

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

- termőföld ingatlan tulajdonjogának visszerbes átruházására -

amely létrejött egyrésztől **Németh Ferenc** (születési neve: _____, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár) 5081 Szajol, Szolnoki út 26. szám alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrésztől **Szőllősi Ottó** (születési név _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jel: _____, magyar állampolgár, családi gazdaság száma: _____, őstermelői azonosító szám: _____, ügyfél-azonosító: _____, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai azonosító: _____, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási szám: _____) 5081 Szajol, Szőnyi Márton út 12. szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**) (az Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**) az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. SZERZŐDÉS TÁRGYA:

1. Jelen adásvételi szerződés tárgya: a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) hatálya alá eső, az **Eladó egészhez viszonyított 206/14961-ed arányú tulajdonát képező, Szajol külterület 054/36 helyrajzi szám alatt felvett, 9 Ha 5905 m² alapterületű, 149,61 AK értékű, szántó, erdő művelési ágú ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan**) (II/13. pont szerinti tulajdoni illetőség).

2. Okiratszerkesztő ügyvéd - Takarnet rendszeren keresztül - beszerezte, és Feleknek bemutatja az Ingatlan 2025. szeptember 17-én kelt tulajdoni lap hiteles másolatát – ami ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 8/1999. (III. 22.) MÜK szabályzat 7/7. pont a) alpontjában foglaltak szerint az ügyvédi okiratszerkesztés során felhasználható –, amely igazolja Eladónak az Ingatlanon fennálló, az 1. pontban részletezett tartalmú tulajdonjogát, valamint azt a tényt, hogy az Ingatlan – tehermentes. Felek kijelentik, hogy tisztában vannak azzal, hogy a hiteles tulajdoni lap másolat a kiállítását megelőző napig tanúsítja a benne foglalt tények valóságát. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap másolatban feltüntetett állapot a tényleges helyzetet tükrözi, ezért teljes körűen szavatol. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelen szerződéssel érintett illetőségére földhasználati jogviszony nincs bejegyezve.

3. Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi törvény 18. § -ban megjelölt személyeket. Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlása érdekében a Földforgalmi törvény 23.§ (1) bekezdése alapján jelen okiratot aláírásától számított 8 napon belül előzetes megvizsgálás céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell megküldeni (a föld fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal földhivatala, a továbbiakban: **Földhivatal**). A Földhivatal a szerződést annak tartalmi és alaki kellékei alapján vizsgálja meg, és 15 napon belül dönt a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy annak közzétételéről. Abban az esetben, ha a Földhivatal az előzetes vizsgálat során nem tagadja meg az adásvételi, vagy haszonbérleti szerződést, akkor hivatalból elrendeli a közzétételt (azaz kifüggesztést, azonban a közzététel nem minősül az szerződés jóváhagyásának), továbbá a döntéséről tájékoztatja a feleket, valamint a szerződést megküldi a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

4. Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet hatályossági feltétele, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló időtartam alatt a jelen okirat szerinti feltételekkel ne éljenek.

Németh Ferenc
Eladó

Szőllősi Ottó
Vevő

Alulírott Dr. Boróczki Mihály 5000 Szolnok, Bercsényi utca 6. szám alatti ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36073583) alulírott napon a fenti magánokiratot az Inyt. 32. § (2) bekezdés d) pontjának megfelelően, és az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 2.§ (1) bekezdés c) pontja alapján ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem. Szajol, 2025. szeptember 17.

Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény előírásainak megfelelően esetlegesen olyan más harmadik személy élne az elővásárlási jogával, aki a jelen szerződés Vevőjével az elővásárlásra jogosultak sorrendjében azonos ranghelyen áll, úgy a jelen szerződést az itt feltüntetett Vevővel hatályában fenntartja.

5. Felek rögzítik, hogy a szerződés a Hatóság jóváhagyásához kötött, a Földforgalmi törvény 7.§-a alapján. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Hatóság a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, úgy szerződésük nem válik hatályossá, és szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a Felek maguk viselik, illetve egymással szemben a Feleknek követelésük szerződésből eredően nincs.

II. VEVŐ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRA VONATKOZÓ NYILAKOZATA:

1. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanra elővásárlási joggal rendelkezik. Az elővásárlási joga alapján a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti **helyben lakó földművesnek** minősül. A Vevő földműves státuszát az Szolnoki Járási Hivatal Járási Földhivatala által számon kiállított határozat tartalmazza. A Vevő fentiekben túl rögzíti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint **gazdálkodó család tagja** (nyilvántartási szám: ...,), ezen tényt a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Szolnoki Járási Hivatal számú határozata tartalmazza. A Vevő nyilatkozik, hogy a fentiekben túl a Földforgalmi törvény 5.§ 6. pontja alapján **fiatal földművesnek** minősül, mivel az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be. Jelen adásvételi szerződésnek a Földforgalmi törvény preambulumban foglaltak szerint az a célja, hogy a Vevő, mint fiatal földműves részére az önfenntartás a vidék népességmegtartó erejét növelje, a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön. Az agrártársadalom a vidéki családi közösségek termelési közösségként történő megszerveződése és a helyi vállalkozások gyarapodása révén tovább erősödjön. A mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését, ezáltal a korábbinál tágabb keretekben kínáljon valódi alternatívát - többek között - a helyi élelmiszer-kereskedelem lehetőségeinek bővülésével, valamint a saját munkavégzésen alapuló és azt kiegészítő tevékenységek folytatásához, mint például a falusi vendéglátás, a kedvezőbb feltételek megteremtésével, valamint élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre, ezen felül a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson.

III. A VÉTELÁR ÖSSZEGE, A VÉTELÁR KIEGYENLITÉSE:

1. A Vevő ajánlata az Ingatlan egészhez viszonyított 206/14961-ed tulajdoni hányada vonatkozásában **330.000,-Ft**, azaz **Háromszázharmincezer forint**. Az Eladó az ajánlatot elfogadja. Jelen adásvételi szerződés megfelel a Vevő által az Ingatlanra adott és az Eladó részéről elfogadott vételi ajánlatban foglalt feltételeknek.

2. Eladó Vevőnek eladja, Vevő pedig Eladótól az Ingatlan egészhez viszonyított 206/14961-ed arányú tulajdonjogát megvásárolja a jelen adásvételi szerződésben foglalt feltételek szerint minden tartozékával együtt, úgy, ahogy az a mai napon a természetben megtalálható.

3. Felek akként állapodnak meg, hogy Vevő a vételár összegét az I/5. pontban hivatkozott Hatóság általi jóváhagyást követően, a Vevő tulajdonszerzését engedélyező jogerős záradékolt szerződés kézhezvételét követő 10 (tíz) napon belül fizeti meg az Eladónak banki átutalással az általa megadott bankszámlára, amennyiben az Eladó igazolta, hogy az Ingatlan továbbra is tehermentesek, továbbá azon a szerződéskötéskori állapothoz képest változás nem következett be. A vételár megfizetéséről, annak hiánytalan átvételét követően az Eladó köteles teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot (továbbiakban: **vételárfizetési igazolás**) kiállítani, melyben elismeri és nyugtázza a vételár maradéktalan kifizetését.

Németh Ferenc
Eladó

Szöllősi Ottó
Vevő

Alulírott Dr. Boróczki Mihály 5000 Szolnok, Bercsényi utca 6. szám alatti ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36073583) alulírott napon a fenti magánokiratot az Inyt. 32. § (2) bekezdés d) pontjának megfelelően, és az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 2.§ (1) bekezdés e) pontja alapján ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesitem. Szajol, 2025. szeptember 17.

IV. ADÁSVÉTELI JOGNYILATKOZATOK:

1. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan határait és elhelyezkedését ismeri, azokat megtekintette, annak állapotát megismerte, jelen szerződést ezek ismeretében köti meg.
2. Eladó a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan mindennemű per-, teher- és igénymentességéért, valamint használati, illetve haszonbérleti jog mentességéért, Ingatlan tulajdonjogának korlátozásmentes megszerezhetőségéért szavatosságot vállal, függetlenül annak ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetésétől. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra harmadik személy nem jegyeztetnek be olyan jogot, mely a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben felek a Vevő elállási jogát köti ki.

V. VEVŐ NYILATKOZATAI:

1. Vevő kijelenti, hogy földszerzési képességgel rendelkező, a Földforgalmi törvény szerinti földművesnek minősül, és szerepel a 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fét.) 100. §-a alapján a földművesek, mezőgazdasági termelőszervezetek és mezőgazdasági üzemközpontok közhiteles nyilvántartásában. Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
2. Vevő vállalja, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a tárgyi, adásvétel útján szerzett földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
3. Vevő kötelezettséget vállal arra a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján, hogy amennyiben az Ingatlan jelenleg harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a VI/2. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
4. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltak szerint nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
5. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
6. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen szerződéssel megszerzett termőfölddel együtt a tulajdonában és hasznélvezetében álló termőföld területe nem haladja meg a 300 hektár nagyságot.

VI. BIRTOKBAADÁS:

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a tárgyi ingatlant a jelen szerződés szerinti vételár kifizetését követő 3 (három) munkanapon belül adja a Vevő birtokába. Jelen szerződés tárgyát képező földdel kapcsolatos előnyök, terhek a birtokbaadás időpontjáig az Eladót, ezt követően Vevőt illetik, illetve terhelik. A kárveszélyviselés ugyancsak a birtokbaadás időpontjától száll át az Eladóról a Vevőre.

VII. A SZERZŐDÉS ÉRVÉNYESSÉGE:

1. Jelen szerződés érvényességének és Felek közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása.

Németh Ferenc
Eladó

Szöllősi Ottó
Vevő

Alulírott Dr. Boróczki Mihály 5000 Szolnok, Bercsényi utca 6. szám alatti ügyvéd (kamari azonosító szám: 36073583) alulírott napon a fenti magánokiratot az Inyt. 32. § (2) bekezdés d) pontjának megfelelően, és az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 2.§ (1) bekezdés e) pontja alapján ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem. Szajol, 2025. szeptember 17.

VIII. TULAJDONJOG-ÁTRUHÁZÁS, INGATLAN-NYILVANTARTÁSI BEJEGYZÉS:

1. Eladó a tulajdonjogát az Ingatlanon a vételár teljes kifizetéséig fenntartja. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatát (Bejegyzési engedély), amelyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlanon fennálló egészhez viszonyított 206/14961-ed arányú tulajdonjoga Vevő nevére és javára **adásvétel** jogcímén bejegyzésre kerüljön, az Eladó Ingatlanon fennálló egészhez viszonyított 206/14961-ed arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

2. Amennyiben a Vevő vételár hiánytalan megfizetését a Letéteményesnek igazolja, és jelen adásvételi szerződés Hatóság általi jóváhagyását, és a Vevő tulajdonszerzését engedélyező jogerős záradékolt szerződés kézhezvételét követően a letéteményes ügyvéd 3 (három) munkanapon belül az illetékes földhivatal előtt a Vevő egészhez viszonyított 206/14961-ed arányú tulajdonjogának bejegyzése iránt eljárni köteles.

3. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést nem hagyja jóvá, vagy – az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok alkalmazására tekintettel – nem a szerződésben szereplő felek között hagyja jóvá, a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt a letétkezelő ügyvéd köteles haladéktalanul megsemmisíteni.

X. EGYÉB RENDELKEZÉSEK:

1. A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek kijelentik, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok (belföldi természetes személyek). A jelen szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását. Felek elismerik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatást kaptak a fenti jogüggyellett kapcsolatosan.

2. A Felek meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző Dr. Boróczki Mihály ügyvédet (5000 Szolnok, Bercsényi utca 6., kamarai azonosító szám: 36073583), hogy a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésével, illetve a jelen szerződéssel és a benne foglalt jogüggyellett kapcsolatosan bármely ügyben az illetékes ingatlanügyi hatóságnál, a jelen szerződéssel érintett Ingatlan tulajdonostársai előtt, valamennyi egyéb hatóságnál (ideértve a NAV-ot is) és közigazgatási szervnél valamint bíróságnál eljárjon. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást köszönettel elfogadja. Egyben kéri a szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni, mely tény a szerződés aláírásával igazolják az okiratszerkesztő ügyvéd részére. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: **Pmt.**) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat 15) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza. Felek kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződésben szereplő tények, adatok nyilatkozataik alapján kerültek rögzítésre, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően és csak azt ezen adásvételi szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek és nem adnak.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény adásvételi szerződésre vonatkozó, a Földforgalmi törvény, a Fét, az Itv., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak. Felek jelen okiratot elolvasás és értelmezés után, az okiratot ellenjegyző ügyvéd előtt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá, saját példányaikat elveszik.

Kelt Szajolban, 2025. év szeptember hó 17. napján.

Németh Ferenc
Eladó

Szöllősi Ottó
Vevő

Alulírott Dr. Boróczki Mihály 5000 Szolnok, Bercsényi utca 6. szám alatti ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36073583) alulírott napon a fenti magánokiratot az Inyt. 32. § (2) bekezdés d) pontjának megfelelően, és az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 2.§ (1) bekezdés e) pontja alapján ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem. Szajol, 2025. szeptember 17.

Közzététel napja: 2025. 10. 02.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30. napos határidő első napja: 2025. 10. 03.
utolsó napja: 2025. 11. 03. A határidő jogvesztő!
Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént. Jegyző: