

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

§

2026-08-12	
GFE 3	

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyrészről:

Juhász Attiláné (személyi azonosító: _____)
születési hely és idő: _____ adóazonosító jel: 4183 Kaba, Eötvös
József utca 4. sz. alatti lakos, mint **eladó** / a továbbiakban: eladó / részéről,

m á s r é s z r ől:

Pinczésiné Ludman Viktória (személyi azonosító: _____) n.
születési hely és idő: _____ - adóazonosító jel
4181 Nádudvar, Kossuth utca 19. sz. alatti lakos, mint **vevő** / a továbbiakban: vevő / részéről

az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy **Juhász Attiláné eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a kabai 0208/16. hrsz. alatti 2 ha 7954 m² nagyságú 97,66 aranykorona értékű 1, 2, 3 minőségi osztályú szántó megjelölésű külterületi földingatlan**. A földingatlan terhelve van Juhász Attila sz.n. Juhász Attila (személyi azonosító: 1 521208 0959 an. Csátré Zsófia – születési hely és idő: Kaba, 1952. 12. 08. - adóazonosító jel: 8313874449) 4183 Kaba, Eötvös utca 4. sz. alatti lakos részére holtig tartó haszonélvezeti joggal. Egyebekben a földingatlan tehermentes.

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

Az eladó szavatolja a vevőnek, hogy az eladó tulajdonát igazoló tulajdoni lap másolata pontosan, tükrözi a földingatlan 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 egyezően rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező külterületi földingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendeletek nincsenek hatályban.

A 2025. évi XLVIII. Hővtn. szerinti elővásárlási jog nem vonatkozik az adásvétel tárgyát képező külterületi földingatlanra.

2./ A fent megnevezett és körülírt kabai 0208/16. hrsz. alatti földingatlant Juhász Attiláné eladó eladja, míg Pinczésiné Ludman Viktória vevő megvásárolja 1/1 arányban ismert és megtekintett állapotban - történelmi bázisjogosultsággal együtt - összesen **20.000.000 Ft, azaz húszmillió forint** kölcsönösen kialakított vételárért.

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

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a vételár a jelen okiratban később részletezett hatósági jóváhagyást követően, a vevő tulajdonszerzését engedélyező jogerős záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételét követő 10 munkanapon belül kerül megfizetésre **átutalás útján** külön átvételi elismervény ellenében, amennyiben az eladó igazolja, hogy a földingatlan tulajdoni lapján a szerződéskötéskori állapothoz képest változás nem következett be.

3./ Alulírott Juhász Attiláné eladó kijelentem, hogy a földingatlan - 1.) pontban megjelölt holtig tartó hasznélvezeti jogon túli - teljes per-, teher és igénymentességéért szavatosságot vállalok. Alulírott Juhász Attiláné eladó ezennel kijelentem, hogy cselekvőképes magyar állampolgár vagyok, ügyletkötési és nyilatkozattételi képességem nem korlátozott. Alulírott Pinczésiné Ludman Viktória vevő ezennel kijelentem, hogy cselekvőképes magyar állampolgár vagyok, ügyletkötési és nyilatkozattételi képességem nem korlátozott, ingatlanszerzésemet jogszabály nem korlátozza. **Alulírott Juhász Attiláné eladó kijelentem, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg vállalom feljogosítani Pinczésiné Ludman Viktóriát arra, hogy tulajdonjogát a kabai 0208/16. hrsz. alatti földingatlanra 1/1 arányban adásvétel jogcímén bejegyeztesse. Alulírott Juhász Attiláné eladó kijelentem, hogy a bejegyzési engedélyt vállalom megadom Pinczésiné Ludman Viktória vevő részére a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg.**

Alulírott Juhász Attila (személyi azonosító:)
- születési hely és idő: adóazonosító jel: 4183 Kaba, Eötvös
utca 4. sz. alatti lakos holtig tartó hasznélvezeti jog jogosult ezennel kijelentem, hogy a kabai 0208/16. hrsz. alatti külterületi földingatlanon lévő holtig tartó hasznélvezeti jogom törléséhez ezennel hozzájárulok ingyenesen ellenérték megfizetése nélkül, a holtig tartó hasznélvezeti jogom törlésére vonatkozó törlési engedélyt ezennel megadom, a holtig tartó hasznélvezeti jogom feltétlenül és visszavonhatatlanul törölhető a kabai 0208/16. hrsz. alatti földingatlanról.

Eladó tudomásul veszi, hogy a földingatlant a továbbiakban nem terhelheti meg.

Eladó kijelenti, hogy a földingatlant semmilyen további használati, hasznbérleti 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 záradékolt szerződés kézhezvételét követően az okiratszerkesztő ügyvéd nyújtja be a jelen szerződést a körzeti földhivatalhoz.

Juhász Attiláné letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzéséről szóló nyilatkozatokat hat egymással egyező eredeti példányban dr. Réz Szilvia letétkezelő ügyvédnél, amelyeknek az átvételét dr. Réz Szilvia letétkezelő a jelen szerződés aláírásával igazolja.

Dr. Réz Szilvia letétkezelő a tulajdonjog bejegyzéséről szóló nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetéséig köteles őrizni.

Juhász Attiláné a teljes vételár megfizetés tényéről haladéktalanul köteles értesíteni dr. Réz Szilvia ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Juhász Attiláné a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatokat azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevő általi megfizetése az eljáró ügyvéd felé igazolást nyer.

Amennyiben az adásvételi szerződésben foglalt kifizetési határidőig nem történik meg a földingatlan vételárának kifizetése, illetve az adásvételi szerződés nem kerül módosításra és abban másként nem rendelkeznek felek, úgy a letétkezelő a letett nyilatkozatokat a letevő kezeihez köteles átadni.

Szerződő felek a letétkezelői kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki.

4./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a földingatlan birtokába és használatába vevő 2027. 01. 01. napjával lép, tényleges birtokba lépésétől viseli annak kiadásait, költségeit, valamint húzza annak hasznait. Szerződő felek rögzítik, hogy az ez évi haszonbérleti díj megfizetésre került.

Alulírott Juhász Attiláné ezennel kijelentem, hogy a kabai 0208/16. hrsz. alatti földingatlan a Kabai Lőszhát Kft. használatában áll haszonbérlet jogcímén 2041. 12. 31. napjáig. A haszonbérleti díj összege 150.000 Ft/hektár/év - amely haszonbért felek évente felülvizsgálják és az infláció mértékével évente megemelhetik. A haszonbérleti díj összegét utólag tárgyév december hónapban kell megfizetni.

Alulírott Juhász Attiláné 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 vevő ugyanakkor 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 használom 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, visszatértes vagyónátruházási illeték, igazgatási és szolgáltatási díj összege a vevőt, míg az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség az eladót terheli.

Dr. Réz Szilvia
Ügyvéd
4181 Nagyútvár-Dobó utca1.
Adószám: 50066517-1-29
Tel: 54/480-341

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és visszerthes vagyonátruházási 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 Pinczésiné Ludman Viktória vevő ezennel kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

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

Alulírott Pinczésiné Ludman Viktória 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 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.

Vevő kijelenti, hogy nem áll a tulajdonában vagy a birtokában 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 vevő nem sérti.

Vevő kijelenti, hogy élethivatásszerűen mezőgazdasági műveléssel foglalkozó személy, nyilvántartásba vett földműves, továbbá a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott 1010833335 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 tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, vállalja továbbá, hogy a földingatlan a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Alulírott Pinczésiné Ludman Viktória vevő kijelentem, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja vagyok, kamarai számon: P00000607621

Alulírott Pinczésiné Ludman Viktória kijelentem, hogy a Hajdúszoboszlói Járási Földhivatal által 510087/2017.11.07. sz. alatti határozata alapján földművesnek minősülök.

Alulírott Pinczésiné Ludman Viktória kijelentem, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja vagyok, a családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSG-00042447

Alulírott Pinczésiné Ludman Viktória vevő ezennel kijelentem, hogy nem rendelkezem részarány-tulajdonnal.

Alulírott Pinczésiné Ludman Viktória vevő ezennel kijelentem, hogy az elővásárlási jogom a kabai 0208/16. hrsz. alatti földingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e.) pontja és a (4) bekezdés a.) pontja alapján áll fenn, mivel olyan földműves vagyok, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van és legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

Alulírott Pinczésiné Ludman Viktória vevő itt jelentem ki, hogy földműves vagyok és itt vállalom, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegenítem el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítok, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom.

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

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.

7./ Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a törvényben foglalt sorrend szerinti elővételi jogosult a törvényben foglaltaknak megfelelően él az elővételi jogával és érvényes formában elővásárlási nyilatkozatot tesz, az időközben már birtokba vett földingatlan birtokát át kell adni az elővételre jogosultnak.

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 tartja fenn hatályában.

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

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.

8./ Alulírott szerződő felek egyezően rögzítjük, hogy a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a tulajdonjog bejegyeztetésével, valamint 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.

A szerződő felek kötelesek a jóhiszeműség, a rendeltetésszerű joggyakorlás elveinek szem előtt tartásával eljárni, egymást - a szerződés teljesítése érdekében - valamennyi lényeges körülményről haladéktalanul tájékoztatni.

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. 08. 03.

Juhász Attiláné - eladó

Juhász Attila | holtig tartó haszonélvezeti jog jogosult

Pinczésiné Ludman Viktória - vevő

Ellenjegyzem dr. Réz Szilvia ügyvéd -KASZ: 36067784- Nádudvaron 2026. 08. 03. napján

Elektronikus közzététel megtörtént!

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

2026.08.18.
A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:.....
2026.08.18.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja:.....
2026.09.17.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:.....
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI
2026.09.18.
Levétele napja:.....
aláírás