

A. 2024. 11. 18. sz. 2024. 11. 18. sz. 2024. 11. 18. sz.  
Közvetítésre került 2024. 11. 18. sz. 2024. 11. 18. sz.  
Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva  
álló jogvesztő határidő első napja  
2024. 11. 19. utolsó napja  
2024. 12. 18.

**Kozmáné Dr. Radák Edina**  
ügyvéd

2024 OKT 15. AM

## TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kissné Dr. Sédő Lili (egységes szerkezetben a vételi ajánlattal)  
jogvesztő határidő

Amely létrejött egyrészről **Leitner József** születési név **Leitner József** (

6500 Baja, Dózsa Gy. út 9. 4/2. sz. alatti lakos) mint **eladó** (továbbiakban eladó)

másrészről **Farkas Balázs István** születési név **Farkas Balázs István** (

8725 Iharosberény, Csurgói u. 37. szám alatti lakos) mint **vevő** (továbbiakban vevő)

lakcím:

között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1. Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul per-, teher- és igénymentesen a kizárólagos tulajdonában lévő **Iharos 471 hrsz.** alatt felvett „szőlő, rét” tkv-i megnevezésű összesen 1932 m<sup>2</sup> térmértékű, 7.04 AK értékű zártkerti ingatlanát vevőnek a kölcsönösen kialakított összesen 300.000,- Ft, azaz háromszázezer forint vételárért. Felek kijelentik, hogy a vételár az ingatlan állapotára tekintettel lett meghatározva.
2. **Vevő** az 1. pontban körülírt ingatlant **1/1-ed** arányban az ott jelzett vételárért megvásárolja akként, hogy a teljes vételárát jelen okirat aláírásával egyidejűleg utalással fizeti meg eladó részére, Leitner József nevében lévő ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-02890814-es számú számlaszámra. Eladó ezen összeg átvételét jelen okirat aláírásával egyidejűleg is elismeri, nyugtatja.
3. Felek megállapodnak abban, amennyiben elővásárlásra jogosult személytől a vételi ajánlatra elfogadó nyilatkozat érkezik, és jelen szerződés hatályba nem lép, úgy eladó az elővásárlásra jogosult személytől érkezett vételárát vevőre engedményezi annak okán, hogy a vételár eladó részére kifizetésre került. Elővásárló a vételárfizetést átutalással vagy ügyvédi letét útján teljesíthet jogszabály szerint.
4. Felek megállapodnak abban, amennyiben a 3. pont maradéktalanul teljesül, vevő a vételárát maradéktalanul visszakapta azon esetben felek egymással jelen jogügyletből adódóan követeléssel a továbbiakban egymás irányában nem élhetnek.
5. Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlant a megtekintett és megismert állapotában, annak alkotórészeivel és tartozékaival, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában vásárolja meg.
6. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon fennálló a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáról nincsen tudomása.
7. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant semminemű köz- vagy díjtartozás nem terheli és nincs tudomása olyan körülményről, ami gátolná az ingatlan használatát, nem tud olyan elvégezendő munkálatokról sem, amely lényegesen befolyásolná az ingatlan értékének alakulását.
8. Eladó **már most ezennel feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjogát 1/1-ed arányban a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezze.
9. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel felmerülő, vevő tulajdonjoga megszerzésével összefüggő valamennyi költség a vevőt terheli. Jelen jogügylet illetékmentes, a termőföldnek a földműves általi ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családok gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő a szerződés feltételeinek megállapítását.
10. Eladó kijelenti, hogy jelen jogügylet tekintetében a SZJA 6. §-a szerinti kötelezettségét megértette, az eljáró jogi képviselő tájékoztatását megértette az adózás tekintetében.

# Kozmáné Dr. Radák Edina

## ügyvéd

11. **Felek kijelentik, hogy az ingatlanon még hatályba nem lépett földhasználat, illetve többtelehasználat nem áll fenn. Felek kijelentik, hogy az ingatlanon földhasználat nincs.**
12. Vevő kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltak, illetve a 16. §. (1.) bekezdésében megfelel. Így vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, nyilvántartásba vétele a Somogy Vármegyei Kormányhivatal előtt az 516040/2/2022.03.30. számú határozat alapján megtörtént. Vevő, mint földműves előadja, hogy tudomása van arról, hogy termőföld tulajdonjogát a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő terület nagyságának a beszámításával -300 hektár mértékig szerezhetheti meg.
13. Vevőnek tudomása van a termőföld szerzési jogosultság korlátozása tekintetében a 16.§. (1), (2), (3), (4) illetve egyéb földszerzési maximum rendelkezéseiben foglaltakkal. Vevő kijelenti, hogy ezen feltételeknek eleget tesz, termőföld szerzési korlátozás alá nem esik.
14. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 13§.,-14§. rendelkezéseinek, így különösen kijelenti azt, 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 más célra nem hasznosítja. ( Földforgalmi tv. 13. §. (1) bek.)
15. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 13§.,-14§. rendelkezéseinek. Vevő a haszonbérletekre tekintettel (amennyiben a föld harmadik személy használatában van), annak megszűnését követően a Földforgalmi törvény 13.§. (4.) bekezdése alapján nyilatkozza, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az alábbi kötelezettségeket vállalja:  
Vevő kijelenti azt, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, s ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13.§.(1. bek.)
16. Vevő nem pályakezdő gazdálkodó.
17. Vevő kijelenti, hogy a fentiekben túlmenően tudomással bír a Földforgalmi tv. 13. §.(2)-(3)-(4) bekezdésben foglaltakkal.
18. Vevő kijelenti továbbá azt is, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása. Vevő előadja továbbá, hogy nem állapítottak meg vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi tv. 14.§.)
19. Vevő kijelenti, hogy nyilatkozatai a valóságnak megfelelnek. tudomása van arról, hogy egy utólagos vizsgálat során őt büntetőjogi felelősségre vonhatják amennyiben a nyilatkozatai valótlanok minősülnek.
20. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a módosított 2013. évi CXXII törvény 18. §. (1) bekezdésében, valamint a 474/2013 (XII.12.) Korm. rendeletben foglaltakkal, amely jogszabályi rendelkezésekre tekintettel kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben vevő vételi ajánlatának is minősül, amely vételi ajánlatot eladó elfogadott.
21. Vevő kijelenti, hogy a mai nappal lép az ingatlan birtokába, így attól a naptól szedi annak hasznait, viseli a terheit valamint a kárveszélyt.
22. Vevő a Földforgalmi törvény 18.§-a szerinti elővásárlási jog tekintetében a **Földforgalmi törvény 18.§. (1) bek. e.) pontja szerinti földműves**.
23. Vevő a 109/1999 FVM rendelet 68/C pontja alapján előadja, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
24. Felek rögzítik, azt is, hogy a fentebb írtakra tekintettel jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőt megelőző elővásárlásra jogosult személyek a szerződés, mint vételi ajánlat kifüggesztésétől számított 30 napon belül elfogadó nyilatkozatot ne tegyenek és vevő tulajdonszerzése a hatósági szervek feltételeinek megfelelően.
25. Felek rögzítik, azt is, hogy jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény is, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőt megelőző elővásárlásra jogosult Magyar Állam a szerződésre elfogadó nyilatkozatot ne tegyen. Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy a

# Kozmáné Dr. Radák Edina

## ügyvéd

Magyar Állam részére külön értesítési kötelezettség nem merül fel, tekintve hogy jogosult a kifüggesztéssel egyidejűleg értesül a vételi szándékról.

26. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok.
27. Felek tudomásul veszik azt, hogy a pénzmegosztás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján az eljáró ügyvédet a szerződő felek személyét illetően azonosítási kötelezettség terheli, mely azonosítási kötelezettségét a szerződő feleknek a fent hivatkozott törvényben meghatározott személyes okiratainak megtekintésével, illetve azok fénymásolatának elkészítésével tud teljesíteni, illetve igazolni. Így az okiratok megtekintéséhez, illetve másolásához a jelen szerződésre vezetett aláírásukkal igazoltan kifejezetten hozzájárulnak.
28. A felek tudomásul veszik, az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adó és illeték fizetésére vonatkozó kioktatását. A felek az adó és az illeték kötelezettségek vonatkozásában részletesebb kioktatást nem igényelnek.
29. A felek aláírásukkal igazolják, hogy az okirat 1-1 eredeti példányát átvették.
30. Felek jelen okirat elkészítésével, az NFA előtti képviselettel, a település jegyzője előtti kifüggesztéssel, az ezzel kapcsolatban fellépő hatósági jóváhagyás, illetve a helyi földbizottság valamint a földhivatal előtti eljárásbeli képviseletükkel – kivéve a földhivatali bejegyző határozatok kézbesítését- meghatalmazzák Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvédet (8840 Csurgó, Arany János u. 23.). Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Felek megbízzák az eljáró ügyvédet az esetleges elírások javítására is.
31. Vevő jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy személyét az állami adóhatóság előtt a B400 NAV adatlap kitöltésével és aláírásával képviselje.
32. Felek jelen okiratban egyebet rögzíteni nem kívánnak, az itt kifejezetten nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvények rendelkezései az irányadók.
33. Felek jelen okiratot közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal és szándékaikkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Csurgó, 2024.10.05.

Leitner József  
eladó

Farkas Balázs István  
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Csurgón, 2024.10.07. napján

Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd

kasz:36059301 az Üttv 44.§. (1) bekezdése alapján ellenjegyzem



