

Dr. Nagy Nikolett
Ügyvédi Iroda

Berhidai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőablására
kifüggesztve: 2026. AUG. 06.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó
napja: 2026. SZEPTEMBER 07. E határidő jogvesztő!!!
Levétel napja: 2026. SZEPTEMBER 08.
dr. Góti László, jegyző
hivatalból: Füst Ádám, alpolgármester

3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
Tel.: 20/299 1452
e-mail: dr.nagynikoletta@gmail.com



TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

név: **Rábai Jánosné** (szül. név: Nagy Aranka; szül. hely, idő: ; a.n. ;
lanc.: 8130 Enying, Árpád u. 66.; adóaz. jel: szem. az. jel: ; szem. ig. szám:
; tulajdonostárs, Eladó, a **továbbiakban, mint Eladó:**

másrészről:

név: **Kiss Gyula** (szül. név: Kiss Gyula; szül. hely, idő: , a.n. ; lanc.:
1111 Budapest, Bartók Béla út 48. 6/45.; szem. az. jel: szem. ig. szám:
Agrárkamara nyilv. tartási szám: P000000688319; földműv. nyilv. vétel száma: 540419/1/2021) Vevő, a
továbbiakban, mint Vevő:

Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen, mint Felek között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Jelen adásvételi szerződés tárgyát képezi a **Berhida külterület 046/11 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben Berhida külterületén található, 20.9187 ha területű, 196.64 AK értékű „legelő járási mintatér” művelési ágban nyilvántartott termőföld (továbbiakban: Ingatlan), melynek tulajdonostársa **Rábai Jánosné 31845/295222 arányú tulajdoni hányadban (II/15.)**.

2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlant terheli:

- a VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.) javára bejegyzett, Szennyvízvezetési szolgalmi jog (III/2.) és Védősáv korlátozás (III/3.)
- a tulajdoni hányad egyebekben tehermentes;
- a földhasználati nyilvántartás adatai alapján a tulajdoni hányad Vevő által Többtelehasználati megállapodás alapján hasznosított 2025.03.01. napjától 2045.03.01. napjáig, használati díj: 550.- Ft/AK/év.
- Felek rögzítik, hogy az ingatlan jelen állapotában műveletlen nádas a használati rend szerinti térképi kimutatás alapján.

3. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt tulajdoni hányadot a jelen szerződéssel végérvényesen és visszavonhatatlanul **eladja**, míg Vevő **megveszi** a kölcsönösen kialakított, mindösszesen **2.300.000.-Ft, azaz Kettőmillió-háromszázezer forint vételáron**. A vételár kifizetése jelen okirat aláírásával egyidejűleg, eljáró ügyvéd és Felek jelenlétében visszavonhatatlan átutalás formájában megtörtént az Eladó által megadott bankszámlaszámra. Az utalás tényét Felek jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21/A. § alapján: „Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. (2) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letévő részére visszajár.

Aláíró: VESZP_N20
Nagy Róbert
földügyi szakügyintéző
2026.08.03. 09:03:32



ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező

Másolatkészítő szervezet neve:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Nagy Róbert

A másolatkészítő rendszer megnevezése:

KEAASZ TSA szervezeti aláíró tanúsítvány

Hatályos Másolatkészítési szabályzat elnevezése:

A másolatkészítési szabályzatról szóló 45/2023. (V.5.) számú utasítás

A hatályos másolatkészítési szabályzat elérhetőségét:

https://www.kormanyhivatalok.hu/system/files/dokumentum/veszprem/2023-06/45_2023_msz.pdf

A másolatkészítés időpontja:

elektronikus bélyegző szerint

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárát vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.

5. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni hányadra harmadik személy elővásárlási jogosultsága fennáll.

6. Vevő kijelenti, hogy Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül (földműv. nyilv. vétel száma: 540419/1/2021).

Z. Vevő vállalja és kijelenti, hogy:

- a) az Ingatlan, mint 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- b) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);
- c) vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki;
- d) a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki;
- e) a tulajdoni hányadok megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot;
- f) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az előző pontokban foglalt nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonást, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után;
- g) jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- h) amennyiben a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése értelmében a tulajdoni hányad érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terhelt, harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja;
- i) amennyiben a tulajdoni hányad haszonbérleti, vagy/és megbízási jogviszonnyal terhelt, a vonatkozó jogviszony(ok) szerződéseit, feltételeit megismerte, azzal kapcsolatosan minden tájékoztatást az Eladóktól megkapott és további kérdése nincs, továbbá tudomásul veszi, hogy a vonatkozó jogviszonyokban az Eladók helyébe lép;
- j) mint a vonatkozó használati szerződés(ek) tekintetében is az Eladók jogutódja, a szerződések és a szerződésen kívüli jogviszonyokból adódó igényekkel a szerződések, illetve a polgári jog szabályai szerint az igényt érvényesítővel elszámolni köteles, azzal, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától valamennyi igényrel kapcsolatosan a Vevő kizárólagosan és közvetlenül helytállni köteles, feltéve, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre kerül;
- k) **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**, vagy részarány tulajdonnal (is) rendelkezik, és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

- 8.** Felek kijelentik, hogy a birtokba lépésről nem kívánnak nyilatkozni, tekintettel arra, hogy Vevő 2025.03.01. napjától az ingatlan birtokában van.
- 9.** Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, egyben kéri a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályát (Veszprém), hogy Kiss Gyula Vevő mindösszesen 31845/295222 arányú tulajdonjogát „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen.
- 10.** Vevő nyilatkozik, 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; mindezekre tekintettel kéri a NAV Veszprém Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságát, hogy az Itv. 26.§ (1) p/ pontjában foglaltak alapján az illeték kiszabásától eltekinteni szíveskedjen.
- 11.** Eladó – a tulajdoni lap ismeretében is – szavatolja, hogy az átruházott tulajdoni hányad - az 1. pontban ismertetett terheken kívül, azokon túlmenően - per, -teher, - és igénymentes, szavatolja továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül senkinek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését és/vagy birtokba lépését akadályozná.
- 12.** Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen okirat alapján az Ingatlan használatában bekövetkezett változást kötelesek a használatbevételtől számított 30 napon belül bejelenteni a földhasználati nyilvántartásban történő átvezetés céljából.
- 13.** A 2013. évi CCXII. tv. 13. § (3) bekezdés alapján Vevő nyilatkozik, hogy ő maga elővásárlásra nem jogosult.
- 14.** Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók, amelyeket Felek magukra nézve kötelezőnek ismernek el.
- 15.** Felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így a tulajdonjog-átruházásnak és jelen okirat megkötésének jogszabályi akadálya nincs. Jelen okirat megkötésével felmerülő költségeket – így különösen a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat (ingatlanonként 10.600.- Ft), valamint az ügyvédi munkadíjat – Vevő viseli.
- 16.** Felek meghatalmazzák a Dr. Nagy Nikoletta Ügyvédi Irodát (képv.: dr. Nagy Nikoletta ügyvéd, 3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.) jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a szerződés mellékletét képező B400E NAV nyomtatvány nevükben történő kitöltésével és aláírásával, valamint a szerződéssel kapcsolatos hatósági és földhivatali eljárással, melyet ügyvéd elfogad. Felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat- és számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében (ide nem értve a vételár összege), e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának. A meghatalmazás nem terjed ki a földhivatali eljárást lezáró határozatok ügyfél (ügyfelek) nevére szóló kézbesítések átvételére, azt Felek kifejezetten kéri a saját laccímükre megküldeni! Felek jelen szerződés tartalmát tényvázlatként is elfogadják.
- 17.** Jelen szerződés 19 pontból és 4 sorszámozott oldalból áll és 7, egymással mindenben megegyező eredeti példányban (1 példány biztonsági okmányon) készült.
- 18.** Felek jelen szerződést kizárólag annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződést ún. „ringlivel” úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.
- 19.** Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó

személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, és irattárában a polgári jogi elévülési határidő kereti között megőrizni. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

Felek ezt az okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és értelmezés után a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt, saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá.

Enying, 2026. július hó 22.

 Rábai Jánosné tul. társ, Eladó	 Kiss Gyula Vevő
--	--

Szerkesztettem és ellenjegyzem,
2026. július hó 22. napján Enyingen,
Dr. Nagy Nikoletta Ügyvédi Iroda;
képv.: dr. Nagy Nikoletta ügyvéd
3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
KASZ: 36065970

Dr. Nagy Nikoletta
Ügyvédi Iroda
3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
KASZ.: 36 06 5970
Adószám: 18733248-2-10

