

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal
14/2/2
Erkezett: 2025 MÄRC 28.
572278
Szám Melleklet:.....db
Elaszam: Eloadó:

1

TERMÖFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Bencze József (születési neve: [REDACTED])

állampolgársága:

magyar) 4087 Hajdúdorog, Dohány utca 3/C. szám alatti lakos, mint **Eladó**

másrészről

Drenyószki Tamás (születési neve: [REDACTED])

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

- Az *Eladó* 1/1 arányú tulajdonát képezik az egymással szomszédos:
 - Nyíregyháza külterület 01242/5 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 3178 m² területű, kivett „tanya” megnevezésű ingatlan, amit az OPUS TITÁSZ Zrt. javára 63 m², valamint 72 m² nagyságú területre bejegyzett vezetékjog terhel, valamint a
 - Nyíregyháza külterület 01242/9 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 3 ha 4303 m² területű, „szántó” művelési ágú ingatlan, amit az APEH Észak-alföldi Regionális illeték Főosztály javára 15.000 Ft illetéktartozás és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog terhel.
- A *Felek* tudomással bírnak arról, hogy ez a szerződés a létrejöttének az időpontjában hatálytalan, ezért nem alkalmas arra, hogy annak alapján a *Vevő* tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A szerződés hatályossá válásához az szükséges, hogy azt a *Felek* között jóváhagyja az ingatlanügyi hatóság.
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 hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, akkor a szerződés a hatósági jóváhagyással, a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.
- Vevő* a földforgalmi törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:
 - a földművesként nyilvántartásba vették,
 - 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 ellenszolgáltatásnak 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 d) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mint helyben lakó földművest,
 - nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300,

[REDACTED]
Bencze József
Eladó

[REDACTED]
ias

[REDACTED]
dr. Mikola Zoltán András
Okiratszerkesztő ügyvéd

- a 13. § (4) bekezdése szerint - fennálló földhasználati jogviszony esetére - kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését 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

4. Az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 arányban dologösszességként megveszi az 1. pontban írt ingatlanokat a kölcsönösen kialakított, egybefoglalt 16.000.000,- Ft, azaz tizenhatmillió forint vételáron, amiből a Felek a tanya ellenértékét 2.278.800 Ft-ban, a szántó árát 13.721.200 Ft-ban határozzák meg.
5. Az Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegének megfizetéséig fenntartja.
6. A Vevő a vételárat két részletben fizeti meg az alábbiak szerint:
 - 5.1. Közvetlenül a szerződés aláírása előtt átutalt 6.000.000 Ft-ot az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett [REDACTED] számú számlájára, mely összeg jóváírását az Eladó a szerződés aláírásával elismeri.
 - 5.2. A fennmaradó 10.000.000 Ft megfizetésének két feltétele van, mind a kettőnek be kell következnie ahhoz, hogy ez az összeg átutalásra kerüljön.
Az egyik feltétel az, hogy az eladó saját költségén törölteti a szántó tulajdoni lapjáról az APEH Észak-Alföldi Regionális Igazgatósága javára 15.000 Ft és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjogot, és a törlés megtörténtét a földhivatal határozatával vagy az ingatlan tulajdoni lapjával igazolja, a másik az, hogy a felek adásvételi szerződését az ingatlanügyi hatóság jóváhagyja.
A fizetési határidő kezdete: vagy az a nap, amikor az eladó az okiratszerkesztő ügyvédnek átadja a jelzálogjog törlését elrendelő határozat eredeti példányát, vagy a tehermentes ingatlan tulajdoni lapját, vagy az a nap, amikor az okiratszerkesztő ügyvéddel az ingatlanügyi hatóság közli a szerződést a Felek között jóváhagyó határozatot; a két nap közül pedig az, amelyik a későbbi.
A később megvalósuló feltétel bekövetkezését követő 5 napon belül a Vevő átutalja az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett [REDACTED] számú számlájára a hátralékos, 10.000.000 Ft összegű vételárat.
7. A Felek az 5.1. pontban írt első vételár részletből 3.200.000 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 meghíúsulásáért 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.

[REDACTED]
Bencze József
Eladó

[REDACTED]
Drenyoszné [REDACTED]
Vevő

[REDACTED]
dr. Mikola Zoltán András
Okiratszerkesztő ügyvéd

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 6.000.000 Ft megfizetett vételár részletet.
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 a eljár a NAV-nál és mindent megtesz annak érdekében, hogy az 1.2. pontban írt jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt az állami adóhatóság kiadja és a jelzálogjogot 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 az első vételár részlet megfizetésének a napján, azaz az okirat aláírásával egy időben kerül sor. Az *Eladó* tájékoztatja a *Vevőt*, hogy a szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti, a bejegyzett földhasználó az *Eladó*, jogcíme saját tulajdon, a használat időtartama határozatlan.

Az ingatlan-nyilvántartással összefüggő rendelkezések

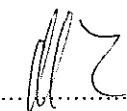
14. *Felek* kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képességük semmilyen módon nem korlátozott és nem kizárt. A *Vevőt* a birtok átruházásának a napjától illeti a nemzeti és uniós támogatás, amennyiben azt igényli és arra jogosult.
15. A *Felek* e szerződés, valamint 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, és az széljegyként iktatásra kerüljön az 1. pontban írt ingatlanok tulajdoni lapjára.
17. A *Felek* az 5. pontba foglalt megállapodás alapján közösen kérik, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a *Vevő* tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogát az 1. pontban körülírt egész ingatlanokra adásvétel jogcímén 2025.09.30-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Arra az esetre, a 2025.09.30-ig a bejegyzési engedély még nem kerülne benyújtásra az illetékes földhivatalba és ezért a földhivatal törölné a vevői jogot, a *Felek* a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ismételt bejegyzése iránti okiratok aláírására és a kérelem benyújtására kötelezettséget vállalnak.



Bencze József
Eladó



Drényszeki Tamás
Vevő


 dr. Mikola Zoltán András
Okiratszerkesztő ügyvéd

18. Az *Eladó* jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, de külön okirat aláírásával adja feltételten és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlanokra a *Vevő* tulajdonjogát 1/1 arányban 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 okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elismeri, hogy a bejegyzési engedély 2 (kettő) eredeti példányát az ügyvédi megbízás teljesítéseként letétbe vette.

A *Felek* kijelentik, hogy a szerződés ezen pontjába foglaltakat a bejegyzési engedélyek tekintetében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 47. § (1) bekezdése alapján az *Eladó*, mint letevő és az adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint letéteményes között létrejött, okirati letét őrzését szabályozó letéti szerződésnek tekintik, mely szerződés jogultja a *Vevő*.

A letéteményes a bejegyzési engedélyt csak akkor jogosult a *Vevőnek* kiadni, ha előtte a teljes vételár megfizetése igazolták.

A bejegyzési engedély kiadásának módja: az illetékes földhivatalba történő benyújtás a *Vevő* tulajdonjogának a bejegyzése érdekében.

A teljes vételár megfizetésének igazolása: az *Eladó* kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetése után 3 napon belül a [REDACTED] 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 letéteményes 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 megterheltek, és a jóváírandó számla tulajdonosa, az összeg és számlaszám megegyezik az 5.2. pontban írtakkal.

Ha az *Eladó* a fenti közlési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és azt sem jelzi, hogy a pénz nem érkezett meg, viszont a *Vevő* igazolja az átutalás megtörténtét, akkor a letéteményes az *Eladót* a [REDACTED] e-mail címre küldött – az átutalást igazoló banki irat szkennelt példányát tartalmazó – levélben felhívja a nyilatkozattételre. Ha a felhívásra az *Eladó* 1 munkanapon belül nem válaszol, vagy nem igazolja a lekérés időpontját tartalmazó számlatörténettel, hogy a vételár az 5.2. pontban írt bankszámlájára nem érkezett meg, akkor a letéteményes a bejegyzési engedélyt a letétből kiadja, azaz benyújtja a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a földhivatalba, kérve a *Vevő* tulajdonjogának bejegyzését.

Ha a teljes vételár a jelen szerződésben írtak szerint az *Eladó* részére maradéktalanul megfizetésre került, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

Ha a teljes vételár a jelen szerződésben írtak szerint az *Eladó* részére nem kerül maradéktalanul megfizetésre, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély a letétből nem adható ki.

Az *Eladó* a bejegyzési engedélyeket azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy a letéteményes azokat 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 a letéteményes előtt igazolja.

[REDACTED]

Bencze József
Eladó

[REDACTED]

Dienyoszi Tamás
Vevő

[REDACTED]

dr. Mikola Zoltán András
Okiratszerkesztő ügyvéd

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 különszolgáltatással 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 különszolgáltatással feladott levélpostai küldeményben az *Eladó* lakcímére visszaküldi.

A letét kezelésével kapcsolatos kötelezettségeit a letéteményes az okirat ellenjegyzésével fogadja el.

Egyéb rendelkezések

19. 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 visszerthes vagyonátruházási illeték alól mentességet élvez, kéri a NAV Illeték Főosztályát, hogy az illeték kiszabásánál erre legyen figyelemmel.
20. 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.
21. A *Felek* kijelentik, hogy a közöttük létrejött szerződést egyúttal az eljáró ügyvéd által felvett tényvázlatnak 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 valósnak 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 (színlelt 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.



Bencze József
Eladó



Drenyos
Vevő



dr. Mikola Zoltán András
Okiratszerkesztő ügyvéd

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 18. pontban rögzített, valamint a [REDACTED] 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.

A *Felek* jelen adásvételi szerződést – amely 6 folyamatosan számozott oldalon 26 pontot tartalmaz – személyi azonosságuk igazolása, valamint a szerződés elolvasása, megmagyarázása és közös értelmezése után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Nyíregyháza, 2025. 03. 28.

[REDACTED]

Bencze József

Eladó

[REDACTED]

Drenyoszkai Tamás

Vevő

Ellenjegyzem:

MIKOLA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Mikola Zoltán András irodavezető ügyvéd

Nyíregyháza, 2025. 03. 28. napján

KASZ: 36065414

MIKOLA

Ügyvédi iroda

Dr. Mikola Zoltán András

ügyvéd KASZ: 36065414

4400 Nyíregyháza, Szeml. út 3.1.em.3.

[REDACTED]

Bencze József

Eladó

[REDACTED]

Drenyoszkai Tamás

Vevő

[REDACTED]

dr. Mikola Zoltán András
Okiratszerkesztő ügyvéd