

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
amely létrejött egyrészről

TEREM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (székhelye: ..., adószáma: ..., KSH statisztikai számjele: ..., képviseli: **Őz Zoltán alpolgármester a 35/2020. (VIII.10) sz. Ök határozat szerint**) mint eladó – továbbiakban: **Eladó** – másrészt

MÉHÉSZ GÁBOR (szül.: ..., 3. szül. név: **Méhész Gábor, an: Lebács Mária, szem.sz:** ..., adóazonosító: ..., cselekvőképes magyar állampolgár, MVH száma: ..., földműves nyilvántartási száma: 510242/2014.05.06., 6. OCSG tag és egyben képviselő száma: 00067202, NAK nyilvántartási száma: S434200027390-01, MVH száma: 1002633840) ... szám alatti lakos, mint vevő – továbbiakban: **Vevő** – között

közt alulírott napon és helyen az alábbi feltétellel:

- 1.) A szerződő felek megállapítják, hogy az INYER/TULLAP/20260810/21795 ügyazonosító számú tulajdoni lap másolat-szemle adatai szerint a **Terem, külterület, 0571. hrsz-ú, 8 ha 0015 m² nagyságú, gyümölcsös megnevezésű, 194,44 AK** értékű termőföld az Eladó 1/1-d tulajdonát képezi. A jelen szerződésben megjelölt termőföld Terem község külterületén helyezkedik el.
- 2.) A szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdoni lapja III/1. sorszámon az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. javára, 22 kV-os közcélú légvezetékre, 2227 m²-re bejegyzett vezetékjoggal terhelt. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan az Eladó javára bejegyzett földhasználattal érintett. Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal az 1. pontban körülírt ingatlan illetősége, jelen pontban megjelölt terhen felüli per-teher és igénymentességéért.
- 3.) A Vevő az 1. pontban körülírt, az Eladó 1/1-d arányú tulajdoni illetőségére **22.800.000-Ft, azaz Huszonkettőmillió-nyolcszázezer forint** vételáron vételi ajánlatot tesz, amit az Eladó elfogad. A vételi ajánlatnak megfelelően és azzal egyező vételáron az Eladó eladja, a Vevő 1/1-d arányban megvásárolja az Eladó 1. pont szerinti ingatlan tulajdoni illetőségét. Szerződő felek egyezően kinyilatkozzák, hogy a vételárat értékarányosnak tekintik, a vételár meghatározásakor figyelemmel voltak az ingatlan elhelyezkedésére, állagára, állapotára, termőképességére, s az megfelel az ingatlan tényleges valós piaci értékének, nem áll fenn feltűnő értékaránytalanság.
- 4.) A Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:
 - a.) A Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg az Eladó részére banki utalással megfizet, az Eladó által megjelölt OTP Banknál vezetett 11744058-15443254. számú számlára **5.000.000-Ft-ot, azaz Ötmillió forintot** vételárelőleg jogcímen, ennek tényét az Eladó aláírásával is elismeri és nyugtázza.
 - b.) A Vevő a fennmaradó hátralékos vételárat, azaz **17.800.000-Ft-ot, azaz Tizenhétmillió-nyolcszázezer forintot** egyösszegben, banki utalással az Eladó által megjelölt OTP Banknál vezetett 11744058-15443254. számú számlára az elővásárlási eljárást követően, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi tv.) földforgalmi tv. 22.§ (1) bekezdés b.) pont szerinti időpontban, azzal egyidejűleg megfizeti, amennyiben a Vevőt megelőző elővásárlási jogosult nem élt elővásárlási jogával. Az Eladó nyilatkozik, hogy a jelen szerződésben megjelölt teljes vételár bankszámlára történő megfizetésével, a Vevővel szemben semmilyen további igénye, sem követelése nem keletkezik.
- 5.) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b.) pontja szerint **nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez**, így jelen jogügyletnek sem. A szerződő felek kijelentik, hogy a földforgalmi tv. alapján a szerződésnek a szerződő felek közötti hatályba lépésének a feltétele az elővásárlási jogra vonatkozó eljárás lefolytatása, melynek keretében a jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult vételi szándékát az ingatlan tekintetében határidőben bejelenti, a szerződés a jelen okiratban foglalt feltételek mellett az elővásárlásra jogosult és az Eladó között jön létre.
- 6.) A Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, míg az Eladó képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt Önkormányzat fizetéseképtelenségi, adósságrendezési, csődeljárás alatt nem áll, így szerződéskötési képessége korlátozva nincs. A Vevő kijelenti továbbá, hogy a földforgalmi tv. értelmében nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá, továbbá a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d. pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, továbbá a 18.§ (4) bekezdés a) pontja szerint legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja. A Vevő földműves nyilvántartási száma: 510242/2014.05.06., OCSG tag és egyben képviselő, száma: 00067202, NAK nyilvántartási száma: S434200027390-01, MVH száma: 1002633840). A vevő kijelenti továbbá, hogy a megvásárolni kívánt ingatlan a földforgalmi törvény 18.§ (2) c) pontja szerint kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása céljából vásárolja meg.

Terem Község Önkormányzata
Eladó
képv: **Őz Zoltán** alpolgármester



Méhész Gábor
Vevő

dr. Nyíri István
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Nyár u. 6. 112
Tel./Fax: 42 / 789-606; Mobil: 30 / 286-577
Adószám: 51911362-1-35
287/844

- 7.) A felek megállapítják, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.
- 8.) A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan illetőség tulajdonjogának megszerzését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket teljesíti. A Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása. Kijelenti, hogy vele szemben jelen okirat aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 9.) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§. alapján nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal rendelkezik. Kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett tértartékának együttes összege nem több mint 300.
- 10.) Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön okiratban *feltétlen és visszavonhatatlan* módon hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pont szerinti ingatlan illetősége vonatkozásában, az ott megjelölt arányban, *vétel jogcímen* a Vevő tulajdonjoga 1/1-d arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.
- 11.) A szerződő felek jelen okirat aláírásával is kijelentik, hogy tudomásul vették és megértették az eljáró ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, mely szerint az 1. pontban körülírt ingatlan értékesítése során az Eladót adókötelezettség terheli. A Vevő kijelenti, hogy földművesként a jelen ügylet tárgyát képező termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre hivatkozással kéri az illetékhivatalt, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p. pontja alapján illetékmentességet állapítson meg.
- 12.) A szerződő felek megbízást adnak dr. Nyíri István () ügyvéd részére jelen megállapodásuk okiratba foglalására, ellenjegyzésére, földhivatali eljárásban képviselőtük ellátására. A Vevő megbízást ad továbbá a B400E megnevezésű adatlap, Vevő nyilatkozata szerinti kitöltésére és adóhatóság részére történő benyújtásra.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli őt a Felek adatainak vonatkozásában. Felek adatai a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott azonosító okmányok – mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok – alapján. Ennek keretében az Eladó képviselőjének személyi igazolványáról, lakcímigazolványáról, továbbá a Vevő személyi igazolványáról, lakcímigazolványáról és adóazonosító jelet tartalmazó igazolványáról másolatot készített, mely másolatkészítéshez és az ezzel kapcsolatos adatkezeléshez a szerződő felek jelen okirat aláírásával is hozzájárulnak.

Dr. Nyíri István ügyvéd nyilatkozom, hogy a felek által adott meghatalmazást elfogadom.

Szerződő felek fentiekben részletesen szövegezett szerződés szövegét - mint tényvázlatot is elfogadták - annak elolvasását és értelmezését követően, mint valós ügyleti szándékukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

hitelesítés időpontja: 2026. 08. 11.

hitelesítés kezdő napja: 2026. 08. 12.

laguminum megfizetése nyitva idő: 30 ugr

Ugras határidő:

utolsó napja: 2026. 03. 10

Levél napja: 2026. 08. 11.

Nyíregyháza, 2026. augusztus 11.

Terem Község Önkormányzata

Eladó

képv: Öz Zoltán alpolgármester



Méhész Gábor

Vevő



Dr. Ul'chi Jakab
jegyző

Készítettem és ellenjegyzem: Nyíregyházán, 2026. augusztus 11. napján

dr. Nyíri István ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Nyár utca 6. 1/3.

KASZ: 36066391

*4400 Nyíregyháza, Nyár u. 6. 1/3.
Tel./fax: 42/789-606; Mobil: 30/288-577;
Adószám: 51911362-1-35
2871844*