

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Gáliczki Józsefné (születési neve: ; született: anyja:
személyi azonosító jele: főazonosító jele: állampolgársága: magyar) 3950
Sárospatak, Rákóczi út 34. 2. em. 9. szám alatti lakos, mint **Eladó**

másrészről

Drenyószki Tamás (születési neve: születési hely és idő:
anyja neve: ; agrárkamrai nyilvántartási száma:
állampolgársága: magyar; földműves nyilvántartásba vételi határozata száma:
4400 Nyíregyháza, Főzde u. 33. szám alatti lakos, mint **Vevő**

között (a továbbiakban együtt: **Felek**), alulírt napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Előzmények, tények rögzítése

1. Az **Eladó** 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Sáradsadány külterület 04/15 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 27 ha 5327 m² területű, 316,74 Ak értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan. A tulajdoni lap III. része (a teherlap) szerint a földre az alábbi terhek vannak bejegyezve:
 - 1.1. a 6. és 7. szám alatt az **AZÚR TAKARÉK TAKARÉKSZÖVETKEZET** javára 15.555.552 Ft és járulécai erejéig jelzálogjog, valamint annak biztosítás elidegenítési- és terhelési tilalom,
 - 1.2. a 8. és 9. szám alatt a **KORONA TAKARÉK TAKARÉKSZÖVETKEZET** javára 55.428.965 Ft és járulécai erejéig jelzálogjog, valamint annak biztosítás elidegenítési- és terhelési tilalom.

Az **Eladó** átadta a **Vevőnek** az előbbi terhek jogosultjainak a jogutódjától származó értesítést arról, hogy a pénzintézet 70.000.000 Ft megfizetésére tart igényt, ezen összeg 2025.02.28-ig történő megfizetése esetén kiadja az 1.1. és 1.2. pontban írt terhek törléséhez szükséges írásbeli nyilatkozatát.

A **Felek** tudomással bírnak arról, hogy ez a szerződés a létrejöttének az időpontjában két okból hatálytalan, ezért nem alkalmas arra, hogy annak alapján a **Vevő** tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

A szerződés hatályossá válásához egyrészt az szükséges, hogy azt a **Felek** között jóváhagyja az ingatlanügyi hatóság, másrészt az, hogy ezt követően az elidegenítési- és terhelési tilalom jogosultja a 70.000.000 Ft megfizetése után kiadja azt az írásbeli jognyilatkozatát, ami alapján az 1.1. és 1.2. pontban írt terhek törlésre kerülhetnek a tulajdoni lapról.

A mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) szabályai alapján jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. **Felek** tudomásul veszik, hogy ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését és a hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, akkor a szerződés a beleegyezéssel és a hatósági jóváhagyással, a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A beleegyezésről vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattételi határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.

2. **Vevő** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:
 - a földművesként nyilvántartásba vették,

.....
Gáliczki Józsefné
Eladó

.....
Drenyószki Tamás
Vevő

.....
dr. Mikola Zoltan András
Okiratszerkesztő ügyvéd

- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- a 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mint olyan földművest, akinek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van,
- nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300,
- a földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése szerint - fennálló földhasználati jogviszony esetére - kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszüntését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, és a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja,
- nem minősül pályakezdő gazdálkodónak,
- a földhasználatot a használat megkezdését követő 30 napon belül bejelenti a föld fekvése szerint illetékes földhivatalnak.

A szerződés tárgya, a vételár összege és megfizetése

3. Az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányad arányban megveszi az 1. pontban írt földet a kölcsönösen kialakított 70.000.000,- Ft, azaz hetvenmillió forint vételáron.
4. Az Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegének megfizetéséig fenntartja.
5. A Vevő a vételárat három részletben fizeti meg az alábbiak szerint:
 - 5.1. Közvetlenül a szerződés aláírása előtt átutalt 15.000.000 Ft-ot az Eladó MBH Bank Nyrt. banknál vezetett számú számlájára, mely összeg jóváírását az Eladó a szerződés aláírásával elismeri.
 - 5.2. A szerződés közzététele és levétele után a jegyző okiratok mezőgazdasági igazgatási szerv részére történt megküldéséről szóló értesítésének az okiratszerkesztő ügyvéddel történt közlését követő 5 napon belül átutalja az MBH Bank Nyrt. számú technikai számlájára a tulajdoni lap III. rész 6. és 7. sorszám alatt bejegyzett terhekkal biztosított számú hitel végtörlesztéséhez, valamint a tulajdoni lap III. rész 8. és 9. sorszám alatt bejegyzett terhekkal biztosított számú hitelszerződés alapján fennálló tartozás megfizetéséhez szükséges összeget. A hivatkozott hitelszerződések személyes adósa Gáliczki Attila József (születési hely, idő: anyja neve: , személyi azonosító:) aki az Eladó gyermeke.

A fizetési határidő kezdete: az a nap, amikor az okiratszerkesztő ügyvéddel az Eladó a jegyzőnek az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdésében írt értesítését az info@drmikola.hu e-mail címre megküldi.

A *Vevő* az 5.2. pontban írt utalások közlemény rovatában köteles feltüntetni az *Eladó* nevét és a hitelek fent írt számát.

Az *Eladó* a második vételár részletet fent írtak szerinti átutalását elfogadja olyannak, mintha a *Vevő* a vételárat az ő kezeihez fizette volna meg.

- 5.3. Ha az 5.1. és 5.2. pontban írt vételár részletek összege alacsonyabb, mint a vételár, akkor a tulajdoni lap III. rész 6. - 9. sorszám alatt bejegyzett terhek törléséhez szükséges banki engedély földhivatali benyújtása, ennek hiányában a neki történt átadása után 2 munkanapon belül átutalja a vételár és a már megfizetett összegek különbözetét az *Eladó* MBH Bank Nyrt. banknál vezetett számú számlájára.
6. Az *Eladó* kötelezettséget vállal arra, hogy ha az MBH Bank Nyrt. a vételár összegén túl, további pénzösszeg megfizetésétől tenné függővé az 1.1. és 1.2. pontban írt terhek törléséhez szükséges engedélyének a kiadását, akkor a tehermentesítéshez szükséges összeget legkésőbb 2025.02.28-ig saját vagyonából megfizeti a banknak.
7. A *Felek* az 5.1. pontban írt első vételár részletből 7.000.000 Ft-ot foglalónak tekintenek. Kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, tudnak arról, hogy a Ptk. 6:185. §-a szerint a kötelezettségvállalás jeléül foglalót lehet adni. Tudják azt is, hogy ha a szerződést teljesítik, akkor a foglaló összege a vételárba beszámít, vagyis a hátralékos vételár tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, akkor a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
8. Arra az esetre, ha ennek a szerződésnek a jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja, a *Felek* kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jóváhagyást megtagadó határozat közlését követő 8 napon belül a szerződést újrakötik, ha a megtagadás oka a novált szerződésben kiküszöbölhető.
9. Ha a megtagadás oka az újrakötéssel nem szüntethető meg, akkor ez a szerződés a határozat közlésének a napján minden külön jogcselekmény nélkül megszűnik és az *Eladó* a *Vevőnek* a határozat közlését követő 8 napon belül átutalással visszafizeti a már megfizetett vételárat.
10. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv ezt a szerződést nem a *Vevővel*, hanem az elővásárlóval hagyja jóvá, akkor ez a szerződés a határozat közlésének a napján minden külön jogcselekmény nélkül megszűnik és az *Eladó* a *Vevőnek* a határozat közlését követő 8 napon belül átutalással visszafizeti a már megfizetett vételárat.
11. A 9-10. pontban írt az esetre a *Felek* a foglaló szankciós jellegét kizárják, a 7. pontban foglalónak minősített összeg az előleg szabályai szerint jár vissza, azaz az *Eladó* csak a kapott összeget köteles visszafizetni a *Vevőnek*.
12. Az *Eladót* a föld per-, teher- és igénymentességéért szavatosság terheli. E körben vállalja, hogy az MBH Bank Nyrt.-nél eljár és minden szükséges nyilatkozatot megtesz annak érdekében, hogy az 1.1. és 1.2. pontban írt terhek törléséhez szükséges engedélyt a bank kiadja és a terheket a saját költségén törölteti a tulajdoni lapról. Garantálja továbbá azt, hogy a földön harmadik személynek nincs az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett olyan joga, amely a *Vevőt* a tulajdonszerzésben, a tulajdonjog gyakorlásában, továbbá a rendeltetésszerű használatban korlátozná, akadályozná, vagy azt kizárná.

Birtok átruházása

13. A *Felek* a birtok átruházásra úgy állapodnak meg, hogy arra a teljes vételár megfizetése után és annak feltételével, legkésőbb a vételár megfizetése utáni 10. napon fog sor kerülni. Az *Eladó* tájékoztatja a *Vevőt*, hogy a szerződés tárgyát képező földet hatályos haszonbérleti szerződés érinti, ami 2030.12.31-ig tart. A haszonbér egységára 100.000 Ft/ha.

Az ingatlan-nyilvántartással összefüggő rendelkezések

14. *Felek* kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képességük semmilyen módon nem korlátozott és nem kizárt. A *Vevőt* a birtokba adás időpontjától számítottan illeti a nemzeti és uniós támogatás, amennyiben azt igényli és arra jogosult.
15. A *Felek* e szerződés, valamint a bejegyzési engedély egy-egy példányát a földforgalmi törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon foglalják írásba.
16. Az *Eladó* jelen szerződés aláírásával ahhoz járul hozzá, hogy ezt a szerződést a *Vevő* a hatósági jóváhagyás után az ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa. A *Felek* a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 havi időtartamra az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kéri a *Vevő* tulajdonjog bejegyzése ügyében indított eljárás függőben tartását, ezután majd a bejegyzési engedély benyújtásával a *Vevő* fogja kérni a tulajdonjogának a bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén.
17. Az *Eladó* jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, de külön okirat aláírásával adja feltételten és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlanra a *Vevő* tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A *Felek* megállapodása alapján azonban ez a külön okirat az adásvételi szerződés aláírásával egy időben a szerződést szerkesztő Mikola Ügyvédi Iroda irattárában teljesítési letétként elhelyezésre kerül.

Az *Eladó* kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetése után 3 napon belül a galiczki.attila@gmail.com címről az info@drmikola.hu címre küldött elektronikus levélben értesíti a letéteményest a teljes vételár megfizetéséről.

Ha az *Eladó* az előbb írt módon és határidőben nem értesítette a letéteményest a teljes vételár megfizetéséről, akkor a *Vevő* is jogosult igazolni a megbízott ügyvéd előtt a teljes vételár megfizetését. A vételár megfizetésének az igazolása olyan bankigazolással vagy bankszámlakivonattal is történhet, amely igazolja, hogy a vételár összegével a *Vevő* bankszámláját megterhelték, és a jóváírandó számla tulajdonosa, az összeg és számlaszám megegyezik az 5. pontban írtakkal. Ebben az esetben a letéteményes 3 munkanapon belül köteles benyújtani a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a földhivatalba kérve a *Vevő* tulajdonjogának bejegyzését adásvétel jogcímén, kivéve, ha az *Eladó* kifejezetten arról nyilatkozik, hogy a vételárat nem kapta meg hiánytalanul.

Az *Eladó* a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd azt a vételár teljes összegű megfizetésétől számított 3 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani a *Vevő* tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, ha akár az *Eladó*, akár a *Vevő* a teljes vételár – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetését az eljáró ügyvéd felé igazolják.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását megtagadja és a megtagadás oka az újrakötéssel nem szüntethető meg, akkor a letéteményes a közlés napját követő 5 napon belül az általa őrzött bejegyzési engedélyt tértivevény külföldi szolgáltatással feladott levélpostai

küldeményben az *Eladó* lakcímére visszaküldi.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv ezt a szerződést nem a Vevővel, hanem az elővásárlóval hagyja jóvá, akkor a letéteményes a határozat közlését követő 5 napon belül az általa őrzött bejegyzési engedélyt tértivevény. külszolgáltatással feladott levélpostai küldeményben az *Eladó* lakcímére visszaküldi.

Egyéb rendelkezések

18. A *Vevő* földművesnek minősül. Vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a földet nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) bekezdés *p*) pontja alapján a visszterhes vagyonátruházási illeték alól mentességet élvez, kéri a NAV Illeték Főosztályát, hogy az illeték kiszabásánál erre legyen figyelemmel.
19. A *Felek* a szerződés aláírásával a földhivatali eljárásra, illetőleg minden, a szerződés kifüggesztésével és hatósági jóváhagyásával kapcsolatban indult hatósági eljárásra kiterjedően meghatalmazást adnak a MIKOLA ÜGYVÉDI IRODÁNAK (*nyilvántartó kamara*: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara; *székhely*: 4400 Nyíregyháza, Szent István u. 3. 1. em. 3.; *ügyintéző ügyvéd*: dr. Mikola Zoltán András; 18336920#cegkapu) a képviselőre. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
20. A *Felek* kijelentik, hogy a jelen szerződés 17. pontjában foglaltakat a külön okiratban elkészített bejegyzési engedélyek tekintetében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 47. § (1) bekezdése alapján letéti szerződésnek is tekintik azzal, hogy a letét kezelésével kapcsolatos kötelezettségvállalásokat eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével fogadja el.
21. A *Felek* kijelentik, hogy a közöttük létrejött szerződést egyúttal az eljáró ügyvéd által felvett tényvázlathoz tekintik, mivel az a jogügyletre vonatkozó valamennyi nyilatkozatukat tartalmazza. *Felek* tudomásul veszik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 42. § (5) bekezdése alapján eljáró ügyvéd az általuk előadott tényeket valószínű fogadja el és ennek megfelelően *felek* kijelentik, hogy a megszerkesztett okirat az ő tényelődásuknak megfelelően, tényelődásaikat teljes körűen tartalmazva készült el. *Felek* egyúttal kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédet a tényelődásukra tekintettel semmilyen felelősség nem terheli abban az esetben, amennyiben bármely fél vagy harmadik személy kérelme alapján hatósági, vagy peres eljárás keretében a *felek* valós szerződéskötési szándékának hiányát, vagy eltérő szerződés megkötésére irányuló szándékát állapítja meg (színeli szerződés) és ennek alapján a szerződés semmisnek minősül.
Felek és eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy az Üttv. 28. § (5) bekezdése alapján az ügyvéd kártérítési felelősségét korlátozzák, így az ügyvéd kártérítési felelőssége körében nem köteles megtéríteni az általa okozott kárnak az ügyvédi kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részét.
22. *Felek* rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő ügyvédi költség, a tulajdonjog bejegyzésével összefüggő földhivatali eljárási díj a *Vevőt* terheli.
23. Teljességi záradék: *Felek* megállapodnak, hogy az ingatlanra a jelen szerződés megkötését megelőzően köztük írásban, szóban vagy ráutaló magatartással létrejött valamennyi megállapodás jelen szerződés aláírásával hatályát veszti.

24. Ha a *Felek* jelen szerződéssel kapcsolatban egymáshoz címezve írásbeli nyilatkozatot tesznek, akkor az ajánlott postai / tértivevényes küldeményként postára adott nyilatkozatot a címzett által átvettnek kell tekinteni abban az esetben, amennyiben az a feladóhoz „nem kereste”, „címzett ismeretlen”, „cím elégtelen”, „elköltözött”, „átvételt megtagadta” vagy a „címzett nem azonosítható” jelzéssel érkezett vissza. Ebben az esetben az átvétel napja a küldemény postára adásának napjáról számított 5. munkanap.
25. Ez a szerződés érvényesen csak írásban módosítható. A *Felek* által tett, jelen szerződés teljesítésével kapcsolatosan a másik félhez címzett nyilatkozat csak írásban érvényes. A *Felek* - a szerződés módosítása, valamint megszüntetése kivételével - írásbelinek fogadják el az elektronikus levelezést, ha az a 17. pontban rögzített, valamint a drenyoszkizki@gmail.com e-mail címek között történik. Elektronikus levél esetében az átvétel napja az elküldését követő munkanap. A szerződés módosítása, illetve a megszüntetése csak papíralapon, a jelen szerződésre irányadó alaki követelmények megtartásával történhet. A szerződést megszüntető jognyilatkozatot tértivevény különszolgáltatással feladott levélpostai küldeményben kell közölni a másik féllel.
26. A *Felek* kijelentik, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják.
A *Felek* rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében, és mindenre kiterjedően feltárta és tisztázta.
A *Felek* a szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt szerződés minden pontjára kiterjedő részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek, és a szerződést ennek tudatában írják alá.
27. Tekintettel arra a tényre, hogy az *Eladó* a jogi képviselőének az ellátására nem az okiratszerkesztő, hanem Kerchneré dr. Felső Zsuzsanna ügyvédnek (3907 Tállya, Honvéd u. 7., KASZ: 36074497) adott megbízást, az okiratot szerkesztő ügyvéd az okirat aláírása előtt tájékoztatta őt arról, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

A *Felek* jelen adásvételi szerződést – amely 6 folyamatosan számozott oldalon 27 pontot tartalmaz – személyi azonosságuk igazolása, valamint a szerződés elolvasása, megmagyarázása és közös értelmezése után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Nyíregyháza, 2024. 12. 06.

Gáliczki Józsefné

Eladó

Drenyoszkizki Tamás

Vevő

MIKOLA

Ügyvédi iroda

Dr. Mikola Zoltán András

ügyvéd KASZ: 36065414

4400 Nyíregyháza, Szent 1. út 3. I.em.3.

Ellenjegyzem:

MIKOLA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Mikola Zoltán András irodavezető ügyvéd

Nyíregyháza, 2024. 12. 06. napján

KASZ: 36065414

Gáliczki Józsefné
Eladó

Drenyoszkizki Tamás
Vevő

dr. Mikola Zoltán András
Okiratszerkesztő ügyvéd

2024 DEC. 11