

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

mely létrejött egyrészről, **Lólé-Ritz Renáta**

lakcíme, és egyben értesítési cím: 5095 Tiszavárkony, Kereszt dűlő 9/A.;

)- mint eladó -;

másrészről, **Sátori Tivadarné**

lakcíme, és egyben értesítési címe: 7631 Pécs, Csikor Kálmán u. 37. 4/15.;

) – mint vevő – (a továbbiakban: **Felek**) között az

alulírott napon és helyen, a következő feltételekkel:

1./ Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

hrszt.: 2218/2 (Tiszavárkony)
műv. ág: kert és gazdasági épület
területe: 999 m²
kat. jöv.: 4,52 AK
fekvése: zártkert, 5095 Tiszavárkony, Kereszt dűlő 9/A.

Az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az ingatlant terheli az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth L. u. 41., törzsszám:) javára 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre 89 m²-re bejegyzett vezetékJog. Ezen felül az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó az ingatlan – fent részletezetteken kívüli - per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal.

Az ingatlan tulajdoni lapjának és földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az ingatlanra földhasználóként még az ingatlan korábbi tulajdonosa, Guba Endre (címe: 5000 Szolnok, Gurító u. 6.) van bejegyezve szívésségi földhasználat jogcímén, mely földhasználat határozatlan ideig áll fenn és ingyenes.

2./ Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletezett ingatlant. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezései alapján földművesnek nem minősül.

3./ Vevő az ingatlant megtekintette, körbejárta, Eladó Vevőt az ingatlannal kapcsolatosan minden lényeges kérdéssel tájékoztatta. Ezt követően a felek egybehangzó nyilatkozataik alapján az ingatlan vételárát **13.500.000.-Ft-ban, azaz-Tizenhárommillió-ötszázezer-forintban** határozták meg. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon található épület értéke az ellenértéken belül 13.000.000.-Ft, azaz-Tizenhárommillió-forint, az ingatlanon, ültetvény, valamint az ingatlan hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

4./ Vevő a vételárból a köztük 2025. június 07. napján létrejött, azonban a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóvá nem hagyott szerződés megkötésével egyidejűleg **1.000.000.-Ft-ot, azaz-Egymillió-forintot** átutalással megfizetett Eladó részére foglalóként. Eladó az 1.000.000.-Ft, azaz-Egymillió-forint bankszámláján történő jóváírását a jelen szerződés aláírásával ismételt elismeri és nyugtázza. Felek kijelentik, hogy eljáró jogi képviselő tájékoztatását a foglaló jogi jellegéről megértették, vagyis megértették és tudomásul vették, hogy annak összegét a szerződésben foglaltak esetleges meghíúsulásáért felelős fél elveszti, vagyis az Eladó kétszeresen köteles azt visszafizetni, illetve a Vevőnek nem jár vissza. Amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél vagy egyik fél sem felelős, a foglaló összege visszajár, amennyiben pedig a szerződés teljesedésbe megy, a foglaló teljes összege beszámít a vételárba.

5./ Felek megállapodása szerint Vevő a vételárból fennmaradó 12.500.000.-Ft-ot, azaz-Tizenkettőmillió-ötszázezer-forintot a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának keltétől számított harminc napon belül, de legkésőbb – a jóváhagyás feltételével - 2025. december 01. napjáig köteles megfizetni átutalással az Eladó nevében az OTP Bank-nál számon vezetett pénzforgalmi számlára.

.....
 Lólé-Ritz Renáta (eladó)

.....
 Sátori Tivadarné (vevő)

6./ Eladó a vételár teljes kifizetését követően adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési és törlési engedély) ahhoz, illetve kéri, hogy a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásból az Ő tulajdonjogát törölje, a Vevő tulajdonjogát pedig bejegyezze 1/1 arányban adásvétel jogcímen a szerződés tárgyát képező ingatlanra. Vevő már jelen szerződés aláírásával kéri, hogy a tulajdonjogát 1/1 arányban adásvétel jogcímen a földhivatal az ingatlanra bejegyezze.

7./ Eladó a 6./ pontban foglalt, Satori Tivadarné nevére szóló hozzájáruló nyilatkozatot (törlési és bejegyzési engedélyt) már jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírta és öt eredeti példányban letétbe helyezte Kószóné dr. Fodor Mariann ügyvédnél azzal, hogy az ügyvéd azt akkor adhatja ki a földhivatal részére, ha Eladó írásban, e-mailben a ritzrenata09@gmail.com címről a mariannfodor383@gmail.com címre jelzi felé, hogy a vételár teljes kifizetése megtörtént, vagy a kifizetés Vevő általi hiteles igazolását (átutalási igazolás emailen történő megküldése) eljáró ügyvéd részére telefonon elismeri. Felek rögzítik, hogy a fenti feltételek szerinti megállapodásukat a törlési és bejegyzési engedély tárgyában egyben letéti szerződésként is elfogadják.

8./ Eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg bocsátja a vevő birtokába, a birtokot akkor ruhazza át a vevőre. A birtokbaadástól, birtokátruházástól kezdődően a vevő élvezi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, továbbá a vevőre száll a kárveszély viselése is. Felek rögzítik, hogy a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az ingatlanhoz tartozó közműórák állását és azonosító számát, illetve a bármelyikük által lényegesnek ítélt egyéb körülményeket, vállalják továbbá, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzését követően a közművek Vevő nevére történő átíratása körében közösen eljárnak, illetve szükséghez képest együttműködnek. Ennek körében kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvéd 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről szóló tájékoztatását.

9./ A szerződő felek külön-külön kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, e szerződéskötés során a saját nevükben járnak el, így a szerződés jogi akadályba nem ütközik.

10./ A vevő a Földforgalmi törvény előírásai alapján a következőket nyilatkozta: Kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdése szerinti földszerzési- és birtokmaximumot e termőföld megszerzésével nem lépi túl, kijelenti továbbá, hogy részarány földtulajdonnal nem rendelkezik.

Kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 13.§ (1) és (4) bekezdésében foglaltak szerint a harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony tartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre 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 földhasználati jogviszony megszűnésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földforgalmi törvény 14.§ (1) és (2) bekezdése alapján nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és kijelenti, hogy a megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási joggal nem rendelkezik.

11./ Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény előírásai szerint a jelen szerződés közöttük csakis akkor hatályosulhat, ha a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv Satori Tivadarné vevővel hagyja jóvá. Felek vállalják, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem, vagy nem Satori Tivadarnéval hagyja jóvá, egymás közt az eredeti állapotot haladéktalanul helyreállítják, melynek keretében Eladó vállalja, hogy a Satori Tivadarné által megfizetett foglaló összegét a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételét követő öt munkanapon belül Satori Tivadarné részére visszafizeti.

Lólé-Ritz Renáta (eladó)

Satori Tivadarné (vevő)

12./ A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatosan jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez, illetve egyéb, adatkezeléssel kapcsolatos jogszabályokban foglaltak szerinti kezeléséhez. Kijelentik a Pmt. 9/A.§-a alapján továbbá, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, ilyen személy közeli hozzátartozójának, vagy ilyen személlyel közeli kapcsolatban álló személynek.

13./ A felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Kószóné dr. Fodor Mariann ügyvédet (cím: 2746 Jászkarajenő, Rákóczi u. 33., KASZ: 36082176) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, és azzal, hogy az ezzel összefüggő eljárásokban – különösen földhivatali ügyintézés – őket teljes joggal képviselje. Eljáró ügyvéd e megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

14./ E szerződéssel kapcsolatos költségek és illetékek a vevőt terhelik. Ennek körében Vevő tudomásul veszi, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:218.§ (2) bekezdése alapján az ügyvédi költségként 100.000.-Ft, azaz-Egyszázezer-forint terheli, melyet az eljáró ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően jogosult a vevő részére kiszámlázni. Vevő vállalja, hogy a 100.000.-Ft, azaz-Egyszázezer-forint ügyvédi munkadíjat az eljáró ügyvéd számlájának kézhezvételét követő öt napon belül megfizeti.

15./ Felek kijelentik, hogy tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatását esetleges adó-, valamint illeték-fizetési kötelezettségük tárgyában.

16./ A felek kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvédet és egymást a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljeskörűen tájékoztatták. A fentiek alapján a felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Ezt követően a felek a szerződést elolvasás és értelmezés után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - helybenhagyólag aláírták.

Jászkarajenő, 2025. július 05.

Lólé-Ritz Renáta
eladó

Sátori Tivadarné
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Jászkarajenőn, 2025. július 05. napján:

Kormányzati portálon való közzététel: 2025. 7. 17.
A jogi nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2025. 07. 18.
utolsó napja: 2025. 08. 15. E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2025. 08. 18.
Az elektronikus közzététel megtörtént.

Kószóné Dr. Fodor Mariann
egyéni ügyvéd
2746 Jászkarajenő, Rákóczi u. 33.
KASZ: 36082176

