

FIGYELN!

A KIFÜGGESZTÉS NEM MÉRLEZ
JOGHATÁRA KÖZLÉSREK!

Kifüggesztés időpontja: 2026.08.10

Közlés kezdő napja: 2026.08.11

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026.09.09

Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő.

Levétel napja: 2026.09.10

Dr. Réz Szilvia ügyvéd

Iroda: 4181 Nádudvar, Dobó u. 1. sz.

Telefon: 06-54-480-341

Mobil: 06-306-503-263

E-mail: drrezszilvia@gmail.com

2026-07-31

aláírás

§

073349

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyrészről:

Major István Márton sz.n.

(személyi azonosító:) an.

- születési hely és idő: , -

- adóazonosító jel:

4002 Debrecen, Méhészföld utca 44. sz. alatti lakos, mint **eladó** / a továbbiakban: eladó / részéről,

m á s r é s z r ől:

Baranyai Sándor sz.n.

(személyi azonosító:) an.

születési hely és idő: -

- adóazonosító jel:

4181 Nádudvar, Kövy

Sándor utca 11. sz. alatti lakos, mint **vevő** / a továbbiakban: vevő / részéről

az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy **Major István Márton eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a nádudvari 0280/76. hrsz.** alatti 1 ha 2189 m² nagyságú 39,81 aranykorona értékű 1, 2, 3, 4. min. osztályú **szántó** megjelölésű **külterületi** földingatlan. A földingatlan tehermentes.

Az eladó szavatolja a vevőnek, hogy az eladó tulajdonát igazoló tulajdoni lap másolata pontosan, tükrözi a földingatlanak a jelen szerződés aláírásának a napján meglévő helyzetét, továbbá nem léteznek olyan, az eladó által is ismert jogok és tények, kötelezettségek vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve.

Szerződő felek itt rögzítik, hogy a földingatlanon nem található ültetvény, felülépítmény vagy a külterületi földingatlan forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

2./ A fent megnevezett és körülírt földingatlant Major István Márton eladó eladja tulajdoni hányadának megfelelően, míg Baranyai Sándor vevő megvásárolja 1/1 arányban - történelmi bázisjogosultsággal együtt - **6.338.280 Ft, azaz hatmillió-háromszázharmincyolcezer-kettőszáznyolcvan forint** kölcsönösen kialakított vételárért.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a vételárból az eladó részére a mai napon egy összegben és hiánytalanul **megfizetésre került átutalás útján 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint vételár-előleg** címén.

Alulírott Major István Márton eladó ezennel kijelentem, hogy az 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint vételár-előleg teljes átvételét ezen adásvételi szerződés aláírásával elismerem és nyugtázom.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy vevő a vételár hátralékos részét a jelen okiratban később részletezett hatósági jóváhagyást követően, a vevő tulajdonszerzését engedélyező jogerős záradékolt

Dr. Réz Szilvia
4181 Nádudvar, Dobó utca 1.
Adószám: 50066517-1-29
Tel.: 54/480-341

adásvételi szerződés kézhezvételét követő **15 napon belül fizeti meg átutalás útján külön átvételi elismervény ellenében**, amennyiben az eladó igazolja, hogy a földingatlan továbbra is tehermentes, és azon a szerződéskötés kori állapothoz képest változás nem következett be.

Alulírott Major István Márton eladó kijelentem, hogy a vevő részére közvetlenül megadott bankszámlára történő teljesítést saját kezemhez történő joghatályos teljesítésnek ismerem el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a vételár az eladó által megadott bankszámlán jóváírásra került.

Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezen szerződést az érték-ellenérték feltűnő aránytalanságára hivatkozással nem támadják meg, mivel jelen adásvételi szerződés szerinti vételár megfelel a helyben szokásos forgalmi értéknek.

3./ Eladó a földingatlan teljes per-, teher és igénymentességéért szavatosságot vállal. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, nyilatkozattételi és ügyletkötési képességük nem korlátozott, vevő itt jelenti ki továbbá, hogy ingatlanszerzését jogszabály nem korlátozza. **Eladó a teljes vételár megfizetését követően jogosítja fel Baranyai Sándort arra, hogy tulajdonjogát a nádudvari 0280/76. hrsz. alatti földingatlanra 1/1 arányban adásvétel jogcímén bejegyeztesse.** Eladó kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg vállalja megadni a vevő részére.

Eladó tudomásul veszi, hogy a földingatlan a továbbiakban nem terhelhető meg. Eladó kijelenti, hogy a földingatlan semmilyen további használati, haszonbérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó-, vagy egyéb jellegű köztartozás nincs; továbbá a földingatlan vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

Eladó ezennel tudomásul veszi, hogy a földingatlanra harmadik személy részére nem jegyeztethet be olyan jogot, amely a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben a felek a vevő javára elállási jogot kötnek ki. A vevő az elállási jogát különösen akkor gyakorolhatja, ha a földingatlanra a jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza. (így különösen, ha a földingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, harmadik személy javára tulajdonjogot stb. jegyeznek be.) Felek megállapodnak, hogy a vevő előbb részletezett elállása esetén a szerződést a megkötésére visszaható hatállyal szüntetik meg.

Felek között a jelen szerződés jogerős záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn, felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, amennyiben annak eredeti példányán szerepel a hatóság jóváhagyásáról szóló záradék. A jogerős záradékolás szerződés kézhezvételét követően az okiratszerkesztő ügyvéd nyújtja be a jelen szerződést a körzeti földhivatalhoz.

4./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a földingatlan birtokába és használatába vevő 2032. 01. 01. napján lép, tényleges birtokba lépésétől viseli annak kiadásait, költségeit, valamint húzza annak hasznait. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az ez évi bérleti díj az eladót illeti meg.

Alulírott Major István Márton eladó ezennel kijelentem, hogy a földingatlan 2031. 12. 31. napjáig haszonbérbe van adva a METESZ Kft. részére 150.000 Ft/hektár/év haszonbérleti díj ellenében, azzal, hogy a haszonbérleti díj minden tárgyév 12. 31. napjáig kerül megfizetésre átutalás útján.

Alulírott Major István Márton eladó ezennel kijelentem, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező külterületi földingatlant a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

Alulírott Baranyai Sándor vevő itt jelentem ki, hogy kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a fennálló szerződés megszűnését követően vállalom, hogy a földingatlan használatát másnak nem engedem át, azt magam használok és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá a szerződés megszűnését követően vállalom, hogy a földingatlanra a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.

5./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés elkészítésével járó kiadás, visszerthes vagyónátruházási illeték, igazgatási és szolgáltatási díj mindenkor összege a vevőt, míg az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség az eladót terheli.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a megbízás egyértelműen kizárólag ezen okirat szerkesztésére vonatkozik, és annak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás.

Okiratot készítő ügyvéd azonban felhívja szerződő felek figyelmét arra, hogy az általuk megkötött ügylettel összefüggésben olyan adózási, illetőleg illetékfizetési kötelezettség keletkezhet, amely kifejezetten adószakértő vagy könyvvizsgáló igénybevételét teheti indokolttá.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és visszerthes vagyónátruházási illeték bevallási és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére, valamint a forgalmi értéknek az állami adóhatóság általi felülvizsgálhatóságára vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, valamint azok alapján a jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó ügyvédi kioktatást tudomásul veszik, és ezen hatóságok előtt önállóan járnak el.

Szerződő felek egyezően kinyilatkozzák, hogy a fenti földingatlanra a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján az ott meghatározott elővásárlási jog jogosultjain kívül egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

6./ Szerződő felek az ügyvéd tájékoztatását követően egyezően tudomásul veszik, hogy az 1. pontban megjelölt földingatlan adásvétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: törvény) hatálya alá tartozik.

Alulírott Baranyai Sándor vevő ezennel kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

Alulírott Baranyai Sándor vevő ezennel kijelentem, hogy a szerződéskötést megelőző 5 éven belül nem állapították meg velem szemben, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

Alulírott Baranyai Sándor vevő ezennel kijelentem, hogy a birtokomban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi

hatóság – az adásvételi szerződéskötést megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki velem szemben.

Vevő kijelenti, hogy földtulajdon szerzési joga a törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt szabályon alapszik, tulajdonszerzése a földtulajdon szerzési korlátozásba vagy más akadályba nem ütközik. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, Magyarországon földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik és igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott.

Alulírott Baranyai Sándor vevő ezennel kijelentem, hogy nem áll a tulajdonomban vagy a birtokomban a törvényes mértéket meghaladó mezőgazdasági ingatlantulajdon – ideértve a zártkertet is – így a törvényben előírt tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik, a törvény 16. § (1), (2) és (3) bekezdésében foglalt szabályt nem sértek.

Vevő kijelenti, hogy élethivatásszerűen mezőgazdasági műveléssel foglalkozó személy, nyilvántartásba vett földműves, továbbá a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott regisztrációs számmal rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemélynek minősül.

Vevő kijelenti és vállalja, hogy a földingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy a földingatlan a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Alulírott Baranyai Sándor kijelentem, hogy a Hajdúszoboszlói Járási Földhivatal által sz. alatt földművesként nyilvántartásba vett magyar állampolgárságú belföldi természetes személy vagyok.

Alulírott Baranyai Sándor kijelentem, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja vagyok, kamarai azonosító szám:

Alulírott Baranyai Sándor vevő ezennel kijelentem, hogy nem rendelkezem részaránytulajdonnal.

Alulírott Baranyai Sándor vevő ezennel kijelentem, hogy a nádudvari 0280/76. hrsz. alatti földingatlan vonatkozásában az elővásárlási jogom a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c.) pontja és a (4) bekezdés b.) pontja alapján áll fenn, mivel olyan fiatal földműves vagyok, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Alulírott Baranyai Sándor vevő ezennel kijelentem, hogy olyan helyben lakónak minősülök, akinek legalább egy éve tulajdonában lévő nádudvari 0280/75. hrsz. alatti föld szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező nádudvari 0280/76. hrsz. alatti földingatlannal.

Vevő itt jelenti ki, hogy földműves és itt vállalja, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett

termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Fentiekre tekintettel kéri vevő az illetéket az Illetéktörvény 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti kedvezmény figyelembevételével megállapítani.

7./ Fentiekre tekintettel az adásvételi szerződést a földingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzőjéhez előterjesztett kérelem alapján, hirdetményi úton közzé kell tenni, hogy a hivatkozott jogszabályban meghatározott sorrendben az elővételre jogosult személyek gyakorolhassák a szerződésben foglaltakkal azonos feltételekkel a vételi jogukat.

Szerződő felek egyezően tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet hatályossági feltétele, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló határidőben ne éljenek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a helyi földbizottság és az illetékes megyei földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. §-a alapján.

8./ Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a törvény előírásainak megfelelően esetlegesen olyan más harmadik személy élne az elővásárlási jogával, aki a jelen szerződés vevőjével az elővételre jogosultak sorrendjében egy szinten áll, úgy a jelen szerződést az itt feltüntetett vevővel hatályában fenntartja.

Abban az esetben, ha a hatóság a jelen jogügyletet nem hagyja jóvá, úgy felek vállalják az eredeti állapotot helyreállítani, és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik.

9./ Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy tudomásul vették az ügyvéd termőföldre vonatkozó jogszabályokról és az elővásárlási jog szabályairól és annak jogkövetkezményeiről szóló ügyvédi kioktatást.

Okiratot szerkesztő ügyvéd, szerződő felek figyelmét kifejezetten felhívta arra, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság a jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet.

Ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket a hatósági engedélyező eljárásról, és arról, hogy a hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét arra is, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján több hónapot vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat és a hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye lehet, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, mind a földingatlan terheiben kellő gondosság tanúsítása mellett is előre nem látható változások következhetnek be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti tájékoztatás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozatukat.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy kifejezetten közösen vállalják, hogy ezen szerződés elkészítését követően a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges valamennyi nyilatkozatot, vagy szükség

esetén szerződés módosítást is elkészíttetik és aláírják, amennyiben ezt hatósági felhívás vagy esetleges hiánypótlás szükségessé teszi.

10./ Alulírott szerződő felek egyezően rögzítjük, hogy a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a tulajdonjog bejegyeztetésével, illetve a földhivatal előtti eljárással és az okiratok benyújtásával ezennel dr. Réz Szilvia ügyvédet hatalmazzuk meg.

Szerződő felek ezennel egyhangúan meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy a törvény által előírt a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi közzétételi és a szükséges jóváhagyások beszerzésére irányuló eljárásokban helyettük teljes jogkörrel eljárjon, őket teljes jogkörrel képviselje.

Alulírott dr. Réz Szilvia ügyvéd ezennel kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom.

11./ Kijelentik felek, hogy a jelen okirat a kinyilvánított szándékukat, akaratukat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. Felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt szerződés vonatkozásában annak minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a szerződést ennek tudatában írják alá.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását a jogügylettel kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről, valamint az egyéb szabályokról, körülményekről megértették, további kérdésük, észrevételük nincs és ezen jogszabályi rendelkezések ismeretében írják alá a jelen okiratot.

Miután ezen adásvételi szerződést felek átolvasták azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon saját kezűleg helybenhagyólag aláírták és egy-egy eredeti példányban átvették.

Nádudvar, 2026. 07. 24.

Major István Márton - eladó

Majorai Sándor - vevő

Ellenjegyzem dr. Réz Szilvia ügyvéd -KASZ: 36067784- Nádudvaron, 2026. 07. 24. napján

Dr. Réz Szilvia
4181 Nádudvar, Dobó utca 1.
Adószám: 50066517-1-29
Tel.: 54/480-341