Kormányzati portálon közzététel napja: 2026.11.19
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.11.20.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: .....
mely határidő JOGVESZTŐ! 2026.12.21

11.662

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melyet kötöttek egyrészről

POLÓNYI TÜNDE sz. **Polónyi Tünde** (született: , an.: lakcím: 5008 Szolnok, Kassák Lajos utca 11. 2 em. 9. a., adóazonosító jel: személyi azonosító jele: állampolgársága: magyar), mint **eladó** (a továbbiakban, mint *„Eladó"*), valamint

másrészről

DR. KOVÁCS LÁSZLÓ sz. **Kovács László** (született: ., an.: lakcím: 5000 Szolnok, Bimbó utca 15., adóazonosító jele: személyi azonosító jele: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma: őstermelői igazolvány száma: lampolgársága: magyar), mint **vevő** (a továbbiakban *„Vevő"*, valamint szövegkörnyezettől függően eladó és vevő együttesen: szerződő **felek**) – az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

1. Felek rögzítik, hogy **Polónyi Tünde** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a
   - **Szolnok, külterület 074/6 hrsz-ú, „kivett / tanya"** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, **1910 m² területű ingatlan** (a továbbiakban: *„Ingatlan 1"*),
   - **Szolnok, külterület 074/10 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 4089 m² földterület nagyságú, 16.36 AK értékű földrészlet, mint ingatlan** (a továbbiakban: *„Ingatlan 2"*);
   - **Szolnok, külterület 074/37 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 2917 m² földterület nagyságú, 11.67 AK értékű földrészlet, mint ingatlan** (a továbbiakban: *„Ingatlan 3"*);
   - **Szolnok, külterület 074/38 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 3537 m² földterület nagyságú, 14.15 AK értékű földrészlet, mint ingatlan** (a továbbiakban: *„Ingatlan 4"*);
   - **Szolnok, külterület 074/46 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 1 ha 3765 m² földterület nagyságú, 55.06 AK értékű földrészlet, mint ingatlan** (a továbbiakban: *„Ingatlan 5"*, Ingatlan 1, Ingatlan 2, Ingatlan 3, Ingatlan 4, Ingatlan 5 a továbbiakban együttesen: *„Ingatlanok"*).

1.1. Felek rögzítik, hogy az Földhivatali Információs rendszeren keresztül a mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lap szemlék tanúsága szerint az Ingatlanok tulajdoni lapjának III. teherrészén csak az önálló szöveges bejegyzéseken túl egyéb bejegyzések nem szerepelnek:

- Ingatlan 2 vonatkozásában *vezetékjog* 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/ vagy földkábelre 5 m²-re, melynek jogosultja OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt.;
- Ingatlan 4 vonatkozásában *vezetékjog* 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/ vagy földkábelre 103 m²-re, melynek jogosultja OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt.

1.2. Eladó fentiek alapján kijelenti, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, adók, vagy adók módján behajtható köztartozás azokat nem terheli, illetve azok nem állnak elidegenítés alatt. Eladó ezen kijelentéséért és a fent rögzített állapot vevői tulajdonjog

Eladó – Polónyi Tünde

Vevő – Dr. Kovács László

Ügyvéd – Dr. Cserba Tamás

bejegyzéséig való fennállásáért szavatosságot vállal, így Vevő tehermentes tulajdonjogot szerez.

1.3. Felek rögzítik, hogy amennyiben alaki hiba folytán az előzetes vizsgálat során a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja a jelen megállapodás jóváhagyását, akkor a hiba kijavítása után ugyanezen feltételek mellett új szerződést írnak alá.

2. A fentiek előrebocsátását követően **felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja (adásvétel jogcímén átruházza) a Vevő részére, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja** az Ingatlanokat (így az Ingatlan 1, Ingatlan 2, Ingatlan 3, Ingatlan 4 és Ingatlan 5 1/1 arányú tulajdonjogát) azok **minden természetes és jogi tartozékával együtt. Felek rögzítik, hogy az eladási és vételi szándék az Ingatlanokra kizárólag együttesen és egyidőben áll fenn, rögzítik, hogy az Ingatlanokat egymástól elválaszthatatlan dologösszességnek** minősítik, átruházásukat jogilag oszthatatlan szolgáltatásnak tekintik, ügyleti akaratuk az Ingatlanok együttes megszerzésére, értékesítésére terjed ki.

3. Felek **az Ingatlanok vételárát az Fftv.**19. § (5) bek. szerint, *egybefoglaltan* 8.500.000,- Ftban, azaz **Nyolcmillió-Ötszázezer** forintban **határozzák meg („*Vételár*"). Az egybefoglalt vételár az Ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:**

Ingatlan megjelölése	Ingatlan vételára
Szolnok, külterület 074/6 hrsz – Ingatlan 1	Fftv. 8/A § (3) bek. alapján: a tanya értéke 3.700.000,-, míg a föld értéke 370.000,- Ft, Összesen: 4.070.000,- Ft
Szolnok, külterület 074/10 hrsz – Ingatlan 2	740.000,- Ft
Szolnok, külterület 074/37 hrsz – Ingatlan 3	540.000,- Ft
Szolnok, külterület 074/38 hrsz – Ingatlan 4	650.000,- Ft
Szolnok, külterület 074/46 hrsz – Ingatlan 5	2.500.000,- Ft
Összesen	8.500.000,- Ft

4. **Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok egybefoglalt vételáron történő eladásának feltételei fennállnak, az ingatlanok egymással szomszédosak.** Felek megállapítják, hogy az Ingatlan 2, Ingatlan 3, Ingatlan 4 és Ingatlan 5-ön nem található ültetvény, sem felépítmény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény sem, így az Fftv. 8/A. § (3) bekezdése szerinti vételár részletezés nem irányadó.

5. A vételár megfizetésére a vevő az alábbiak szerint köteles.

5.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételárat, tehát **összesen** 8.500.000,- Ft-ot, azaz **Nyolcmillió-Ötszázezer forintot** az Eladó részére, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által az **adásvételi szerződést** jóváhagyó döntésnek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban, ~~mint~~ „**Földfor-**

Eladó
Polónyi Tünde

Vevő
Dr. Kovács László

Ügyvéd
Dr. Cserba Tamás

galmi törvény", vagy „Fftv.") 30. § (4) bekezdése szerinti - szerződő felekkel történő - **közlését követő 15 naptári napon belül fizeti meg Eladó** vezetett **számú bankszámlaszámára átutalás útján. A vételár a számlaszámon történő jóváírással minősül teljesítettnek.** Felek rögzítik, hogy ha vevő a vételár megfizetésével 15 napot meghaladóan késlekedik úgy Eladót megilleti az elállási jog.

5.2. Felek foglalót nem kötnek ki.

5.3. A Felek kijelentik, hogy az Ingatlanok vételárát a jelen szerződésben foglalt valamennyi feltételre figyelemmel állapították meg, azt értékarányosnak tekintik, így a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése szerinti megtámadási jogot közös akarattal a 6:98. § (2) szerint kizárják.

5.4. Felek az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását megértették, tudomásul veszik, hogy az Fftv. 23-30. §-ai szerint a jelen szerződés hatályosságához az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. A Ptk. 6:118. §-a szerint a hatósági jóváhagyással a jelen szerződés a megkötés időpontjára visszamenőleg hatályossá válik, ugyanakkor amennyiben a hatóság a jóváhagyást megtagadja úgy az hatálytalan.

5.5. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést elővásárlási jogát gyakorló harmadik személlyel hagyja jóvá és erre tekintettel az adásvételi szerződés szerinti vevő helyére az elővásárlásra jogosult harmadik személy lép, úgy az elővásárlási jogosult lesz köteles a vételárat az eladó részére megfizetni.

6. Eladó az adásvételi szerződésben alább foglaltak szerint ruházza át az 1. pontban megjelölt Ingatlanok tulajdonjogát a Vevőre.

7. **Eladó a teljes vételár későbbi kiegyenlítésére tekintettel külön okiratba foglalt nyilatkozattal adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog a Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Fentiekre** figyelemmel az Eladó **jelen adásvételi szerződés aláírásával** egyidejűleg letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél a bejegyzési engedélyét 5 eredeti példányban. Felek rögzítik, hogy az okirati letét szabályairól külön megállapodás rendelkezik.

8. A Birtokátruházásra a teljes vételár megfizetésétől feltételezetten, 12. pontban meghatározottak szerint kerül sor. Eladó kijelenti, vevő nyugtázza, hogy a közműszolgáltatók (Ingatlan 1-re bevezetett víz-, és villany), valamint a hatóságok irányában a tulajdonosváltozás bejelentése a vevő kötelezettsége saját költségén, melyhez az eladó a szükséges nyilatkozatokat köteles az ügyintézést elősegítő határidőben megadni.

9. Felek az alábbiakról nyilatkoznak:

9.1. Eladó kijelenti, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 30. § (1)-(3) bekezdése szerinti határozatának meghozataláig, illetve a jelen adásvételi szer-

Eladó -	Vevő	Ügyvéd
Polónyi Tünde	Dr. Kovács László	Dr. Cserba Tamás

ződés jóváhagyásának megtagadásáig az Ingatlanokat nem idegeníti el harmadik személy részére és nem terheli meg. Eladó ezen kijelentéért szavatosságot vállal.

9.2. [*Földműves minőségre vonatkozó nyilatkozat*]: Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül az **Fftv. 5. § 7. pontjában** foglaltak szerint, Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a földművesek nyilvántartásában a személyes adatainál megjelölt azonosítószámmal szerepel, s ezúton nyilatkozik arról, hogy a nyilvántartásból való törlése iránt eljárás nincs folyamatban.

9.3. [*Földszerzési- és birtokmaximumra vonatkozó nyilatkozat*]: Vevő jelen megállapodás aláírásával kijelenti, hogy a jogügylet következtében a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő termőföldek mértéke a jogügylet következtében megszerzett Ingatlanokkal együtt sem haladja meg a *Földforgalmi törvény 16.* §-ában meghatározott, a földműves által megszerezhető legmagasabb mértéket, azaz 300 hektárt, továbbá a birtokában lévő termőföld területnagysága a jogügylet következtében megszerzett ingatlanokkal együtt sem haladja meg a földforgalmi törvényben meghatározott 1200 hektárt.

9.4. [*Elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat*]: Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény *13. § (3)* bekezdése alapján büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint 3 éve Szolnok. Fentiek alapján vevő rögzíti, hogy 1./ pontban meghatározott Ingatlanok vonatkozásában elővásárlásra jogosult az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján, mint helyben lakónak minősülő földműves. Vevő továbbá rögzíti, hogy az Ingatlan2- és 3 vonatkozásában az Fftv. 18. § (1) bek. c.) pontja alapján, olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Ebben a körben Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan 2-vel, Ingatlan 3-al és Ingatlan 5-el közvetlen szomszédos Szolnok, külterület 074/36 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa 2024. 05. 17. napja óta, tehát több, mint egy éve. Vevő elővásárlási ranghelyét alátámasztó hatósági bizonyítványt az eljáró ügyvédnek bemutatta és részére átadta.

- Vevő továbbá kijelenti az **Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontjára tekintettel**, hogy nem tagja családi mezőgazdasági tarsaságnak, ugyanakkor **legalább 1 éve tagja őstermelők családi gazdaságának**, melynek nyilvántartási száma: 'evő egyúttal kijelenti, hogy nem minősül fiatal földművesnek, sem pályakezdő gazdálkodónak.

9.5. Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlanok nincsenek harmadik személy használatában, az Ingatlanok földhasználati jogviszony útján nem hasznosítottak, az Ingatlanokat maga használja.

9.6. Vevő miután az 1./ pontban meghatározott Ingatlanok földhasználati jogviszony útján harmadik személy által nem hasznosítottak, az alábbi kötelezettségeket vállalja:

9.6.1. [*Fftv. 13. § (1) bek.*] Vevő vállalja, hogy az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított

Eladó –
Polónyi Tünde

Vevő
Dr. Kovács László

Ügyvéd
Dr. Cserba Tamás

5 (öt) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

9.7. Vevő a 109/1999 (XII. 29.) FVM. rendelet 68/C. §-ának megfelelően nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

9.8. *[Fftv. 14. § (1) bek.]* Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – jelen ingatlanszerzést megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki.

9.9. *[Fftv. 14. § (2) bek.]* Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben jelen okirat aláírását megelőző 5 (öt) éven belül nem állapitották meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10. Felek rögzítik, hogy a 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet 1. § (1) és (4) bekezdéseiben foglaltak alapján a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges okirati példánya a hivatkozott jogszabályban előírt módon, biztonsági okmányon kerül elkészítésre.

11. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. év CXLI törvény, illetőleg az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

12. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, s annak állagát ismeri. Felek továbbá megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlantok a teljes vételár kifizetésétől feltételezetten, a vevői tulajdonjog bejegyzésről szóló végzésről való tudomásszerzéstől számított 3 munkanapon belül bocsátja vevő birtokába.

13. *[Állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatok]:* Felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, magyar állampolgárok, akik cselekvőképességükben korlátozva nincsenek. Ezen felül vevő kijelenti, hogy az ingatlan szerzési képességében korlátozva nincs, eladó rögzíti, hogy jogszabály alapján az ingatlan elidegenítési képességében korlátozva nincsen.

14. Vegyes rendelkezések:

14.1. A Felek a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák **dr. Cserba Tamás ügyvédet** (székhely: 3525 Miskolc, Kis-Hunyad utca 10. fszt. 1., fiókiroda: 1026 Budapest, Pasaréti út 38/B. fszt. 1., KASZ: 36058387, telefon: 30/ 439-.0703, e-mail: tamas.cserba@cstlaw.hu), valamint meghatalmazzák a nevezett ügyvédet, hogy az ingatlanügyi hatóság előtt őket teljes jogkörrel képviselje. Ellenjegyző ügyvéd és Vevő az Ingatlan

Eladó
Polónyi Tünde

Vevő
Dr. Kovács László

Ügyvéd
Dr. Cserba Tamás

megszerzésével kapcsolatos az adóhatóság felé fennálló bejelentési kötelezettség teljesítése céljából az EB400 adatlapot közösen kitöltötték. Ellenjegyző ügyvéd az adatlap alapján tájékoztatta a Feleket a mentességekkel és kedvezményekkel kapcsolatos szabályokról és feltételekről. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást, illetve a meghatalmazást elfogadja. A felek rögzítik, és aláírásukkal elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményről és feltételről kioktatta őket, valamint tájékoztatást adott a vonatkozó adózási és illetékszabályokról is.

14.2. Pmt.-jogalap.: A Felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.") 73. § (1) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvédet a jelen szerződéssel összefüggésben ügyfél-átvilágítási és bejelentési kötelezettség terheli, amely a Pmt. 73. § (1d) bekezdése alapján az ügyféllel szerződő félre és annak képviselőjére is kiterjed. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződéshez kapcsolódóan a Pmt. vonatkozó rendelkezéseiről teljes körű tájékoztatást kaptak.

14.3. Azonosítás és JÜB.: A Felek nyugtázzák, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Üttv.") 32. §-ában, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos, az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzatában és a 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatban foglalt felhatalmazás alapján a Feleket, illetve az eljáró törvényes képviselőt azonosító okmányaik megtekintésével azonosította, továbbá – a személyazonosság és az okmány érvényességének ellenőrzése érdekében – a Belügyminisztérium nyilvántartások vezetéséért felelős szervének közhiteles nyilvántartásaiból elektronikus úton adatigénylést teljesített (ún. JÜB személyazonosság- és okmányellenőrzés). A Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Üttv. 32. § (3) bekezdésében foglalt adatkörre (személyiadat- és lakcímnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetőiengedély-nyilvántartás, központi idegenrendészeti nyilvántartás) terjedhet ki. Tekintettel arra, hogy a jelen Szerződés közhiteles nyilvántartásba (ingatlan-nyilvántartásba) való bejegyzés alapjául szolgál, az ügyvéd az azonosítást az Üttv. 32. § (7) bekezdése szerint, az ellenjegyzést megelőzően végezte el.

Eladó
Polónyi Tünde

Vevő
Dr. Kovács László

Ügyvéd
Dr. Cserba Tamás

14.4. Az adásvételi szerződés kapcsán felmerülő költségek - így elsődlegesen a kiszabásra kerülő visszterhes vagyonátruházási illeték - kizárólag a vevőt terhelik, míg az ingatlan átruházása kapcsán esetlegesen felmerülő esetleges személyi jövedelemadót az eladó viseli.

Felek rögzítik, hogy a szerződés teljes megállapodásukat tartalmazza. Felek a jelen szerződést a szerződési feltételek egyeztetését, közös elolvasását és értelmezését követően, megmagyarázás és kellő kioktatás után azzal írják alá, hogy az abban foglaltak ügyleti akaratuknak mindenben megfelelnek. Jelen megállapodás 10 példányban készült, melyből 1-1 példány illeti a feleket. A fenti példányokból egy példány biztonsági papíron hitelesített megállapodás.

Kelt Szolnok, 2026. október 26.

Eladó
Polónyi Tünde

Vevő
Dr. Kovács László

Készítettem és ellenjegyzem, egyben az okiratban szereplő megbízást és meghatalmazást az okiratban szereplő feltételekkel elfogadom.

Kelt Szolnok, 2026. október 26.

DR. CSERBA TAMÁS LLM
ÜGYVÉD
MAISZ
36058387

Dr. Csérba Tamás
ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36058387
Belső nyilvántartási- és JÜB iktatószám: 36058387/Ü/9/2026