

Kifüggesztés napja: 2026.08.18.

Közlés első napja: 2026.08.19.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026.09.17.

A határidő jogvesztől

Levétel napja: 2026.09.18.



Adásvételi szerződés – Nagyréde külterület 0204/52 hrsz. 1/4

Adásvételi szerződés

amelyet kötöttek egyrészről: **Busai Gáborné** (születési név: ; anyja neve: ; születési hely és idő: ; személyi azonosító jel: ; adóazonosító jele: ; személyi igazolvány szám: ; állampolgársága: magyar) 3214 Nagyréde, József Attila út 29. szám alatti lakos, mint **Eladó**,

másrészről: **Balázs Tibor** (születési név: ; anyja neve: ; születési hely és idő: ; személyi azonosító jel: ; adóazonosító jel: ; személyi igazolvány szám: ; állampolgársága: magyar) 3214 Nagyréde, Arany János utca 39. szám alatti lakos, mint **Vevő**

továbbiakban Eladó és Vevő együttesen: **Felek/Szerződő felek**

az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Ingatlan

1.

Adásvételi szerződés tárgya **Nagyréde külterület 0204/52 hrsz.** alatt felvett szántó művelési ágú, 2.23 AK értékű, 1692 m² területű ingatlan 412/824 tulajdoni hányada (846 m² és 1,115 AK), annak minden természetes és jogi tartozékaival és alkotórészeivel (tulajdoni lap II/2. sorszámú bejegyzés).

Az ingatlan továbbá 412/824 tulajdoni hányad tulajdonosa Vevő.

Az ingatlan tulajdoni lapján önálló szöveges bejegyzés található, miszerint önálló szöveges bejegyzés létesült az iratokhoz csatolt vázrajz szerint (bejegyző határozat: 32278/2000.02.28.), továbbá a hrsz. művelési ága szőlőről szántóra változott a 303/2000. számú ügyirat ragsorában (bejegyző határozat: 39922/2001/2000.04.04.), továbbá 144 m² területre az iratokhoz csatolt vázrajz szerint az ÉMÁSZ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékhog létesült (bejegyző határozat: 44042/2011.05.23.)

Az ingatlan tulajdoni lapja, valamint az Eladó tudomása szerint az ingatlan tulajdoni hányad egyebekben per-, teher- és igénymentes. Az Ingatlan az Eladók nyilatkozata és a hatályos tulajdoni lap szerint fentiekben túl nem tartalmaz bejegyzést. Okirat szerkesztő ügyvéd az ingatlan tényadatait a Földhivatal Online felületén lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján rögzítette.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

Vételár

2.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt **Nagyréde külterület 0204/52 hrsz.** alatt felvett szántó művelési ágú, 2.23 AK értékű, 1692 m² területű ingatlan 412/824 tulajdoni hányada vételára 200.000,- Ft. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja adásvétel jogcímén az 1. pontban meghatározott ingatlant a költsénonösen kialakított 200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forint vételárért.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 27. pontja szerinti ültetvény nem található.

Vételár megfizetése

3.

Vevő a vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása Vevő részére történő kézbesítésétől számított 2 napon belül átutalás útján fizeti meg Eladónak az Eladó az pénzügyintézetnél vezetett ármű bankszámlájára. Eladó a banki átutalás útján történő jelen szerződésben megjelölt számlaszámra történő teljesítést olyannak fogadja el, mintha Vevő saját kezéhez teljesített volna.

Hatósági jóváhagyás

4.

Szerződő felek előtt ismertetésre került, hogy jelen jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött. Szerződő felek előtt ismertetésre került, hogy jelen adásvételi szerződés megküldésre kerül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás lefolytatása céljából.

Busai Gáborné
Eladó

Balázs Tibor
Vevő

Dr. Csányi-Hajdú Petra
Ügyvéd

Dr. Csányi-Hajdú Petra
Ügyvéd
8200 Gyöngyös,
Lajos utca 26. 1/2.
T: 36073765
F: 46364207-1-30

Az adásvételi szerződést készítettem és Nagyrédén, 2026. július 30. napján ellenjegyzem: Dr. Csányi-Hajdú Petra ügyvéd

71.659/2026

Szerződő felek előtt ismertetésre került, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésére kerül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére az előzetes vizsgálat elvégzése céljából. Szerződő felek előtt ismert, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó jelen adásvételi szerződés – a közzétételre való alkalmasság esetén - a mezőgazdasági igazgatási szerv által kerül megkötésre hirdetményi közzétételre az elővásárlási jog jogosultak felhívása érdekében.

Szerződő felek előtt ismertetésre került, hogy jelen szerződés érvényességi feltétele, hogy vevőn kívül más elővásárlási jogosult ne éljen elővásárlási jogával. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlási jogosultak közül bármelyik elővásárlási jogosult élni kíván a vevőt megelőző elővásárlási jogosultságával, abban az esetben az adásvételi szerződés Eladók és az elővásárlási jog jogosultja között jön létre az 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan.

Ebben az esetben az elővásárlásra jogosult köteles jelen szerződésben rögzített azonos feltétellel megfizetni Eladók részére a teljes vételárat.

Szerződő felek hozzájárulnak, hogy a mezőgazdasági szerv megkeresése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.

Vevő nyilatkozza, hogy földművesként való nyilvántartásba vételére nem került sor, azonban jelen szerződéssel megszerzésre kerülő területtel együtt sem rendelkezik 1 ha területnagyságot meghaladó földterülettel, erre tekintettel a 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 10. § (2) bekezdése alapján a földművesként való nyilvántartásba vétele nem szükséges. Tekintettel arra, hogy Vevő földművesként történő nyilvántartásba vételére nem került sor, nyilatkozza, hogy a Földforgalmi törvényben biztosított elővásárlási joggal nem rendelkezik. Vevő azonban nyilatkozza, hogy az ingatlan 412/824 tulajdoni hányada tulajdonosa, amelyre tekintettel a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg, mint tulajdonostárs. Amennyiben a jelen szerződés szerint Vevővel azonos ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, Eladók jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozzák, hogy a jelen szerződés szerinti Vevőt választják.

Vevő nyilatkozatok

5.

Vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy tulajdonszerzése semmilyen akadályba nem ütközik, a jelenleg hatályos termőföld törvény, annak módosításai, valamint a jelenleg hatályos egyéb jogszabályok értelmében, így különösen a 2013. évi CXII. törvényben foglalt rendelkezéseknek, annak 16. §-ában foglalt bekezdésében foglalt birtokmaximumnak megfelelően az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.

A 109/1999. (XII.29.) FVM rendelt 68/C. §-ában megfelelően nyilatkozik Vevő, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, tehát a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értékének huszada, valamint a tulajdonában álló földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 ha.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás) a 2013. évi CXII. Törvény 14. § (1) bekezdése szerint, továbbá kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (2013. évi CXII. Törvény 14. § (2) bekezdés).

Kijelenti a Vevő továbbá, hogy a birtokában álló földek jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja a 2013. évi CXII. Törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint.

Tulajdonjog

6.

Vevő a hatósági jóváhagyást követően, a vételár teljes összege megfizetésével és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szerzi meg az ingatlan további 412/824 tulajdoni hányada kizárólagos tulajdonjogát. Eladó tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja. Eladó jelen szerződés

Busai Gáborné
Eladó

MAJCS TIBOR
Vevő

Dr. Csányi-Hajdú Petra
Ügyvéd

aláírásával egyidejűleg, az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik az Eladó javára ingatlan 412/824 tulajdoni hányadban bejegyzett tulajdonjog törléséről és 412/824 tulajdoni hányad tulajdonjogának Vevő javára 1/1 tulajdoni hányadban, adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről szóló, ügyvéd által ellenjegyzett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot 3 (három) eredeti példányban (bejegyzési engedély), amelyből egy példány biztonsági okmányon készül. Az Eladó a letett bejegyzési engedélyt a Vevő előzetes hozzájárulásának hiányában a letétből nem veheti vissza. Amennyiben jelen szerződés bármilyen okból nem fordul teljesedésbe a bejegyzési engedélyek Eladónak visszajárnak. Letéteményes ügyvéd a nála okirati letétben őrzött bejegyzési engedélyt csak az Eladó külön nyilatkozatban foglalt hozzájárulását követően adhatja ki azzal, hogy az Eladónak ezen nyilatkozatot a jelen szerződésben a vételár kifizetésére vonatkozó feltételek maradéktalan teljesülése esetén, a vételár Vevő általi teljesítését - vagyis a vételár Eladó számláján történt jóváírását - követő 2 munkanapon belül kötelezettsége megtenni és letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a földhivatalhoz a bejegyzési engedélyt benyújtani. Abban az esetben amennyiben az Eladó a nyilatkozat kiadását határidőben nem teljesíti, vagy azt indokolatlanul megtagadja, letéteményes ügyvéd a vételár Vevő általi szerződésben rögzített határidőre történő teljesítésének igazolása esetén jogosulttá válik Vevő részére a Bejegyzési engedélyt kiadni és / vagy azt a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartási eljárásban felhasználni, anélkül, hogy az Eladók személyes hozzájárulás keretében történő engedélyét bevárná.

Okiratszerkesztő ügyvéd és szerződő felek rögzítik, a jelen adásvételi szerződésben rögzített letéti rendelkezések letéti megállapodásnak is minősülnek. Okiratszerkesztő erre tekintettel rögzíti, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyek letétbe helyezéséről külön letéti szerződés nem készült.

Birtokátvétel

7.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók az ingatlan birtokát a vételár megfizetésével egyidejűleg adja át Vevő részére.

Egyebek

8.

A jelen okirat aláírásával a Felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Csányi-Hajdú Petra (Egri Ügyvédi Kamara, KASZ: 36073765) 3200 Gyöngyös, Kossuth Lajos utca 26. 1/2. székhelyű ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az illetékes Kormányhivatal előtt képviselőjük ellátásával – mind a hatósági jóváhagyás, mind a tulajdonjog törlése és bejegyzése körében -, mely meghatalmazást okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elfogad. Felek közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a jelen szerződésben foglaltak szerint Eladó tulajdonjoga törlése és Vevő tulajdonjoga bejegyzése iránti eljárást folytassa le.

Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen okirat ügyleti akaratukat helyesen tartalmazza és azt, mint ügyvédi tényvázatot is elfogadják, kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb elvárást, instrukciót az ügyvéd felé nem közöltek. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy Dr. Csányi-Hajdú Petra ügyvéd a szerződéskötés érdekében a személyi adataikat megismerje és rögzítse, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság felé továbbítsa. Szerződő felek azonosítását a pénzmoss és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásainak megfelelően okiratszerkesztő ügyvéd az aláírást megelőzően elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő tájékoztatását, mely szerint a személyes adataikat a GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) és c) pontja szerint kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a Pmt.-ben meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelhetik. A Felek a jelen okirat aláírásával egyezően nyilatkozzák, hogy az ügyletben saját nevükben járnak el, ügyletkötésük a pénzmoss elleni rendelkezéseket nem sérti. Vevő kijelenti továbbá, hogy a vételár nem bűncselekményből származik.

Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvédnek az adásvétel adó- és illetékvonzatáról adott tájékoztatását megértették és azt a rájuk vonatkozó részben, magukra nézve kötelezőnek tekintik. A Felek tudomásul veszik, hogy az adó és illetékfizetéssel kapcsolatos eljárás ezen felül nem része az ügyvéd feladatainak. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a NAV felé fennálló adatszolgáltatási kötelezettségéről. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazza Dr. Csányi-Hajdú Petra ügyvédet, hogy az adásvételi szerződés vonatkozásában a B400e megnevezésű NAV adatlapot helyettük és nevükben elkészítse és az elektronikusan az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazáson (ONYA) keresztül az adóhatóság részére benyújtja. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Eladókat, hogy tulajdonszerzésük öt évnél korábban történt, amelyre tekintettel az értékesítésből származó bevételük tekintetében személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük nem keletkezik.

Bácsi Gábor
Eladó

Balázs Tibor
Vevő

Dr. Csányi-Hajdú Petra
Ügyvéd

Dr. Csányi-Hajdú Petra
3200 Gyöngyös,
Kossuth Lajos utca 26. 1/2.
KASZ: 36073765
Adószám: 46364207-1-30

9.

Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar, tulajdonszerzési és átruházási korlátozás alá nem esnek.

10.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos költségek Vevőt terhelik, így különösen a visszterhes vagyonátruházási illeték (mértéke az ingatlan forgalmi értékének 4%-a), az ügyvédi munkadíj és igazgatási szolgáltatási díj (a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye feljegyzés és a tulajdonjog bejegyzése tárgyában (2x10.600,-Ft)). Vevő nyilatkozza, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet kér, erre tekintettel nyilatkozza, 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.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére és megfizetési módjára, a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel a szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják, jelen adásvételi szerződés megállapodásukat teljes körűen tartalmazza, az adásvételi szerződés megfelel a szerződő felek egymás közötti megegyezésében foglaltaknak.

Felek megállapodnak, hogy megbízott okiratszerkesztő ügyvéd jelen üggyel kapcsolatos szerződésszegésért való felelőssége korlátozott: a megbízott okiratszerkesztő ügyvéd – a szándékos bűncselekménnyel okozott károk kivételével – bármilyen jogcímen vele szemben támasztott anyagi igények tekintetében csak és kizárólag az ügyvédi felelősségbiztosítása által fedezett összeg erejéig, illetve azon belül is a felelősségbiztosító által elfogadott összeghatárig vállal anyagi felelősséget, minden ezen felül jelentkező anyagi igény kizárt. A felek rögzítik, hogy az ügyvédi felelősségbiztosító bármely okból történő mentesülése esetén a Megbízottat fizetési kötelezettség nem terheli.

11.

Szerződő felek a jelen jogügyletből eredő esetleges jogvitáik esetére kikötik az ingatlan fekvése szerinti Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Szerződő felek ezt a szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és értelmezés után, ügyvédi ellenjegyzés mellett jóváhagyólag írták alá.

A jelen szerződés 4 (négy) oldalból áll és 7 (hét) eredeti, mindenben megegyező példányban, amelyből egy példány biztonsági okmányon készült. A szerződésből egy-egy eredeti példányt szerződő felek okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek.

Nagyréde, 2026. július 30.

Busai Gáborné
Eladó

DAJAZS ILLÓI
Vevő

Alulírott **Dr. Csányi-Hajdú Petra ügyvéd** /kamarai azonosító: 36073765/ az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 44. §. (1)-(3) bekezdéseire tekintettel tanúsítom, hogy jelen okirat, szerződő felek kinyilvánított akaratának, valamint a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, az okiratban megjelölt felek azonosítását elvégeztem az okiratot felek előtt, saját kezűleg írták alá, ezért az okiratot **ellenjegyzem, Nagyrédén, 2026. július 30. napján.**

Dr. Csányi-Hajdú Petra
Ügyvéd
Lajos utca 26. 1/2.
Sz: 36073765
Adószám: 46364207-1-30