

Termőföld adásvételi szerződés / vételi ajánlattal egységes szerkezetben

mely létrejött a mai napon egyrészről alulírott magyar állampolgárságú **Sinka Tamás**, aki született, mint [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] napján, akinek anyja neve: [REDACTED], akinek adóazonosító jele: [REDACTED], akinek személyi azonosítója: [REDACTED], 2086 Tinnye, Bocskai utca 14. szám alatti lakos aki magát a [REDACTED] számú személyazonosító igazolvánnyal, lakcímét és egyéb adatait pedig a [REDACTED] számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta mint **Eladó**,

másrészről

magyar állampolgárságú **Budai Károly**, aki született, mint [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] napján, akinek anyja neve: [REDACTED], akinek adóazonosító jele: [REDACTED], akinek személyi azonosítója: [REDACTED], MVH reg. szám: [REDACTED], a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara regisztrációs száma: [REDACTED], földműves nyilvántartási száma: [REDACTED], 5094 Tiszajenő, Széchenyi utca 36. szám alatti lakos aki magát a [REDACTED] számú személyazonosító igazolvánnyal, lakcímét és egyéb adatait pedig az [REDACTED] számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, mint **Vevő** – továbbiakban a vételi ajánlatban említve **Ajánlattevő**, az adásvételi szerződésben említve **Vevő** –, között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

Eladó és Vevő a továbbiakban mint **Szerződő Felekként** is szerepelhetnek az okiratban.

I.

Vételi ajánlat

1. Az Eladó ^{2007/33886} -od tulajdonát képezi a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal által Tiszavárkony külterület 039/4 helyrajzi szám szerint nyilvántartott, 12 ha 9148 m² térmértékű, 338,86 AK kataszteri jövedelmű, szántó művelési ágú ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező Tiszavárkony Külterület 039/4 helyrajzi szám szerint nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjának II. rész 10 és 11. pontja szerint a Vevő a teljes ingatlan ^{25858/33886} -od eszmei hányadú tulajdonával rendelkezik.

2. Alulírott Ajánlattevő kijelenti, hogy ezennel vételi ajánlatot tesz az Eladó, jelen okirat I. Vételi ajánlat 1. alpontjában körülírt Tiszavárkony külterület 039/4 helyrajzi szám szerint nyilvántartott ingatlan Eladó tulajdonában lévő ^{2007/33886} -od arányú, per, teher és igény mentes tulajdoni illetőségére. Az Ajánlattevő **1 529 836,- Ft**, azaz **egymillió-ötszázhuszonkilencezer-nyolcszázharminchat forint** vételár kifizetésére akkor köteles, ha a lentebbi adás-vételi szerződés alapján, a kötelező jegyzői kifüggesztés időtartama alatt arra jogosult személy elővásárlási jogának gyakorlását nem jelentette be, valamint a Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Földügyi Központ sem jelentette be elővásárlási jogát jogvesztő határidőn belül, továbbá a szerződés érvényességéhez szükséges engedélyt az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával megadta. Az Ajánlattevő az engedélyező határozatnak az Eladóval történő közlésétől számított 7 napon belül köteles az 1 529 836,- Ft, azaz egymillió-ötszázhuszonkilencezer-nyolcszázharminchat forint vételárat az Eladó részére teljesíteni banki átutalással egy összegben.

3. Alulírott Eladó nyilatkozom, hogy a fenti vételi ajánlatot elfogadom és kijelentem, hogy az ingatlanra 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkezésein kívül más jogszabályban meghatározott elővásárlásra jogosultság nem áll fenn.

[REDACTED]
Eladó

Sinka Tamás

[REDACTED]
Vevő

Budai Károly

II.

Adás-vételi szerződés

1. Felek megállapítják, hogy Eladó ^{2007/33886} -od tulajdonát képezi a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal által Tiszavárkony külterület 039/4 helyrajzi szám szerint nyilvántartott, 12 ha 9148 m² térmértékű, 338,86 AK kataszteri jövedelmű, szántó művelési ágú ingatlan.

2. Felek megállapítják, hogy az ingatlanra vonatkozóan a 2024.12.20. napján, Megrendelés szám: 30005/56858/2024 megrendelésszámon lekért E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint a Tulajdoni lap III. része az alábbi terheket, bejegyzéseket tartalmazza.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 41625/2009/2009.06.25

Vezetékgig 22 kV-os közcélú légvezetékre 1057 m²-re.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ

RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

3. Eladó eladja, Vevő megvásárolja a II. 1. pontban meghatározott termőföld ott megjelölt tulajdoni illetőségét.

4. Felek a II. 1. pontban megjelölt 039/4 helyrajzi számú termőföld ott megjelölt ^{2007/33886} -od tulajdoni illetőségének kölcsönösen kialakított vételárát **1 529 836,- Ft**, azaz **egymillió-ötszázhuszonkilencezer-nyolcszázharminchat** forint összegben határozzák meg, amelyet Vevő banki átutalással fizet meg Eladó felé az Eladó kifejezett kérésének megfelelően a Cg.01-10-041585 cégjegyzékszámú OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor utca 16.; adószám: 10537914-4-44) cég által az Eladó nevében vezetett [REDACTED] számú számlára egy összegben a jelen adásvételi szerződésben meghatározott módon.

5. A jelen szerződés alapján Eladót megillető vételár azt követő 7. napon belül esedékes, hogy az Eladó, Vevő felé hitelt érdemlően bizonyítja az alábbiakat (együttes feltétel, amelyek együttes bekövetkezése esetén a vételár esedékessége a később bekövetkezett feltétel dátuma alapján határozandó meg)

a) a 2013. évi CXXII. törvény 23. és kapcsolódó §-ai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul, és

b) Vevőt megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt.

Vevő a vételárát az esedékesség napján banki átutalással fizeti meg Eladó részére, melyet Eladó mint saját kezeihez történő teljesítésként elismeri és nyugtázza. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén amennyiben a Vevő fizetési kötelezettségét szerződés szerűen teljesíti, Eladó a jelen jogügylettel kapcsolatosan Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.

6. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező és az érvényes használati megosztás alapján beazanosítható földterületre bejegyzett földhasználóként Vevő van nyilvántartva több mint 3 éve. Vevő nyilatkozik arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földterület jelenleg is művelés alatt áll. Vevő földhasználói jogosultságának kezdete 2014. 04. 30 napjától 3655 nap időtartamra 2024.05.01. lejáratú dátumig volt érvényben majd jelenleg érvényes földhasználati jogosultsága 2024. május 02. napjától határozatlan időre szól.

A használati díj összege 2024. év május 02. napjától 35kg/AK/év mértékben a búza adott évi augusztusi tőzsdei elszámolási árán kerül meghatározásra. A tárgyévre esedékes használati díjat

[REDACTED]
Eladó
Sinka Tamás

[REDACTED]
Vevő
Budai Károly

legkésőbb a tárgyév december 31. napjáig köteles Használatba vevő megfizetni Használatba adó részére.

Az adott évi használati díjat a Használatba vevő a Használatba adó részére belföldi postautalványon köteles megfizetni a jelen pontban meghatározott időpontig. A Használatba vevő használati díj fizetési kedvezményt a 2013. évi CCXII. Törvény 63. §-ban foglaltak szerint igényelhet.

7. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó – a vételár hiánytalan megfizetését követően – ruházza át Vevőre az ingatlan (2007/33886 –od tulajdoni hányadának) birtokát. Vevő a birtokátruházás időpontjától viseli az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzza hasznait.

8. Eladó a vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg külön íven szövegezett okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba 2007/33886 -od tulajdoni hányad arány tekintetében bejegyzésre, az ő tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.

9. Vevő az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalja, 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, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint vállalja, hogy – ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a c) pontban foglalt nyilatkozatának valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező földterületre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzüsszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után;

10. Vevő az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a szerint az alábbi nyilatkozatot teszi:

az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot [Földforgalmi tv. 16. §, 10. § (2) bek., és 10. § (4) bek.];

Eladó

Sinka Tamás

Vevő

Budai Károly

11. Vevő – 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 68/C. § rendelkezése szerint – kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
12. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.
13. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.
14. Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladónak az aláírástól számított nyolc (8) napon belül közölnie kell a 2013. évi CXXII. törvény, más törvény illetve a megállapodás alapján elővásárlásra jogosult személyekkel. Az adásvételi szerződést – a 2013. évi CXXII. törvény végrehajtására kiadott rendeletben [474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet] meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adásvételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.
15. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 18. § (1) bekezdés bc) pontja alapján elővásárlásra jogosult mint olyan földet használó földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;


Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 18.§ (3) bekezdés pontja alapján, a közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében a 18.§ (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket a Vevő – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi, mint az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.


16. Vevő kijelenti hogy, az országos személyiadat- és lakcímnnyilvántartó rendszerből kinyerhető adatokból megállapítható, hogy lakóhelye 2000. október 10. napjától Tiszajenő településen található.

17. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb. Vevőt terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik.

18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. Törvény és a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

19. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződésnek az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.


Eladó
Sinka Tamás


Vevő
Budai Károly

20. Az Eladó szavatol a fenti ingatlan teljes per, igény-és tehermentességéért. Kijelenti és szavatolja, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, illetve az ingatlan birtokba vételét akadályozná, vagy korlátozná. Kijelenti, hogy az adás-vételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, megállapodást, bírósági ítéletet, hatósági határozatot, amelyben Ő félként szerepelnek. Kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban senkinek nincs házassági, élettársi vagyoni igénye.

21. **Szerződő felek** kijelentik, hogy jelen szerződés előszerződésnek tekintik és amennyiben bármely okból (hatósági jóváhagyás, stb.) szükségessé válik a szerződés vételár összegét meg nem változtató módosítása az előszerződés alapján a hatósági jóváhagyáshoz alkalmas végleges szerződés teljesítéséhez, úgy ezen okból arról való tudomásszerzést követően kölcsönösen együttműködve mindent megtesznek, hogy az előszerződés alapján a hatósági jóváhagyáshoz alkalmas végleges szerződést mielőbb, de a hatósági jóváhagyást elutasító döntést követő 60 napon belül megkössék egymással.

22. Eladó kijelenti, hogy jelen termőföld adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan, szerződéssel senki személynek nem biztosított elővételi jogot.

23. **Szerződő felek** a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével ezennel meghatalmazzák a Szolnoki Ügyvédi Kamara által tagjai között 406. szám alatt nyilvántartásba veit dr. Csizmás Artúr István (iroda cím: 5092 Tiszavárkony, Szövetkezeti út 5., tel: +36-30-228-9090, KASZ: 36058508) irodacímű egyéni ügyvédet, továbbá meghatalmazzák az illetékes Jegyző előtti képviselőjükkel, a Mezőgazdasági Igazgatási szerv előtti képviselőjével valamint, hogy a tulajdon-átruházás bejegyzése ügyében a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztálynál nevükben teljes jogkörrel eljárjon, melynek költségét a Vevő viseli. A megbízást dr. Csizmás Artúr István egyéni ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. **Szerződő Felek** a jelen **Termőföld adásvételi szerződés / vételi ajánlatot** egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, a szerződés megbízásuknak megfelelően került megszerkesztésre.

24. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, hibás névírás, hiányos vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság – beleértve a személyes adatokban történő elírás – esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással – annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze. Eljáró ügyvéd jelen Megállapodás ellenjegyzésével nyilatkozik arról, hogy a meghatalmazást is magában foglaló megbízásokat elfogadja, és nyilatkozik arról, hogy a megbízásokat ellátja.



Eladó

Sinka Tamás



Vevő

Budai Károly

Szerződő felek a 3 lapból és 6 számozott oldalból álló, a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellekkel rendelkező okmányra nyomtatott 1 példányát és további 8 nem biztonsági papírra készített szerződési példányt átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 9 példányban írják alá.

Jelen Megállapodás a Felek általi aláírásának napján jön létre. Amennyiben a Felek a jelen Megállapodást nem egyidejűleg írják alá, akkor a legutoljára megtett aláírás időpontjában jön létre.

Kelt, Tiszavárkony, 2024. december 20.

Kelt, Tiszavárkony, 2024. december 20.

Eladó
Sinka Tamás

Vevő
Budai Károly

Ellenjegyzem, Tiszavárkonyon, 2024. év december hónapjának 20. napján

dr. Csizmás Artúr István, egyéni ügyvéd
Iroda cím: 5092 Tiszavárkony, Szövetkezeti út 5. szám
Nyilvántartó kamara, nyilvántartási szám:
Szolnoki Ügyvédi Kamara, 09-013860.
Kamarai azonosító szám: 36058508

dr. Csizmás Artúr István
egyéni ügyvéd

5092 Tiszavárkony, Szövetkezeti út 5.
Adósz.: 73021593-1-36

Pénzforg. jelz. sz.: 11600006-00000000-59607654
Tel.: +36-30/228-90-90, Fax: +36-56/436-286
e-mail: drcsizmasartur@gmail.com
KASZ azonosító: 36058508

dr. Csizmás Artúr István
egyéni ügyvéd
Telefon: 06 30/228-9090
5092 Tiszavárkony, Szövetkezeti út 5.
Adósz.: 73021593-1-36

Az elektronikus közretekelt megegyeztetett
17 háromszoros példányban készült közretekelt időpontja 2025.01.23
Az előadásrészre jogosult jognyilatkozatának megtételére 30 napos
hatalmát első napja 2025.01.24. utolsó napja: 2025.02.12.
Levelet napja 2025.02.13. Ez a hatalmát jognyilatkozat

Eladó
Sinka Tamás

Vevő
Budai Károly