

DR. FÜGEDI ATTILA  
3400 Mezőkövesd, Morva  
Tel.: 49/500-072; 20/9688-402  
B.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara  
Lajstromszáma: VI/58

# Termőföld adásvételi szerződés amely létrejött

egyreszről **Nagy Zsolt** (sz. 1968.01.10.), személyi azonosítója: 111111111111111111, Adóazonosítója: 111111111111111111, 2095 Pilisszántó Boldogn Ozséb u. 002733 sz. alatti lakos)  
képviselében **Bozsik Loránt** (sz. 1968.01.10.), személyi azonosítója: 111111111111111111, Adóazonosítója: 111111111111111111, 3350 Kál, Ady E. u. 7. sz. alatti lakos)  
továbbiakban, mint **eladó**

másrésről **Fazekas Ragó Gabriella** (sz. 1968.01.10.), személyi azonosítója: 111111111111111111, Adóazonosítója: 111111111111111111, 2028 Pilismarót, Diófa u. 61. sz. alatti lakos magyar állampolgár) továbbiakban, mint **vevő**

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

## 1./ Felek ügyleti képessége, állampolgársága

1.1 Felek kijelentik, hogy, teljes cselekvőképességgel rendelkező, tulajdonszerzési, nyilatkozattételi és szerződéskötési képességükben nem korlátozott magyar állampolgárok, valamint, hogy jelen szerződésben vállalt kötelezettségeik teljesítése korlátozás alá nem esik, és a szerződés megkötése során részben a saját nevükben járnak el.

1.2 A Felek a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben foglaltak szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerültek feltüntetésre. A Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okirataikról fénymásolatot készítsen és adataikat a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint kezelje. Az okiratszerkesztő ügyvéd a Felek adatait csak a vonatkozó törvény rendelkezései alapján kizárólag jelen jogügyletthez kapcsolódó megbízás és a pénzmásról szóló törvényben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

## 2./ A szerződés tárgya

2.1 A felek megállapítják, hogy az eladó kizárólagos 1/1 tulajdonát képezi a közigazgatásilag 3350 Kál külterületén található Kálitag tanya 13. sz. alatt található, a Fűzesabonyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályán nyilvántartott **Kál külterületi 0126/4 hrsz-ú, összesen 3874 m<sup>2</sup> térmértékű,**

2.1.1 a részletében **1921 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett lakóház, udvar, művelési ág megjelölésű,**

2.1.2 b részletében **1953 m<sup>2</sup> térmértékű, szántó művelési ág megjelölésű ingatlan**

2.2 A felek a tulajdoni lap alapján megállapítják azt is, hogy az ingatlan közigazgatási címe „felülvizsgálat” áll.

## 3./ Az eladó nyilatkozata

3.1 Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan per-teher és igénymentes és szavatolja, hogy azon harmadik személynek nem áll fenn olyan bármely joga, amely a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonjog szerzését, valamint az ingatlan birtoklását, használatát akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

3.2 A felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a vevő a szerződés aláírásának napján jogosult az ingatlan birtokába lépni, használni és hasznait szedni és használati jogát a földhasználati nyilvántartásba bejegyeztetni.

3.3 Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant 3. személy nevére bejegyzett földhasználati jog nem terheli, az a saját használatában áll.

3.4 Az eladó, jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy harmadik személytől érkező – a jelen szerződés feltételeit elfogadó - ajánlatot elfogadó nyilatkozatot csak abban az esetben fogadja el hatályosnak, ha az elővásárlásra jogosult személy, vagy személyek az ajánlatot elfogadó nyilatkozattal egyidejűleg az ügyben eljáró ügyvédi iroda 11600006-00000000-79198787 számú letéti számlájára a 4 pontban megjelölt teljes vételár összegét és az ügyvédi munkadíj 50.000.- Ft, azaz ötvenezer forint összegét átutalja, és ennek megtörténtét elfogadó nyilatkozatához mellékeli.

Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban nála elhelyezett vételárból a felekkel - a szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül - elszámol és kiutalja az arra jogosult személynek.

3.5 Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát több mint, öt éve szerezte meg, ezért az ingatlan értékesítéséből származó esetleges jövedelme a személyi jövedelemadóról szóló – többször módosított – 1995. évi CXVII Tv 62. §-a alapján mentes a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alól.

3.6 Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan a korábban megtekintett állapotban van, azon az eladó nem változtatott és kötelezettséget vállal arra, hogy azon a szerződés megkötése és a birtokba adás közötti időszakban nem változtat.

**Bozsik Loránt** Nagy Zsolt  
eladó képviselőjében

**Fazekas Ragó Gabriella**  
vevő

Alulírott dr. Fügedi Attila KASZ 36060274, a 3400 Mezőkövesd, Morva u. 6. sz. alatti székhelyű FÜGEDI Ügyvédi Iroda képviselőjében a szerződést készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden 2023. év október hónap 27. napján

Kifüggesztés napja: 2023. év október hó 15. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2023. év december hó 15. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétel napja: 2023. év december hó 18. nap





#### 4./ A felek közötti jogügylet és a vételár kifizetése

4.1. Az eladó a jelen szerződés aláírásával eladja a vevő pedig a jelen szerződés aláírásával – a megtekintett, és megismert állapotban – minden alkotórészével és tartozékával együtt megveszi a jelen szerződés 2.1 pontjában megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított 4.000.000.- Ft, azaz négymillió forint vételárért.

4.2 A felek a vételárat az ingatlan közigazgatási elhelyezkedésével, annak műszaki állapotával kifejezetten arányban állónak tekintik, ezért e körben lemondanak a szerződés megtámadásáról, a feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogukat a jelen szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul kizárják.

4.3 A vevő a vételárból a jelen szerződés aláírásával 1.600.000.- Ft-ot, azaz egymillió hatszázezer forintot fizetnek meg az eladó kezelihez, aki annak átvételét a jelen szerződés aláírásával ismeri el és nyugtázza. A felek ezen összegből 400.000.-Ft-ot, azaz négyszázezer forintot foglalónak, 1.200.000.-Ft-ot, azaz egymillió kettőszázezer forintot pedig vételár részletnek tekintik.

4.4 A szerződést kötő felek, jelen szerződés aláírásával kijelentik és elismerik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd részükre, a foglaló jogi természetére vonatkozóan, részletes és megfelelő tájékoztatást tartott, és tudomásul veszik azt, hogy ha a szerződés, teljesedésbe megy, a foglaló összege, a vételárba beszámít. A vevő elvesztik a foglaló összegét, ha a szerződés a nekik felróható okból hiúsul meg, míg az eladó, a kapott foglaló összegének kétszeresét köteles a vevő részére visszafizetni, ha a szerződés a neki felróható okból hiúsul meg.

4.5 A szerződést kötő felek, jelen szerződés aláírásával kijelentik és elismerik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd részükre, a vételár részlet jogi természetére vonatkozóan, részletes és megfelelő tájékoztatást tartott, és tudomásul veszik azt, hogy ha a szerződés, teljesedésbe megy, a vételár részlet összege, a vételárba beszámít. A vételár rész összege a vevő részére visszajár függetlenül attól, hogy mely fél érdekkörében felmerült okból szűnik meg a szerződés.

4.6 A vevő a vételár hátralékos 2.400.000.- Ft, azaz kettőmillió-négyszázezer forint összegét a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül fizeti meg az eladó, vagy a képviselőjében jelen szerződés során eljáró személy részére, aki külön okiratba foglaltan ismeri el a vételár hátralék átvételét és adja meg a vevő tulajdonjogának bejegyzési engedélyét az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság részére. Az eladó a bejegyzési engedélyt a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezte az ügyben eljáró ügyvédi irodában.

4.7 A vételár hátralékos összegének kifizetése megtörténtét követő 24 órán belül az eladó köteles az okiratszerkesztő ügyvéd részére a hozzájárulást megadni ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező okirat a letétből felszabadításra és az, az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtásra, míg a vevő részére kiadásra kerüljön. Ha az eladó ezen kötelezettségét elmulasztja, úgy a vevő jogosult igazolni a teljesítés megtörténtét az okiratszerkesztő ügyvéd részére, aki az igazolást követően 24 órán belül jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzést engedélyező okiratot a vevő részére kiadni és az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtani, és erről az eladót egyidejűleg e-mailen értesíteni.

#### 5./ A vevő nyilatkozata

5.1 Nyilatkozom, hogy lakóhelyem nem Kál településen található.

5.2 Nyilatkozom, hogy a vétel tárgyát képező, ingatlan használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, mely használat során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom azt is, hogy az előzőekben megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzése időpontjától számított 5, azaz öt évig az ingatlant más célra nem hasznosítom.

5.3 Figyelemmel arra, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan az eladó használatában áll, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (4) bek-ben megjelölt nyilatkozat megtételére nincs szükség.

5.4 Nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

5.5 Nyilatkozom, hogy velem szemben az előzőekben megjelölt ingatlan megszerzését megelőző 5, azaz öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

5.6 Nyilatkozom, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonomban, valamint a haszonélvezetemben álló termőföldterületek mértéke, nem haladja meg a 300, azaz háromszáz hektárt.

5.7 Nyilatkozom arról is, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan megszerzésével a tulajdonomban és haszonélvezetemben álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének húszszorososa, valamint a már tulajdonomban álló és megszerzésre kerülő tulajdon összesített aranykorona értéke mennyisége, nem haladja meg a 6000, azaz hatezer aranykorona értéket.

5.8 A vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ügyben eljáró ügyintéző ügyvéd részére részletes és megfelelő tájékoztatást tartott arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén a szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre, és az általa megfizetett ellenérték és ügyvédi munkadíj és egyéb szerződéskötési költségek megtérülése érdekében az elővásárlásra jogosulttal kell egyeztetést lefolytatnia, mely tájékoztatást és annak megértését a jelen szerződés aláírásával ismeri el.

  
**Bozsik Lóránt Nagy Zsolt**  
eladó képviselőjében

  
**Fazekas Ragó Gabriella**  
vevő

Alulírott dr. Fügedi Attila KASZ 36060274, a 3400 Mezőkövesd, Morvay J u. 6. sz. alatti székhelyű FÜGEDI Ügyvédi Iroda képviselőjében a szerződést készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden 2023. év október hónap 27. napján

FÜGEDI ÜGYVÉDI IRODA  
3400 Mezőkövesd, Morvay J u. 6.  
Asz.: 36072673-1-05  
TEL/FAX: (49/500-072)  
06/20 9688 407



## 6./ Birtokba adás-birtokba lépés

6.1 A felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának kézbesítését követő 15 napon belül lép a vétel tárgyát képező ingatlan birtokába, ettől a naptól kezdve szedi annak hasznait és viseli mindazokat a kiadásokat, amelyek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

## 7./ Ingatlan-nyilvántartási rendelkezés

7.1 Az eladó, jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban kerüljön bejegyzésre.

## 8./ A vevő kötelezettsége

8.1 A felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy tudomással bírnak arról a tényről, mely szerint a szerződéshez az illetékes Heves Vármegyei Kormányhivatal illetékes szakigazgatási szervének hozzájárulása szükséges.

8.2 A vevőt terheli annak kötelezettsége, hogy a jelen adásvételi szerződést, annak hatósági jóváhagyásának keltét követő 30 napon belül, az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, a tulajdonos személyében bekövetkező változás átvezetése iránt benyújtsa.

8.3 A vevőt terheli, az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek viselése, különösen az igazgatási szolgáltatási díj és a vagyonszerzési illeték megfizetése.

## 9./ Eljárási meghatalmazás

9.1 A felek a szerződés elkészítésére megbízást, a földhivatali eljárásra pedig meghatalmazást adnak a 3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6. sz. alatti székhelyű FÜGEDI Ügyvédi Irodának, ügyintéző ügyvéd dr. Fügedi Attila, aki a megbízást és a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével fogadja el.

9.2 A felek kijelentik és elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre részletes és megfelelő tájékoztatást és kioktatást adott a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi – különösen az adó, illeték, valamint a szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó - jogszabályok tartalmáról, valamint a felek által követendő eljárásokról, amelyet a felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan megértettek és elfogadtak.

9.3 A felek az ügyletkötési akaratukat tanúsító jelen szerződést – az abban részletesen felvett tényekre és adatokra figyelemmel egyben – ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, ezért annak külön okiratba foglalásától eltekintenek.

9.4. Eladó a jelen okirat aláírásával meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy a 2./ pontban megjelölt ingatlan Földforgalmi törvény szerinti hirdetményi közzétételéhez kapcsolódó eljárásban (beleértve a vételi ajánlat közzétételéhez kapcsolódó eljárást, illetőleg a Földforgalmi törvény szerinti hatósági eljárást követő, a hirdetményi dokumentumok átvételéhez kapcsolódó eljárást is) őket teljes joggal képviselje, helyettük és nevükben, szóban és írásban teljes hatályú jognyilatkozatokat tegyen, illetőleg fogadjon el.

9.5 Az elővásárlási jogát gyakorló személy tudomásul veszi, ha elővásárlási jogát gyakorolja, a jog gyakorlásával egyidejűleg az ügyben eljáró ügyvédnek adott megbízás és meghatalmazás tekintetében a vevő jogutódjává válik, és őt terheli a megbízással kapcsolatban felmerülő költségek, díjak viselésének kötelezettsége,

## 10./ Egyéb rendelkezések

10.1 A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem, vagy nem részletesen szabályozott feltételekre vonatkozóan a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni, valamint a jogügyletet érintő jogszabályok hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

10.2 A felek megállapodnak abban, hogy a közöttük esetlegesen felmerülő nem várt jogvitákat egyeztetés útján kívánják rendezni, annak eredménytelensége esetén az jogvita elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság illetékességében állapodnak meg.

10.3 Amennyiben jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelen volna, vagy azzá válna, úgy a Felek erre nézve új megállapodást kötnek, ennek hiányában az érvénytelen rendelkezés helyébe a tartalmilag hozzá legközelebb eső jogszabályi rendelkezés lép. A Felek megállapodnak, hogy egymás részére a szükséges jognyilatkozatokat szerződéses céljaik eléréséhez felhívásra határidőben megteszik, ellenkező esetben a nyilatkozat bírósági úton pótolható.

10.4 Az okiratszerkesztés és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára a jelen szerződésben foglalt jogügylet joghatályosan megtörténik. Ha az elővásárlási jog jogosultjával kerül a szerződés jóváhagyásra, ebben az esetben az elővásárlási jogosultat terheli a jelen szerződés 3. pontjában megjelölt ellenérték és a 3.4 pontban megjelölt ügyvédi munkadíj megfizetésének kötelezettsége. Ha a szerződésben megjelölt vevő e költségeket megelőlegezték, úgy az elővásárlásra jogosult mind a vételár, mind pedig az ügyvédi munkadíj összegét köteles a szerződésben megjelölt vevő részére megfizetni, a szerződéssel kapcsolatban kelt hatósági határozat kézhezvételét követő hét naptári napon belül.

  
Bozsik Lóránt Nagy Zsolt  
eladó képviselőjében

  
Fazekas Rágó Gabriella  
vevő

Alulírott dr. Fügedi Attila KASZ 36060274, a 3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6. sz. alatti székhelyű FÜGEDI Ügyvédi Iroda képviselőjében a szerződést készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden 2023. év október hónap 27. napján

3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6. sz.

Ar.: 18376873-1-05

TEL.: 36-300-000-000

A felek a szerződés tartalmát megismerték, azt közösen értelmezték, és mint ügyleti akaratukkal megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Mezőkövesd, 2023. év október hónap 27. napján



**Bozsik Loránt Nagy Zsolt**  
eladó képviselőként

A

lulírott dr. Fügedi Attila KASZ 36060274, a 3400 Mezőkövesd, Morvay J u. 6. sz. alatti székhelyű FÜGEDI Ügyvédi Iroda képviselőként a szerződést készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden 2023. év október hónap 27. napján



**Fazekas Ragó Gabriella**  
vevő

FÜGEDI ÜGYVÉDI IRODA  
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.  
Asz.: 18/76/73-1-05  
TEL. FAX: 49/500-072  
06/20 9688 402

DR. FÜGEDI ATTILA  
Ügyvéd  
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.  
Tel.: 49/500-072; 20/9688-402  
S.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara  
Lajstromszáma: VI/68.

DR. FÜGEDI ATTILA  
Ügyvéd  
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.  
Tel.: 49/500-072; 20/9688-402  
S.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara  
Lajstromszáma: VI/68.