

DR. KÜZMÖS IMRE ügyvéd

Iroda: 4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

Kamarai nyilvántartási szám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.

Telefon: 06-42-282-181, Mobil: 06-30-5647-252, E-mail: kuzmosi42@freemail.hu

SZ.165/2026.**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**
termőföld

amely létrejött egyrészről **NYÍRBÉLTEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 4372 Nyírbélték, Kossuth utca 5-7. képviselőjében eljár: Bagdi Sándor polgármester, Adószám: , KSH statisztikai számjel: , Nyilvántartást vezető hatóság: Magyar Államkincstár, Allamháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): számlavezető pénzintézet: OTP Bank, számlaszám: mint eladó (a továbbiakban: eladó),

másrészről **FEKETE ZSOLT** (születési név: , anyja születési neve: , születési hely és idő: , személyi szám: , adóazonosító jel: , személyi igazolvány száma: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , magyar állampolgár, rodműves nyilvántartásba vételi határozat száma: , NAK azonosító: , Adószám:) 4372 Nyírbélték, Arany János utca 10. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevő)

(Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban: Szerződő Felek) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

Nyírbélték Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 45/2026. (VII. 28.) számú önkormányzati határozata alapján jóváhagyta Fekete Zsolt vételi ajánlatát, s úgy döntött, hogy értékesíti részére a Nyírbélték 0201/28. alatt felvett ingatlan 57226/114826 tulajdoni hányadát.

A testületi határozatra tekintettel Szerződő Felek megkötik a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződést.

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Szerződő Felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján megállapítják, hogy Eladó II/8. sorszám alatt bejegyzett 57226/114826 arányú tulajdonát képezi a

Nyírbélték külterület 0201/28. hrsz.

alatt felvett 11 ha 4826 nm területű, 67,43 AK értékű, szántó, kivett-udvar, kivett-magánút művelési ágú ingatlan.

Tulajdoni lap lekérdezés ügyazonosítója: INYER/TULLAP/20260805/31449

III/11. Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/30224/3 2026.01.10. 08:40:33

Területszámtási hiba kijavítása

Bejegyzés tartalma: A földrészlet területe 12 ha 3454 m²-ről 11 ha 4826 m²-re területszámtási hiba címén kijavítva.

2. Eladó a Képviselő-testület határozatában foglaltak alapján eladja az ingatlan 57226/114826 tulajdoni illetőséget, Vevő megveszi az 1) pontban megjelölt ingatlant az általa megtekintett és megismert, körbejárt állapotban, úgy ahogyan a mai napon a természetben megtalálható.
3. Szerződő Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontjában megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelölt elővásárlási jogokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették.
4. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vevő által tett, Eladó által elfogadott vételi ajánlatot jelen szerződésben rögzítik.

Kelt: Nyírbátorban, 2026. év augusztus hó 7. napján

NYÍRBÉLTEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Képviselőjében eljár: Bagdi Sándor polgármester
eladó

FEKETE ZSOLT
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2026. év augusztus hó 7. napján:
Dr. Küzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

DR. KÜZMÖS IMRE
ÜGYVÉD

4300 Nyírbátor, Martinovics u.8.
KASZ 36064272, TEL: 51811588-1-35
Tel: 06-42-282-181, 06-30-217-8184

II. A VÉTELÁR, S ANNAK MEGFIZETÉSE

5. A kölcsönösen kialakított vételár mindösszesen **7.038.798 Ft**, azaz **Hétmillió-harmincnolcezer-hétszázkilencvennyolc forint**.
6. Szerződő Felek rögzítik, hogy a vételár összegéből a magánút és udvar értéke: 50.000 Ft.
7. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő a vételár teljes összegét jelen szerződés aláírását megelőzően megfizette az Eladó részére, oly módon, hogy az Eladó számú számlájára átutalta.
Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megjelölt bankszámláján jóváírásra került.
8. Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult érvényesen gyakorolja ezen jogát, az elfogadó nyilatkozatának az Eladóval történő közlése napján a jelen jogügyletben a Vevő helyébe lép.
9. Elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozata benyújtását megelőzően köteles a **vételárat ügyvédi letétbe helyezni**, amelynek letétbe vételéről a letétkezelő ügyvéd letéti igazolást ad ki. Az elővásárlásra jogosult köteles ezen letéti igazolást az elfogadó nyilatkozathoz csatolni.
*Földforgalmi törvény 21/A. § **
(1) Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglaltot fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles 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 vevő részére visszajár.
(3) * Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.
Letétkezelő ügyvéd a letétbe helyezett vételárat az Eladó részére köteles megfizetni, az Eladó által megjelölt bankszámlára történően, amennyiben elővásárlásra jogosult érvényesen gyakorolja ezen jogát. Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy ebben az esetben a letétkezelő ügyvéd részéről történő kifizetésének napjától számított 1 munkanapon belül a vételár összegét átutalás útján visszafizeti a Vevő részére.

III. A BIRTOKÁTRUHÁZÁS

10. Eladó az ingatlan birtokát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ruhazza át a Vevőre, továbbá Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lép az ingatlan birtokába is. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlan minden hasznát, s viseli annak terheit, továbbá viseli a kárveszélyt. Az ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.
11. Eladó a Földforgalmi törvény 15/A. § -ban foglaltak alapján nyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész földhasználója saját maga. Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy földhasználati jogának törlését jelen szerződés aláírásának napjától számított 5 napon belül kezdeményezi az illetékes földhivatali osztály előtt.
*15/A. § * (1) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.*
(2) Az (1) bekezdésben foglaltak megsértésével megkötött szerződés semmis.

IV. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

12. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igény és szolgalmmentes.
13. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, ill. nyilatkozik arról is, hogy Vevő számára ismeretlen jogügylettel kapcsolatosan, a jelen szerződést megelőzően az ingatlant nem terhelte meg, fedezetül nem adta.
14. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan forgalomképes, nem minősül önkormányzati törzsvagyonnak.
15. Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy tulajdonjogának bejegyzését követően, a társtulajdonosokkal együtt az ingatlan megosztását a használati megállapodásban rögzítetteknek megfelelően, s vállalja, hogy a megosztással kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget tulajdoni hányada arányában megfizeti.

V. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

16. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén, **57226/114826** arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, egyidejűleg tulajdonjogát töröljék.

Kelt: Nyírbátorban, 2026. év augusztus hó 7. napján

NYÍRBÉLTEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Képviselőtében eljár: Bagdi Sándor polgármester
eladó

Készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2026. év augusztus hó 7. napján:
Dr. Kűzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

FEKETE ZSOLT
vevő

DR. KÜZMÖS IMRE
ÜGYVÉD
ASZÓDAS UTCA 8. 4300 NYÍRBÁTOR
KASZ 36064272 / Tel: 51311568-1-35
Tel.: 06-36/334-7232, 36-36/217-8184

VI. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK

17. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésének alapján 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 - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
21. §. (1c) ¹ Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak **a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni.** A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival
22. § (1) * A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt
- a) a 21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerinti közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott, anonimizált adásvételi szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levéletről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére,
- b) a 21. § (1c) bekezdésben foglalt esetben az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levéletről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére.**
18. Vevőt a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja, (4) bekezdés b) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan társtulajdonosaként az jelen adásvétel tárgyát képező termőföldet birtok-összevonási céllal vásárolja.

VII. NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

19. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján 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 tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

(1a) * E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

(2) * A (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,

ab) * a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;

b) * társult erdőgazdálkodást folytató, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;

c) * vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;

d) * gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;

e) * a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonyok a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot,

f) * a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy

g) * haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmi szolgáló létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;

f) * mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése;

g) * lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;

i) * állandó jellegű növényház létesítése;

j) * a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;

k) * ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított

Kelt: Nyírbátorban, 2026. év augusztus hó 7. napján

NYÍRBÉLTEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Képviselőtében eljár: Bagdi Sándor polgármester
eladó

Készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2026. év augusztus hó 7. napján:

Dr. Küzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272

Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.

4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

FEKETE ZSOLT

vevő

DR. KÜZMÖS IMRE
ÜGYVÉD
4300 Nyírbátor, Martinovics u.8.
KASZ 36064272 Száz: 51811568-1-35
Le: 2026.08.07-2026.08.30/217-8184

20. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § 4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy ha a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
21. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, 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).
22. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
23. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nem esik a Földforgalmi törvény 16. §-ában szabályozott korlátozás alá, mivel a jelen szerződés alapján megszerzett termőföld beszámításával sem éri el a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld a 300 hektár mértékben megállapított földszerzési maximumot, továbbá a birtokában lévő föld sem éri el az 1200 hektár mértékben megállapított birtokmaximumot. Vevő nyilatkozik továbbá hogy a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem éri el a 6000 AK-t.
24. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tartalmazza a Földforgalmi törvény 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat.
25. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
26. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy ingatlanszerzési, elidegenítési jogai és képességei nem korlátozottak.
27. Eladó a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (1) bekezdése szerint jogi személy, amely rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely a jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges. Eladó képviselőjében – vagyoni ügyekben – a képviselőt ellátó polgármester jogosult eljárni a Mötv. alapján.
28. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, belföldi természetes személy.
29. Vevő szavatolja, hogy ingatlanszerzési, elidegenítési jogai és képességei nem korlátozottak.
30. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy fiatal földművesnek minősül, s megfelel a Földforgalmi tv. 5. §-ban meghatározott feltételeknek. A földműves nyilvántartásba bejegyzésre került.
31. Szerződő Feleknek tudomásuk van arról, hogy az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. Vevő nyilatkozik, hogy természetes személy.
32. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a jelen szerződésben foglaltak – személyes adatai kivételével – közérdekből nyilvános adatnak minősülnek, erre tekintettel azok nyilvánosságra hozatalát a Felek tudomásul veszik.

VIII. MEZŐGAZDASÁGI IGAZGATÁSI SZERV JÓVÁHAGYÁSA

33. A Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja értelmében nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez.

IX. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

34. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”
35. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg...”
36. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén, amennyiben annak értéke nem haladja meg a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatárt, azaz 1.000.000 Ft, azaz Egymillió forint 20 %-át - jelen esetben 200.000 Ft-ot, úgy az Államot nem illeti meg elővásárlási jog. Mivel az ingatlan vételára ezen összeget meghaladja, ezért a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, így jelen adásvételi szerződés megkötésével szükséges az NFK-t nyilatkoztatni a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatban.
37. Az Nvtv. 14. § (5) bekezdése értelmében, az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván

Kelt: Nyírbátorban, 2026. év augusztus hó 7. napján

NYÍRBÉLTEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Képviselőjében eljár: Bagdi Sándor polgármester
eladó

FEKETE ZSOLT
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2026. év augusztus hó 7. napján:
Dr. Kűzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

DR. KÜZMÖS IMRE
ÜGYVÉD
4300 Nyírbátor, Martinovics u.8.
K/I: 36064272, A/sz.: 51911568-1-35
Tel.: 66-30/536-7252, 06-30/217-8184

e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

38. A Földforgalmi törvény 19. § (1) alapján az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szerv gyakorolja.
39. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Nvtv. 15. §-ba ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.
40. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 2 munkanapon belül a nyilatkozattételre jogosult Nemzeti Földügyi Központ részére megküldi az adásvételi szerződést, s kéri, hogy nyilatkozzon arról, kíván-e élni elővásárlási jogával.
41. Amennyiben a Magyar Állam él elővásárlási jogával, úgy Eladó köteles a már megfizetett vételárat a Magyar Állam elfogadó nyilatkozatának kézhezvételét követő 8 napon belül, átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

X. HATÁLYBALÉPÉS

42. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének együttes feltétele: a 30 nap időtartamú közzétételi eljárás lefolytatása, s a Magyar Állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának Eladó általi kézhezvétele. A hatályba lépés napja: az együttes feltételek teljesítését követő nap.
43. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Magyar Állam a szerződés részére történő megküldésétől számított 35 napon belül nem nyilatkozik, úgy jelen adásvételi szerződés a Magyar Állam részére megküldött szerződés NFK általi kézhezvételét követő 36. napon lép hatályba, amennyiben a kifüggesztési eljárás lezárult.

XI. ILLETÉKMENTESSÉG

44. Vevő az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján nyilatkozik, hogy a jelen adásvétellel szerzett termőföldet 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 *pa*) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, *pb*) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és *pc*) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő ezen nyilatkozata alapján kéri az illetékes illeték főosztályt az illetékmentesség megállapítására.

XII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

45. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akarataikat annak megfelelően, jelen ingatlan adásvételi szerződés teljes körűen tartalmazza.
46. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a szerződés szerkesztésekor és aláírásakor tévedésben, téves feltevésben nem voltak, fenyegetés, kényszer hatása alatt nem álltak. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen lemondanak a jelen szerződésnek a Ptk. 6:89. §-ban szabályozott megtámadhatóságáról, különösen a szerződésnek tévedésre, megtévesztésre, kényszerhelyzetre, jogellenes fenyegetésre, illetve felek szolgáltatásainak feltűnő értékaránytalanságára alapított megtámadhatóságáról. Felek továbbá a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján is kizárják a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanságra vonatkozó megtámadásának jogát.
47. Jelen szerződés egyben az ügyvédi tényvázlát tényrögzítő és tájékoztató elemeit is tartalmazza.
48. Szerződő Felek tudomásul veszik jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, ill. bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a NAV B400E adatlap kitöltésére.
49. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, s az ügyvédi munkadíjat (120.000 Ft) teljes egészében a Vevő viseli. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 7. § (1) bekezdésében megállapított igazgatási szolgáltatási díjat – amelynek összege a változással érintett ingatlanonként 10.600 Ft – külön felhívás nélkül előlegezi.
50. A jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.
51. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat

Kelt: Nyírbátorban, 2026. év augusztus hó 7. napján

NYÍRBÉLTEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Képviselőtében eljár: Bagdi Sándor polgármester
eladó



FEKETE ZSOLT
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2026. év augusztus hó 7. napján:
Dr. Kúzmós Imre ügyvéd KASZ 36064272
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

DR. KÚZMÓS IMRE
ÜGYVÉD

4300 Nyírbátor, Martinovics u.8.
KASZ 36064272, Tel.: 51911568-1-35
Tel.: 06-30-555-5555 06-30/217-8184

bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

52. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően (14/2018. (VI.25.) MÜK szabályzat) köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.
53. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák Dr. Küzmös Imre ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos képviseletüket – az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben foglaltak szerint – a hatóságok előtt ellássa, gondoskodjék a szerződésben foglaltaknak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről, azzal hogy a meghatalmazás az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban keletkező dokumentumok kézbesítésére nem terjed ki, azt a feleknek közvetlenül kell megküldeni.
- Szerződő Felek meghatalmazzák Dr. Küzmös Imre ügyvédet, hogy az okiratban és az ingatlan-nyilvántartási kérelemben esetleges elírások miatt szükségessé váló javításokat egyoldalúan, a Felek közreműködése nélkül végrehajtsa, a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 126-127. §-a szerint.
- Jelen meghatalmazás kiterjed a B400E nyomtatvány elektronikus, ONYA felületen történő kitöltésére és benyújtására, azonban nem terjed ki az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
54. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv) rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvastuk, megértettük és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Jelen okirat 10 (tíz), egyenként 6 (hat) számozott oldalból, 54 pontból álló magyar nyelvű példányban készült, melyből 1 (egy) példány az Eladónak, 4 (négy) példány Nyírbétek Nagyközség Jegyzőjének, 1 (egy) példány az NFK részére, 2 (kettő) példány a Vevőnek került átadása, 2 (kettő) példány az ügyvédi irattárban marad.

Nyírbétek Nagyközség Jegyzője részére megküldött szerződéspéldányok 1 példánya a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése szerint biztonsági okmányra lett nyomtatva.

Szerződő Felek a szerződéspéldányok átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik.

Kijelölés dátuma:	2026. 08. 11.	Lezárás dátuma:		Időszám:	1640/2026
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 09. 10.					
..... mely határidő jogvesztő.					

A közlés első napja: 2026. 08. 12.



1. kettő példány
Jegyző

Kelt: Nyírbátorban, 2026. év augusztus hó 7. napján

NYÍRBÉTEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Képviseletében eljár: Bagdi Sándor polgármester
eladó

FÉKETE ZSOLT
vevő

Készítettem és ellenjegyeztem Nyírbátorban, 2026. év augusztus hó 7. napján:
Dr. Küzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

DR. KÜZMÖS IMRE
ÜGYVÉD
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
KASZ 36064272, Tel: 06-36-47-72, 06-36-217-8184
Tel: 06-36-47-72, 06-36-217-8184