

Termőföld adásvételi szerződés

(földműves)

Kelt dátuma:

2025. ÁPR. 01.

Létesítési szám:

589229

amely létrejött egyrészről

- ❖ **Mits Gergely, mint eladó** (születési neve: Mits Gergely, születési helye: Csorús, anyja neve: Mits Ilona, személyi száma: 1, adóazonosító jele: 1) 8080 Bodmér, Vasvár úti utca 11/A (Tartozkodási helye: 8000 Székesfehérvár, Csóri út 10.) sz. alatti lakos
- ❖ **Mits Márton, mint eladó** (születési neve: Mits Márton, születési helye: Csorús, anyja neve: Mits Ilona, személyi száma: 1, adóazonosító jele: 1) 8000 Székesfehérvár, Donát utca 27/1. sz. alatti lakos, másrésztől
- ❖ **Dr. Mika Ilona, mint vevő** (születési neve: Dr. Mika Ilona, születési helye: Budapest, születési ideje: 1978.01.01., anyja neve: Dr. Mika Ilona, személyi száma: 1, adóazonosító jele: 1) 2400 Dunaújváros Velinszky u. 4. II. 3. sz. alatti lakos

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, SZAVATOSSÁGI NYILATKOZAT

- Eladók kijelentik, hogy **1/2-1/2 arányú** tulajdonukat képezi a **Dég külterületi 033/87 hrsz-ú, 6060 m² területű, 20.00 AK értékű, szántó és út megnevezésű ingatlan**.
- Eladó kijelenti, hogy az ingatlan **per-, igény- és tehermentes**, annak rejtett hibájáról tudomása nincs, azt adó vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, valamint az ingatlan birtokbavételét korlátozná vagy akadályozná.

II. A FELEK SZÁNDÉKNYILATKOZATA, A VÉTELÁR ÉS A FIZETÉSI HATÁRIDŐ

- Eladók eladják, vevő **1/1 arányban megvásárolja** az általa ismert, **megtekintett** állapotban, **per-, igény- és tehermentesen** az 1.) pontban körülírt ingatlant **2.000.000,-Ft, azaz kettőmillió forint vételárért**.

A Földforgalmi törvény 8/A § (3) bekezdése alapján felek nyilatkoznak, hogy

- az 1. pontban körülírt **föld vételára: 1.990.000,-Ft,**
- az 1. pontban körülírt **út vételára: 10.000,-Ft.**

- A vevő a vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést **jóváhagyó határozatának** okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételétől számított **8 napon belül fizeti meg** banki átutalással az eladók részére, az alábbiak szerint:
 - 1.000.000,- Ft-ot Mits Gergely részére a nevében álló, **11773360-08102917-00000000** sz. bankszámlájára történő átutalással.
 - 1.000.000,- Ft-ot Mits Márton részére a nevében álló, **11773360-01948842-00000000** sz. bankszámlájára történő átutalással.

III. INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- Tulajdonjog-fenntartással történő eladás és vevői jog**

Szerződő felek abban állapodnak meg, hogy az **Eladók a tulajdonjogukat a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartják**, azaz Eladók az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. **tulajdonjog-fenntartással adják el**. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatják. Az Eladók a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá.

Jelen szerződés aláírásával az **Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a **Vevő javára**, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **6 hónapos időtartamra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, melynek bejegyzését **Eladók és Vevő közösen kérik**, és a bejegyzéshez feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják.

Mits Gergely

Mits Márton

Dr. Mika Ilona

Dr. Bozsitsné Dr. Pető Erzsébet
2400 Dunaújváros, Dózsa Gy. út 9. fszt. 1.
30/134-5555
E-mail: ügyvéd@bozsits.hu
KASZ. Szám: 36058024

Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély a fenti időtartam lejártát megelőzően benyújtásra kerül az ingatlanügyi hatósághoz, ebben az esetben a tulajdonjog bejegyzése a **korábbi időpontban megtörténik**. A Felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó **további jogok**, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a jelen pontban írt határidő elteltéig felfüggeszti.

6. **Bejegyzési engedély és kérelem**

Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél **ügyvédi letétbe helyezik** az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 32. §-a szerinti, ingatlan tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges **feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzési engedélyt**, melyben ahhoz adják hozzájárulásukat, hogy velük szemben a tulajdonjog **adásvétel jogcímén 1/1 arányban** bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára, egyidejűleg az **eladók tulajdonjoga törlésre** kerüljön az ingatlan nyilvántartásból.

Vevő kéri tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzését 1/1 arányban a fentiek szerint, melynek érdekében jelen okirat aláírásával **egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi** tulajdonjoga **1/1 arányú, adásvétel** jogcímén, a fentiek szerint történő bejegyzése iránti kérelmét.

A tulajdonjog bejegyzési engedély és kérelem **abban az esetben adható ki** a felek, valamint a földhivatal részére, ha a tulajdonjog bejegyzési engedélyt letétként kezelő ügyvéd előtt a felek bármelyike hitelt érdemlően igazolja, hogy a teljes vételár kiegyenlítésre került. (Hitelt érdemlő igazolásnak minősül pld.: eladók részéről a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, vagy a gergomits@kodolanyi.hu e-mail címről az ugyved@bozsits.hu e-mail címre megküldött nyilatkozat a teljes vételár megfizetéséről, vevő részéről eredeti banki igazolás, hogy a vételár visszavonhatatlanul átutalásra vagy ügyvédi letétbe helyezésre került.)

7. A felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok**, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

Mits Márton jelen okirat aláírásával meghatalmazza tulajdonostársát Mits Gergelyt, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan a jövőben képviselőként eljárjon, bármely jognyilatkozatot megtegyen.

IV. TERMŐFÖLDDEL KAPCSOLATOS NYILATKOZATOK

8. **Mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálata, hirdetményi közlés, hatósági jóváhagyás**

Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló Mező és Erdőgazdasági Földek Forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a **továbbiakban Földforgalmi törvény**) 21. §. (1) bekezdése alapján a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a **mezőgazdasági igazgatási szerv** részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti **előzetes vizsgálat** eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A 21. §. (1b) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

9. **Hirdetményi közzététel**

A **jegyző hirdetményi úton közli** az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő **kormányzati honlapon történő közzététellel** valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

10. **A vevő a Földforgalmi törvény 18. §-ára tekintettel nyilatkozik, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.**

11. **Hatósági jóváhagyás**

A szerződés érvényességéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Felek jelen okirat aláírásával **megbízást és meghatalmazást** adnak Dr. Bozsitsné dr. Pető Erzsébet ügyvéd (2400 Dunaújváros Dózsa Gy. út 9. fszt. 1.) részére, hogy őket a települési önkormányzat **jegyzője** előtt a hirdetményi úton történő közzététel során, továbbá az illetékes **mezőgazdasági igazgatási szerv** előtt a hatósági engedélyezési eljárás során teljes jogkörrel képviselje.

Mits Gergely

Mits Márton

Dr. Mika Ilona

Dr. Bozsitsné Dr. Pető Erzsébet
ügyvéd
 2400 Dunaújváros, Dózsa Gy. út 9. fszt. 1.
 36/430-4054; 25/500-760
 E-mail: ugyved@bozsits.hu
 KASZ Szám: 36058024

12. Törvény által előírt nyilatkozatok

- 12.1.) A vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, **földműves nyilvántartásba vételi száma: 510240/2014.05.16.,**
- 12.2.) Vevő kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárkamara tagja, nyilvántartási száma: **P000000562743**
- 12.3.) A vevő a Földforgalmi törvény **13. §. (1)** bekezdésére tekintettel kijelenti, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra a földet nem hasznosítja.
- 12.4.) A vevő a Földforgalmi törvény **13. §. (4)** bekezdésére tekintettel kijelenti, hogy – amennyiben a szerződés tárgyát képező ingatlanvagyonnak egy része harmadik személy használatában van - kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a **13. § (1)** bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 12.5.) A vevő a Földforgalmi törvény. **14. §. (1)** bekezdésre tekintettel nyilatkozik, hogy földhasználati díjtartozása vagy egyéb tartozása nincs (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- 12.6.) A vevő a Földforgalmi törvény **14. §. (2)** bekezdésre tekintettel nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 12.7.) A vevő a Földforgalmi törvény **16. §. (1) és (2)** bekezdéseire tekintettel nyilatkozik, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföldterület nagysága – beleértve a jelen szerződéssel érintett ingatlant is – nem éri el 300 ha nagyságot, illetve a birtokában lévő termőföldterület nagysága – a jelen szerződéssel érintett ingatlant is beleértve – nem haladja meg a 1200 hektárt.
- 12.8.) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**
- 12.9.) Eladók a Földforgalmi törvény **15/A. §-ra** tekintettel kijelentik, hogy az ingatlant földhasználati jog terheli, az Enyingi Agrár Zrt. javára, 2032. augusztus 31-ig, a földhasználati díj mértéke: 3.000 Ft/AK/év.
- 12.10.) A vevő tudomással bír arról, hogy jogügylet mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól:
- az ltv. 26. §. (1) bek. alapján
 - ltv. 26. §. (1) bek. p) pontja,
- A termőföldnek a földműves általi ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő tizenkettedik hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld esetén a vagyoni értékű jog megszerzésétől, megszűnésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig
- pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el
- pb) a termőföldön vagyoni jogot nem alapít, és
- pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja."
- A fenti feltételek teljesítését a vevő vállalja, és a NAV-tól, mint illetékhatóságtól **illetékmentesség biztosítását** kéri

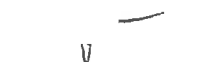
V. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

13. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyását követő **8 napon belül a vevő birtokába adják.**
- A vevő a birtokbavétel napjától szedi az ingatlan hasznait, és viselik annak terheit, valamint a kárveszélyt.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

14. A **tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos illetéket a vevő viseli**, melyet – amennyiben a vevő illetékmentességben nem részesül – a NAV felhívásától számított **30 napon belül** köteles átutalással megfizetni a NAV részére
- A szerződés készítéséről és az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos **ügyvédi munkadíjat a vevő viseli**, melyet legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételétől számított **8 napon belül** köteles megfizetni a szerződést készítő ügyvéd részére.
- Illetékkedvezmény:** vevő kijelenti, hogy a 12.10.) pontban foglalt jognyilatkozatára tekintettel illetékmentesség biztosítását kéri.


Mits Gergely


Mits Márton


Dr. Mika Ilona


Dr. Bozsitsné Dr. Pető Erzsébet
ügyvéd
2400 Dunaváros, Bozsics Gy. út 9. fszt. 1.
2043-5386
mail: ügyved@bozsits.hu
KASZ Szám: 36058024

15. **Ügyvédi megbízással kapcsolatos rendelkezések**

Felek jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság és mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviselőikre, kifejezetten jognyilatkozat tételére is kiterjedően, megbízást és meghatalmazást adnak **Dr. Bozsitsné dr. Pető Erzsébet ügyvédnek** (2400 Dunaújváros, Dózsa Gy. út 9. fszt. 1., KASZ szám: 36058024, nyt. szám: 06-012378, ügyv.ig.sz: Ü-104784), mely meghatalmazás és megbízás **kiterjed kifejezetten arra is, hogy az eljáró ügyvéd az ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlanügyi hatóságnál bármikor betekintszen**; a megbízást és meghatalmazást a szerződést készítő ügyvéd elfogadja.

A szerződés szövege egyben az ügyvédnek adott tényvázlatul is szolgál, a szerződés tényleges ügyleti akaratukat tükrözi, minden tekintetben megfelel az ügyvédnek adott utasításuknak. **A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén, az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.**

A szerződő felek az illetékfizetési és adózási kötelezettségükről ügyvédi kioktatásban részesültek.

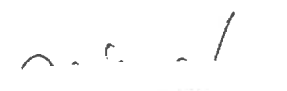
A felek az Információs Önrendelkezési jogról és az Információ szabadságról szóló 2011. évi CXIII. tv. alapján adataiknak az eljáró ügyvéd részéről történő kezeléséhez, és a személyes adataikat tartalmazó igazolványokról az ellenőrzés körében történő másolatkészítéshez hozzájárulnak, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvéd a Pénzmosás és a Terrorizmus Finanszírozása Megelőzéséről és Megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerint ügyfél átvilágítást elvégezze, és a tudomására jutott személyes adatokat a jogszabályoknak megfelelően kezelje és tárolja, kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatást nyújtott részükre az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, valamint az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről. Szerződő felek a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy jelen szerződésben rögzített jogügylet során saját nevükben, illetve érdekükben járnak el, valamint arról, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, illetve kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a Pmt. rendelkezéseibe.

A felek a szerződésbe egyebeket belevenni nem kívánnak, azt aláírás előtt elolvasták, a szerződést készítő ügyvéd a szerződés tartalmát részükre részletesen elmagyarázta, és ezt követően – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag aláírják.

Kelt Dunaújvárosban 2025.03.25.


Mits Gergely eladó


Mits Márton eladó


Dr. Mika Ilona vevő

Ellenjegyzem Dunaújvárosban 2025.03.25.


Dr. Bozsitsné Dr. Pető Erzsébet
ügyvéd
2400 Dunaújváros, Dózsa Gy. út 9. fszt. 1.
30/434-5954, 25/500-760
E-mail: ugyved@bozsita.hu
KASZ-szám: 36058024

Kormányzati Portálon közzételve: 2025.04.07.
Elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 30 napos h. v. időtartama: 2025.04.08.
Elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 30 napos h. v. utolsó napja: 2025.05.07.
E határozat jogerős!

