

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

- **Gyurcsó Andrásné** (születési neve: _____; születési helye, ideje: _____
 anyja neve: _____; állandó lakcíme: 3821 Büttös, Dózsa György utca
 41.; személyi azonosító jele: _____; adóazonosító jele: _____
 állampolgársága: magyar), mint **Eladó**

másrészről:

- **Csabafi Zsolt** (születési neve: Csabafi Zsolt, születési helye és ideje: _____
 anyja neve: _____, személyi azonosítója: _____, magyar
 állampolgár, állandó lakcíme: 4200 Hajdúszoboszló, Síp zug 4., adóazonosító jel: _____
 földműves nyilvántartásba vételi száma: _____, NAK
 nyilvántartási száma: _____) mint **Vevő**

– Eladó és Vevő együttesen: „felek” vagy „szerződő felek” – között az alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

1) **Vétel tárgya:** Gyurcsó Andrásné eladó 1/1 arányú tulajdonjogát képezi a **Büttös, külterület 085/41 helyrajzi számon nyilvántartott, „szántó, fásított terület” művelési ágú (4-5.) 6,2268 ha területű, 54,27 AK kataszteri jövedelmű ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan).

2) **Ingatlan-nyilvántartási állapot:** Felek rögzítik, hogy a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal INYER/TULLAP/20260306/17968 azonosító számú, 2026. március 6. napján kelt e- hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján az Ingatlan vonatkozásában:

- I. rész 1. ranghelyen INYER/2025/216281/3 2025.09.23. 00:00:00 számú bejegyzés szerint az ingatlan adatai, alrészlet adatok:

Alrészlet jele	Művelési ág/kivett megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
a	szántó		4 1566	49,30128
		4 osztály	1 1025	16,317
		5 osztály	3 0541	32,98428
b	fásított terület	4	2 0702	4,96848
Földrészlet összesen			6 2268	54,27

- II. rész 1. ranghelyen INYER/2025/216281/3 2025.09.23. 00:00:00 számú bejegyzés szerint tulajdonos: Gyurcsó Andrásné (szül.név: Virosztkó Valéria, szül. év: 1964, anyja neve: Vaszil Irén, cím: 3821 Büttös, Dózsa György utca 41.) 1/1 tulajdoni arányban; a jogváltás jogcíme: öröklés, földalapból való juttatás, közös tulajdon megszüntetése, Ranghely megjelölése (eredeti szerzés szerint): 34078/1998., 152207/2/2022.
- A III. rész 1. ranghelyen INYER/2025/216281/3 2025.09.23. 00:00:00 számú bejegyzés szerint önálló szöveges bejegyzés Önálló szöveges bejegyzés: ingatlan megszüntetése / ingatlan kialakítása: A Telekalakítás és egyéb más földrészlet határváltozással járó változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése eljárás során a következő ingatlan(ok) került(ek) megszüntetésre: Büttös Külterület 85/14, a következő ingatlan(ok) került(ek)

Gyurcsó Andrásné
eladó

Csabafi Zsolt
vevő

Dr. Mező István
ügyvéd-ügyvéd
4026 Debrecen, Péterfia u. 4. II. em. 207/B
Adószám: 5079208-1-29
Tel.: 057/222 7950
KASZ: 30063051

kialakításra: Büttös Külterület 85/44, Büttös Külterület 85/43, Büttös Külterület 85/42, Büttös Külterület 85/41, Büttös Külterület 85/40

- A Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon építmény, ültetmény, agrotechnikai létesítmény nincs.
- Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó 1998-ban 1762/31278 tulajdoni hányada, ezt követően 2022-ben 4704/31278 tulajdoni hányada került bejegyzésre. A 152207/2/2022 ikt. számú tulajdonjog bejegyzés esetén a szerzés időpontjának az örökhagyó halála, azaz 2021.07.04. napja tekintendő.

- 3) **Megállapodás:** Eladó tulajdon-átruházás szándékával adásvétel jogcímén eladja, Vevő megvásárolja az általa megtekintett állapotban az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét.
- 4) **Vevő tulajdonszerzése:** A Vevő az Ingatlan tulajdonát 1/1 arányban szerzi meg a jelen szerződés alapján „adásvétel” jogcímén, a tulajdonszerzésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével.
- 5) **Vételár és annak arányossága:** A Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőségének vételárát **15.556.700,- Ft., azaz tizenötmillió-ötszázötvenhatezer-hétszáz forint** (továbbiakban: Vételár) összegben határozzák meg. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a vétel tárgyát a fenti vételár megfizetése ellenében adja el a Vevőnek, aki azt ezen a vételáron megvásárolja. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételárát általános forgalmi adó nem terheli. A Felek piaci vételár kialakítása során figyelembe vették az ingatlan előnyös tulajdonságaként, hogy az ingatlan szilárd burkolatú úttal szomszédos, valamint a földrészlet alakját, amely mezőgazdasági munkavégzésére különösen alkalmas.
- 6) **Vételár megfizetése:** A Vevő **15.556.700,- Ft., azaz tizenötmillió-ötszázötvenhatezer-hétszáz forint** a jelen szerződésnek a mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jóváhagyásáról szóló határozat kézhez vételét követő 8 napon belül megfizet átutalással, a **Gyürcső Andrásné** nevében az **OTP Kereskedelmi Bank NyRt.-nél** vezetett **11773346-60725723-00000000 számú bankszámlaszámra**. A Vevő kérésére a vételár hiánytalan megfizetését az Eladó teljes bizonyító erejű írásbeli okirattal ismeri el.
- 7) **Szavatosság:** Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyért szavatosságot vállal. Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlan kapcsán harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely Vevő későbbi tulajdonszerzését, birtokba lépését bármiben korlátozná, vagy akadályozná, ide nem értve a törvényes elővásárlási jogot.
- 8) **Tulajdonjog-fenntartás:** Az Eladó a tulajdonjogát a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig fenntartja, ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével együtt kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Gyürcső Andrásné
eladó

Csabafi Zsolt
vevő

Dr. Mező István
ügyvéd
1025 Debrecen, Péterfia Miklós utca 20/B
Adószám: 55173108
Tel.: 06/70 251 189
H.A. 02/98 16537

- 9) **Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése:** A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az eladás tárgyát képező ingatlan 1/1-ad tulajdoni illetőségre esően, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hoznak létre hat hónapos határozott időre. A Szerződő Felek közösen kérik e jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Az Eladó feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a vétel tárgyaként megjelölt ingatlanon, a tulajdonát képező 1/1-ad eszmei hányadra esően a Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba hat (6) hónapos határozott időre esően.
- 10) **Tulajdonjog átruházása:** A Vevő javára az ingatlan 1/1-ad tulajdoni illetősége legkésőbb a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg „adásvétel” jogcímén száll át azzal, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez, az átruházásra irányuló adásvételi szerződés jogcíme mellett a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.
- 11) **Tulajdonjogi bejegyzési engedély:** Az Eladó külön okiratba foglaltan feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Csabafi Zsolt vevő tulajdonjoga 1/1 arányban** jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlanra esően, az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön.
- 12) **Tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezése:** Az Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot (tulajdonjog bejegyzési engedélyt) a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, aki azt a teljes vételár megfizetése esetén jogosult és köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy az Eladó részéről a Vevő javára kiadott, a tulajdonjoga bejegyzését engedélyező nyilatkozatot okirati letétként őrzésre átvette.
- 13) **Vételár átvétel visszaigazolása:** Az Eladó a vételár részletek maradéktalan átvételéről, és az összegeknek a számláján történő jóváírásáról az okiratszerkesztő ügyvédet elektronikusan tájékoztatja (ugyved@drmezoistvan.hu) címre írt üzenettel. Ha az Eladó elmaradna a teljes vételár átvételének visszaigazolásával, akkor a Vevő is jogosult az átutalási bizonylatok banki kivonatának megküldésével a vételár teljes körű megfizetését igazolni.
- 14) **Nyilatkozatok állampolgárságról és törvényes képviselőről:** A Szerződő felek mindegyike kijelenti, hogy magyar állampolgárságú személy. A Felek kijelentik, hogy cselekvőképes személyek, ügyletkötési képességüket nem befolyásolja semmilyen korlátozás vagy körülmény.
- 15) **Földforgalmi törvény 13.§ (1) bek. szerinti nyilatkozat:** A Vevő nyilatkozik, 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 - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló többször módosított 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Gyuresó Andrásné
eladó

Csabafi Zsolt
vevő

Dr. Mező István
ügyvéd
4026 Devecser, Péterfi u. 40. sz. 07/B
Adószám: 15073208-1-29
T: 06 71/252 7950
Kb. 0000 51

- 16) **Földforgalmi törvény 13.§ (4) bek. szerinti nyilatkozat:** A Vevő, mint szerző, fél kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 17) **Földforgalmi törvény 14.§ (1) bek. szerinti nyilatkozat:** A Vevő, mint szerző fél nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- 18) **Földforgalmi törvény 14.§ (2) bek. szerinti nyilatkozat:** A Vevő, mint szerző fél nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 19) **Földforgalmi törvény 16.§ (1)-(3) bek. szerinti nyilatkozat:** A Vevő, mint szerző fél nyilatkozik arról, hogy a jelen jogügylettel nem lépi át a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésben meghatározott földszerzési, továbbá ugyanezen jogszabályhely (2)-(3) bekezdésében megállapított birtokmaximumot. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 20) **Földműves nyilvántartásba vételről:** A Vevő nyilatkozza, hogy regisztrált földművesnek minősül.
- 21) **Földhasználat:** Az Eladó a jelen adásvételi szerződés megkötéséhez kapcsolódóan nyilatkozza részleges földhasználati lap kivonat alapján, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint földrészlet földhasználója 2015.05.04. napjától Fehér János (szül. hely, idő: Szikszó, 1964.06.10., anyja neve: Vaszil Terézia, lakcím: 3821 Büttös, Petőfi utca 40.). A földhasználat időtartama: használat kezdete: 2015.05.04. napja, lejárat: 2030.05.04. napja. A használat jogcíme: haszonbérlet. A földhasználati szerződés éves ellenértéke: AK-ként 20 kg búza árának megfelelő bérleti díj. Az Eladó és a haszonbérlet 2025.05.04. napján kötött haszonbérleti szerződést 2026.02.09. napjával megszüntették. A bejegyzett földhasználat törlésére vonatkozó eljárás folyamatban van. Az Eladó kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati nyilvántartáson kívül sem adta senkinek, semmilyen jogcímen használatba az adásvétel tárgyát képező ingatlant. Az Eladó nyilatkozza, hogy a saját földhasználati jogát a vételár teljes kifizetésének feltételével megszünteti.
- 22) **Elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat:** Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló többször módosított 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés alapján elővásárlási jog nem illeti meg.
- 23) **Elővásárlással kapcsolatos egyéb nyilatkozat:** Az Eladó kijelenti, hogy egyéb, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényen kívüli, vagy egyéb megállapodáson alapuló elővásárlási jog jelen jogügylet kapcsán nem áll fenn.

Gyurcsó Andrásné
eladó

Csabai Zsolt
vevő

Dr. Mező István
ügyvéd
4026 Debrecen, Péterfia u. II.em. 207/B
Alkalmazási szám: 559/2008-1-29
Tel.: 06 70/232 7950
KASZ: 36063251

- 24) Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása:** A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a Földforgalmi tv. 21. § (1c)-(1e) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv, ha annak feltételei fennállnak végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvétel alapján történő tulajdon átruházás érvényességéhez és hatályosságához szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv elővásárlási ranghelyen előrébb álló személlyel hagyja jóvá a szerződést, ha arra jogosult érvényes jognyilatkozatot tesz. A mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozata alapján az elővásárlásra jogosult harmadik személy a jelen szerződésbe a Vevő helyén belép, és ezzel együtt terhelik, illetve jogosítják e szerződésből eredő kötelezettségek és jogok.
- 25) Helyi önazonosság védelmére vonatkozó elővásárlási jog:** Ha az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot alapított, akkor a Hövtv. szerinti egyik elővásárlásra jogosult élhet elővásárlási jogával. Ha e jogosultak nem éltek érvényesen az elővásárlási jogukkal, akkor az adásvételi szerződést a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti okiratok beérkezését követő 8 napon belül kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni. Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint a Hövtv. alapján települési önkormányzat a elővásárlási jogot nem alapított.
- 26) Birtok átruházás:** Az Eladó az Ingatlan birtokát a Vevő részére átruházza a teljes vétel megfizetésének napján, annak feltételével. A Vevő az ingatlan birtokába a birtokátruházás napján lép. A vevő a birtokbaadástól kezdődően viseli az ingatlannal kapcsolatban felmerülő terheket, e napon száll át a kárveszély is, és élvezzi annak hasznait.
- 27) Illeték kedvezmény nyilatkozat:** Vevő nyilatkozik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) p) pontja szerinti illetékmentességet igénybe veszi, és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
- 28) Költségviselés:** Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült valamennyi költség – ideértve az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíj, illetve eljárási díjak (10.600 Ft/eljárás) összegét is – a vevőt terheli.
- 29) Ügyvédi megbízás és meghatalmazás:** A Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére dr. Mező István ügyvédnek (székhely: 4026 Debrecen, Péterfia u 4 II.em 207/B.; kamara nyilvántartási száma: 415, KASZ-azonosító: 36065351) adnak megbízást. A felek meghatalmazzák dr. Mező István ügyvédet (KASZ:36065351), hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos előzetes jóváhagyási eljárásban, közzétételi eljárásban, jóváhagyási eljárásban, földhasználati nyilvántartásba vételi eljárásban, ingatlan-nyilvántartási



eljárásban őket képviselje, nevükben, és helyettük eljárjon, a részükre küldött hatósági határozatokat átvegye. Az ügyvédi megbízás az ingatlan-nyilvántartási állapot jelen szerződés szerinti rendezésére terjed ki. Meghatalmazás kiterjed továbbá a NAV B400-as adatlap kitöltésére és online beküldésére a NAV részére. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró jogi képviselő okiratszerkesztése nem terjed ki adótanácsadásra. A meghatalmazás nem terjed ki illetékügyben történő képviseletre. Az Eladó meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a képviseletében a jelen adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági szakigazgatási szerv felé előzetes jóváhagyás céljából történő benyújtása során nevében és érdekében teljes jogkörrel eljárjon. Az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a Szerződő Felek meghatalmazását elfogadja, képviseletük ellátását vállalja.

30) Ügyvédi tényállás-vázlat: Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés tartalma teljes egészében tükrözi az általuk az okiratkészítő ügyvédnek előadott tényeket, így annak szövege egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő. A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést nyilatkozataik alapján, az egybehangzó akaratukkal összhangban, annak megfelelően készítette el.

31) Adatkezelési tájékoztatás: Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd személyi okmányairól fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, ebben a körben Felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el, illetve az Eladó részéről kiadott meghatalmazás átadásra kerül. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy személyes adataikat kezelhetik mindazon hatóságok, amelyek a tulajdonjog bejegyzésére, az illeték kiszabására, illetve az adófizetési kötelezettség megállapítására hatáskörrel rendelkeznek.

32) Jóváhagyó és egyetértő aláírás: A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen okiratot átolvasták, értelmezték, megértették, és így kijelentik, hogy az a megállapodásukat akaratuk szerint teljes körűen és megfelelően tartalmazza. A Szerződő felek a jelen termőföld adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal elismernek. A jelen szerződés 7 példányban készült, és abból 1 példány biztonsági papír alapú okmányon.

Büttös, 2026. március 6. napja

Gyurcsó Andrásné
eladó

Meghatalmazást elfogadom.

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Mező István ügyvéd (KASZ:36065351)

Debrecen, 2026. március 6. napja

Gyurcsó Andrásné
eladó

Csabafi Zsolt
vevő

Csabafi Zsolt

vevő

hirdetéstábláján kifüggesztve: 2026. év.....hó.....nap.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának

metételeire nyitva álló 60 napos határidő utolsó napja

2026. év.....hó.....nap, mely határidő jogvesztő.

Hirdetéstábláról levéve: 2026. év.....hó.....nap.

Más ajánlat érkezett / nem érkezett.

Dr. Mező István
ügyvéd
4026 Debrecen, Péterka u. 11. em. 207/B
Adószám: 55079218-1/29
Tel: 6/70/52795
KASZ: 36065351
Dr. Mező István
ügyvéd