TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
KRÁLIK GYŐZŐNÉ (

agyar állampolgár) 2614 PENC, FELSŐPENCI UTCA 23. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről
FARKAS CSABA (

agrárkamarai nyilvántartási szám: P000000575337, magyar állampolgár) 2120 DUNAKESZI, KARÁCSONY SÁNDOR UTCA 16. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

- együttesen Felek (a továbbiakban: **Felek**) - között az alulírott helyen, időben és feltételek mellett: a közöttük 2026. február 26. napján létrejött adásvételi szerződésben rögzített szándékuk és kötelezettségük megerősítése, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal 571.692-2/2026 számú határozatában foglalt előírások figyelembe vételével.

1. Az eladónak **1118/1389** arányú **tehermentes** tulajdonában áll a **Penc, Külterület, 077/8** helyrajzi szám alatt nyilvántartott 5 7877 m² területnagyságú ingatlan „**Erdő**" művelési ágba tartozó **13.89 AK** értékű és **5 minőségi osztály**ba tartozó ingatlan **tulajdoni hányadainak egésze**. Eladó tulajdoni illetősége tulajdonostársaitól elkülönítve nincs.

2. Eladó tulajdonjogát INYER/TULLAP/20260115/5335 számon 2026.01.15. napján beszerzett E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat igazolja. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant érintően nincs olyan beadvány, kérelem vagy szerződés, amely a tulajdoni lapon feltüntetett jogok, tények, terhek tekintetében változást eredményezne. Eladók kijelentik, hogy a tulajdoni lap másolatból megállapítható tulajdoni állapot megfelel a valóságnak, és ezért a kijelentéséért szavatosságot vállal. Felek az E-hiteles tulajdoni lap tartalmát megismerték és azt elfogadják szerződésük, a jelen okirat szerkesztésének alapjául.

3. **Eladó eladja**, a **Vevő** pedig megvásárolja az **1.** pontban megjelölt **ingatlanilletőség egészét** megtekintett és megismert állapotban, úgy ahogy az most van - a Felek által kölcsönösen meghatározott és elfogadott összesen **4.000.000 (négymillió) Ft vételár ellenében** a jelen szerződés érvényes létrejöttétől, azaz a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti **hatósági jóváhagyásától függő hatállyal**.

4. Felek megállapodnak rögzítik, hogy vevő a **4.000.000 (négymillió) Ft** vételár egészét a jelen szerződés **hatósági jóváhagyás**áról szóló határozat kézhezvételét követő **15 napon belül** szintén átutalással fizeti meg lánya, Králik Mónika (Vác, 1977.03.13., anyja neve: Babinszki Mária) rendelkezése alatt lévő és az OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773425-01579433 számú számlára történő teljesítéssel. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben meghatározott bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri és fogadja el.

5. Felek tudomásul bírnak arról, hogy jelen szerződés a Vevő és az Eladó aláírásával, névaláírásuk ellenjegyzésével, valamint a szerződés hatósági jóváhagyásával jön létre. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességéhez és hatályba lépéséhez (hatályosulás), valamint a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez

Dr. Gaspár Zoltán ügyvéd (KASZ: 13-36060551)
2600 Vác, Freisinger utca 1.
+36 20 / 9210-445, dr.gaspar.zoltan.ugyved@gmail.com

Králik Győzőné
eladó

Farkas Csaba
vevő

- az eladói nyilatkozaton túlmenően - a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata, és a szerződés záradékolása szükséges.
Felek kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a szerződés esetleges alaki és tartalmi hiányosságai okán a jóváhagyás megtagadásra kerülne, szerződési akaratukat fenntartva, a hiányokat pótolva a szerződésüket kiegészítik a szakhatósági határozatban foglaltaknak megfelelően.
Eladó kijelenti, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 30. § (4) bekezdése szerinti határozatának meghozataláig, illetve az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáig a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant nem idegeníti el harmadik személy részére és nem terheli meg. Eladók ezen kijelentésükért szavatosságot vállalnak.

6. **Felek** megállapodnak, hogy **vételár maradéktalan megfizetéséig az Eladó tulajdonjogát az ingatlan egészén fenntartja.**

7. Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírt és letétbe helyezett és az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban (**bejegyzési engedély**) minden további feltételek nélküli és visszavonhatatlan nyilatkozatban hozzájárul ahhoz és a Vevővel együtt kérik a Földhivatalt, hogy a **Penc** külterületén **077/8** helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában az eladói tulajdonjog törlésével egyidejűleg - a **Vevő 1118/1389 arányú kizárólagos és tehermentes tulajdonjoga** az ingatlan-nyilvántartásba - adásvétel jogcímén - **bejegyzésre kerüljön** (tulajdonjog átruházás) azzal, hogy a szerződés a földhivatalba csak abban esetben nyújtható be, ha a vételár az eladó által megjelölt bankszámlán megfizetésre került.

8. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a hatósági jóváhagyásról történő tudomásszerzéssel egyidejűleg az ingatlanilletősége birtokának egészét átruházza a Vevő részére (**birtokátruházás**). A Vevő a birtokátruházás napjától jogosult a megvásárolt ingatlan kizárólagos használatára és hasznosítására is. A birtokátruházás időpontja egyben a kárveszélyviselés és a művelési kötelezettség átszállásának ideje is.

9. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy termőföld eladása esetén a jelen szerződésben rögzített elfogadott vételi ajánlatot az aláírásától számított 8 napon belül közölnie kell a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ szerinti, valamint más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Eladó nyilatkozik, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási jogosult nincs az ingatlanilletősége tekintetében.

10. Felek tudomásul veszik az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását, mely szerint termőföld eladása esetén a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§ felsorolja az elővásárlásra jogosultak sorrendjét, és az elővásárlási jog gyakorlásának módját.
Felek tudomásul veszik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződést hatósági jóváhagyás céljából meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv (Pest Vármegyei Kormányhivatal) részére, így a Vevő csak a jóváhagyást követően kérheti tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

11. Vevő **kijelenti**, hogy 510056/2015.10.05. számon regisztrált **földműves**, akinek **elővásárlási jogosultsága az ingatlant érintően 2013. évi CXXII. tv.** alapján nem áll fenn.
Vevő kifejezetten **nyilatkozik**, hogy jelentermőföld ingatlan szerzése jogszabályi tilalomba vagy korlátozásba nem ütközik. Nyilatkozik, hogy

Dr. Gáspár Zoltán ügyvéd (KASZ: 13-36060551)
2600 Vác, Freisinger utca 1.
+36 20 / 9210-445, dr.gaspar.zoltan.ugyved@gmail.com

Králik Győzőné
eladó

Farkas Csaba
vevő

a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzéssel sem az önálló, sem a részarány tulajdon tekintetében, sem együttesen, sem haszonélvezeti jog tekintetében nem lépi túl a törvényben meghatározott 300 hektáros földszerzési maximumot, valamint a föld használatba vételét követően nem lépi túl az 1200 hektáros birtokmaximumot sem, illetve részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege a 6000 aranykoronát (2013. évi CXXII. törvény 16.§)

12. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. FMV rendelet 68/C §-a alapján a **Vevő** akként **nyilatkozik**, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**. Ezért nincs is a tulajdonában álló olyan részarány-tulajdon, melynek összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

13. Eladók a jogügylet tárgyát képező ingatlan per-, teher-, igénymentességéért és más által történő zavartalan használatáért teljes **szavatosság**ot vállalnak. Kijelenti, hogy arra senkinek semmilyen igénye nincs, tulajdonjoga az ingatlanon korlátozásoktól mentesen fennáll.

14. Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképességet korlátozó, vagy azt kizáró gondnokság alatt nem álló magyar állampolgárok.

15. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15.§-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszi:
Vevő kötelezettséget vállal arra, 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 időpontjából számított 5 évig - a törvényben maghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, és hogy fele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

16. A **pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása** megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásainak megfelelően az Eladók kijelentik, hogy az adásvételnél **tényleges tulajdonos**ként járnak el. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti **ügyfél-átvilágítás** során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy a Pmt. 18-19.§ szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
A Felek kifejezetten elfogadják, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd anyagi felelősségének felső határa az eljáró ügyvéd kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összege (Üttv. 28.§ (6) bekezdés, Ptk. 6:152.§). Ez a korlátozás a szándékos szerződésszegés esetére és a Ptk. 6:152 §-a alapján nem korlátozható felelősségi esetkörökre nem terjed ki. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen ügylet folyamán és azzal kapcsolatban az eljáró ügyvéd üzleti, adó, illeték és számviteli tanácsadást a Feleknek nem nyújt és az e tárgykörben a felelősségét és a szavatosságát kifejezetten ki is zárja.

Dr. Gáspár Zoltán ügyvéd (KASZ: 13-36060551)
2600 Vác, Freisinger utca 1.
+36 20 / 9210-445, dr.gaspar.zoltan.ugyved@gmail.com

Králik Győzőné
eladó

Farkas Csaba
vevő

17. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsődlegesen a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, míg ezt meghaladóan a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) adásvételről szóló rendelkezései az irányadók, míg a szerződésből eredő esetleges és nem várt jogviták elbírálására a Felek az ingatlan fekvése szerinti járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

18. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést módosítani, attól elállni, vagy felbontani közös megegyezéssel, illetve a jelen szerződésbe foglalt feltételek mellett lehet.

19. A szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben kifejezetten **meghatalmazzák** az okiratot szerkesztő és ellenjegyző 2600 Vác, Freisinger utca 1.1. szám alatti székhelyű, és a Pest Megyei Ügyvédi Kamarába VI/580 lajstromszám alatt bejegyzett **dr. Gáspár Zoltán** egyéni ügyvédet (KASZ: 13-36060551) a fenti tartalommal szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére s arra, hogy őket jelen szerződés hatályosulása érdekében a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, a helyi jegyző, mezőgazdasági szakigazgatási szerv, a Nemzeti Adó és Vámhivatal, valamint a földhivatal előtti eljárásban a teljes jogkörrel képviselje és meghatalmazottként a NAV B400 számú változást bejelentő adatlapot szükség szerint helyettük aláírja.

20. Szerződő Felek a megállapodásukra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást - mely kiterjed az adásvételi jogügyletükre, a mező- és az erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény rendelkezéseire, a szerződés hatályosulásának feltételeire, az adó-, és illetékfizetési kötelezettségre, a birtokba és tulajdonba adás, valamint a szerződésszegés következményeire és szabályaira is - megértették.
Felek kijelentik, hogy a szerződést aláírásuk hitelesítésével egyben tényvázlatnak és a jelen szerződés szerkesztésére irányuló ügyvédi megbízási szerződésnek is elfogadják. Kijelentik a szavatossági igényérvényesíthetőség és a szerződés teljesítése körében, hogy megállapodásukra vonatkozó **egyéb lényeges körülmény és tény írásba foglalását nem kérik.**
Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.

A szerződő Felek a fenti szerződést - mely 4 (négy) számozott oldalból és 20 (húsz) pontból áll - felolvasás és kölcsönös értelmezést követően - mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt 8 (nyolc) egyező eredeti példányban, melyből 1 (egy) példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-ában megjelölt biztonsági kellékekkel rendelkezik - jóváhagyólag és saját kezűleg az okiratot szerkesztő és ellenjegyző és a felek személyazonosságáról meggyőződött ügyvéd előtt eltérő helyen és időben aláírták azzal, hogy a szerződés az ellenjegyzéssel jön létre.

Penc, 2026. május hó 8. napján **Vácott, 2026. május hó 10.19. napján**

KRALIK GYŐZŐNÉ eladó **FARKAS CSABA vevő**

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43-45. §-ban foglalt feltételek fennállása és az ott rögzített felhatalmazás alapján, mint a 2600 Vác, Freisinger utca 1. szám alatti székhelyű és a Pest Megyei Ügyvédi Kamarába VI/580 lajstromszám alatt bejegyzett **dr. Gáspár Zoltán egyéni ügyvéd** (KASZ: 13-36060551) a fenti okiratot **szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2026. május hó 10.19. napján**

Közlés napja: 2026.11.19.
Közlés első napja: 2026.11.20.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:
2026.12.21. Ezen határidő elmulasztása jogvesztő!
Levétel napja: 2026.12.22.

Dr. Gáspár Zoltán ügyvéd (KASZ: 13-36060551)
2600 Vác, Freisinger utca 1.
+36 20 / 9210-445, dr.gaspar.zoltan.ugyved@gmail.com