-A-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán több mint három éve mezőgazdasági üzemközpontja a Baktakék belterület 164/4. hrsz számú ingatlan és a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara által kiállított 2021. december 22. napján kelt határozattal OCSG-00082243. számon nyilvántartásba vette.

3. A Vevő a vételárat a tulajdonjogról lemondó nyilatkozat aláírásával utalja át a [illegible] számlaszámára, melynek tulajdonosa az Eladó. Eladó köteles ügyvéd által ellenjegyzett okiratban lemondani tulajdonjogáról, amennyiben a más nem élt elővásárlási jogával és a szakigazgatási szerv, ezen szerződést jóváhagyta. A szakigazgatási szerv jóváhagyása után a vevő köteles a teljes vételárat 15. napon belül átutalni az eladó részére.

4. Eladó és Vevő kérik és feltéten és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz a T. Földhivatal a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.

5. Az Eladó a Vevőt a vételár átvételével egyidejűleg köteles az ingatlan birtokába bocsátani.

6. A Vevő a birtokbaadástól kezdődően viseli az ingatlanok terheit és húzza azok hasznait. Amennyiben a birtokbaadást megelőző időszak vonatkozásában az ingatlannal kapcsolatban utólag bármilyen költség vagy tartozás felmerülne, úgy azt kizárólag az Eladó köteles megfizetni.

7. A szerződés megkötésénél közreműködő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket az termőföld ingatlanértékesítésre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről, továbbá ezen szerződést tényvázlatnak is tekintik. Továbbá a felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

8. Felek, a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Szerződést ellenjegyző ügyvéd, a Felek képviselőinek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkársága által üzemeltetett JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványaikról és hatósági igazolásaikról fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével.

9. 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 a Felek adatai tekintetében. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek képviselőinek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek a Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során a Felek által bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 18.-19. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek tudomásul veszik, hogy a 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-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. A Felek, illetve képviselőik az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják.

10. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról, hogy az ellenőrzéshez a Felek előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A Felek az ellenőrzéshez a Szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a Szerződés aláírásával megerősítenek. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek képviselőinek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

11. Az Eladó szavatol az ingatlan tulajdoni hányad per-, teher-, és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlanon tulajdoni hányadon harmadik személynek semminemű, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga nem áll fenn, de a tulajdoni hányad haszonbérbe van adva.

12. A Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak és kijelentik, hogy az Eladó és a Vevő cselekvőképes magyar állampolgárok, így a termőföld ingatlan tulajdonjogának átruházását jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, és nem korlátozzák.

13. Mint, Vevő nyilatkozom és vállalom, hogy az ezen szerződésben megvásárolt a föld tulajdoni hányad használatát másnak nem engedem át, a haszonbérlet lejárta után azt magam használom, haszonbérletet nem hosszabbítom meg és új haszonbérleti szerződést sem kötök, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom, haszonbérbe nem adom. Továbbá, mint Vevő nyilatkozom és kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozásom) és velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg olyat, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet követtem volna el. A Vevő, ezen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a 1. pontban megvásárolt ingatlan tulajdoni hányad tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1)-(2)-

(3) bekezdés alapján nem ütközik szerzési korlátozásba. A Vevő ezen szerződés aláírásával vállalja a megszerzéstől számított 5. évig az ingatlant el nem idegeníti, azon vagyonértékű jogot nem alapít a termőföldet mezőgazdasági célra maga fogja hasznosítani. Mint Vevő a 82/2015. (XII. 16.) FM rendelettel módosított 109/1999. (XII.29) FVM rendelet alapján, bünetetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonomban nincs termőföld, mely szerzési korlátozásba ütközne.

14. Jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a bejegyzési és tulajdon-átruházási illeték a Vevőt terhelik.

15. A Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével, esetleges kijavításával és ellenjegyzésével és e szerződéssel kapcsolatosan a hatóságok, és harmadik személyek előtti képviseletükkel meghatalmazzák dr. Szacsuri Csaba ügyvédet (kamarai nyilvántartási szám: 36069081, az iroda címe: 3860 Encs, Petőfi u. 58. fsz/8.), aki a meghatalmazást elfogadta. Ezen okirat a fentiek alapján egyben meghatalmazásnak is tekintendő. Ezen meghatalmazás kiterjed az NAV B400E adatlap és az ingatlan-nyilvántartási kérelem aláírására és benyújtására, valamint az kifejezetten kiterjed az Eladó tulajdonjogának törlésére, a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére, valamint a bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során a teljes körű képviseletre.

16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre, a 2013. évi CXXII. törvény vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó rendeleteket kell alkalmazni.

17. Jelen szerződés három (3) folyamatosan számozott oldalból áll. A Szerződő Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták és egy-egy eredeti példányt átvettek.

Encs, 2026. november 2.

Burkus Balázs Norbert
eladó

Dobos Erik
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Encs, 2026. november 2. napján

SZACSURI [illegible] edi Iroda
dr. Sz[illegible] Csaba
KASZ[illegible]0069081.
Encs, Petőfi út 58. fsz/8.