

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

vételi ajánlattal egységes szerkezetben

4516 Demecser, Kétozár-egy tér 1.
2026-09-04
2853-2/20. sz. db meli

Amely egyrészről **Hegedüs Kálmánné** (szn: _____, sz: _____),
szaj: _____, adóaz.jel: _____ 4400 Nyíregyháza, Liget utca 4. szám
alatti lakos, magyar állampolgár mint **eladó**

másrészről **László József Zoltán** (születési neve: _____, anyja születési neve: _____),
sz: _____, szaj: _____ adóaz.j: _____
földműves nyilv.sz: _____), NAK SZÁM: _____) 4516 Demecser, Arany János
út 58. szám alatti lakos, magyar állampolgár mint **vevő**
között jött létre az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Az adásvétel tárgya

- Szerződő felek rögzítik, hogy a **Demecser külterület 0132/26 hrsz-ú, 6628 m² nagyságú és 10,95 AK értékű, szántó művelési ágú, 4. és 5. minőségi osztályú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetősége** az eladó per-, teher-, és igénymentes tulajdonát képezi (tulajdoni lapon II/4. alatt - INYER/TULLAP/20260826/1776 (2026.08.26.).

Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 25. § 17. pontjában megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

Ingatlan- és földforgalmi hivatal
Erkezett: 573132
2026 AUG 27.
Melleklet: _____ db
Földrajzi hely: _____

Vételi ajánlat illetve annak elfogadása

- 2.1. Vevő az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában az alábbi ajánlatot teszi:
Vevő vételárként az eladó jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlanban fennálló 1/1 arányú tulajdoni illetőségéért **2.400.000,- Ft-ot azaz Kettőmillió-négyszázezer forintot** fizet meg az eladó részére, mely vételarat vevő banki átutalással fizeti meg eladónak.

Eladó a vevő vételi ajánlatát elfogadja, továbbá eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személyeknek megállapodáson alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

Eladó, ha a hirdetményi eljárás során a vevővel azonos rangsorban lévő elővásárlásra jogosult személy tenne elfogadó nyilatkozatot, már most nyilatkozza, hogy **László József Zoltán vevőt jelöli meg elővásárlásra jogosultként.**

- 2.2. Szerződő felek - a 2.1. pontban rögzítettekre figyelemmel - megállapodnak abban, hogy eladó per-, teher-, és igénymentesség szavatolásával és köztartozásmentesen eladja és a 1. pontban meghatározott ingatlanban fennálló 1/1 arányú tulajdoni hányadának birtokát is átruházza vevőre, míg a vevő 1/1 tulajdoni arányban megveszi és birtokba veszi a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant.

A vételár és annak megfizetési módja, ideje

3. Szerződő felek az 1. pontban meghatározott ingatlan 1/1 arányú tulajdonának vételárát **2.400.000,- Ft-ban azaz Kettőmillió-négyszázezer forintban** határozzák meg, mely összeg megfizetésének feltételeit felek jelen szerződés 2.1. pontjában rögzítették.

Eladó kijelenti, hogy a fentiekben meghatározott vételár teljes összegét vevő a mai napon hiánytalanul megfizette, a vételár teljes összege az eladó által a vevő rendelkezésére bocsátott bankszámlán jóváírásra került.

Földszerzési jogosultság

- 4.1. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglalt feltételeknek, az illetékes Járási Földhivatal által vezetett földműves nyilvántartásban szerepel, földhasználati ill. földszerzési jogosultsággal rendelkezik, vagyis **földművesnek minősül.**
- 4.2. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bek. alapján nyilatkozik és vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során elegendő tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá

Dr. Nagy Emília ügyvéd
4405 Nyíregyháza, Debreceni út 18. 2/5.
KASZ: 36065865

Hegedüs Kálmánné
eladó

László József Zoltán
vevő

vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

- 4.3. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bek. alapján nyilatkozik és vállalja, amennyiben a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre 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 más célra nem hasznosítja.
- 4.4. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bek. alapján nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, vagyis jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása nincs.
- 4.5. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bek. alapján nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 4.6. Vevő a jogi következmények tudatában kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező föld adásvételével a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény szerint földszerzési maximumot, vagyis vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy ingatlanszerzési korlátozás alá nem esik, termőföld-tulajdonának mértéke a 300 hektárt, részarány-tulajdonának mértéke a 6000 AK-át, termőföld birtokának mértéke az 1200 hektárt nem haladja meg.
- Vevő - hivatkozva a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ára – nyilatkozik, hogy rendelkezik részarány tulajdonnal és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
- Tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy ezen nyilatkozata valótlan, akkor az büntetőjogi felelősségre vonást, valamint az adásvételi szerződés tárgyát képező földtulajdona után a jogsértő állapot fennállása alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzüsszeg visszafizetésének kötelezettségét eredményezi.

Elővásárlási jogosultság

- 5.1. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján **elővásárlásra jogosult, hiszen olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Vevő nyilatkozik, hogy Demecser külterület 0132/25 és 0132/33 hrsz. földnek is a tulajdonosa, így a Földforgalmi törvény 5. § 10. pontja alapján helyben lakó szomszédnak minősül.**
- 5.2. Figyelemmel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a Földforgalmi tv. alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, szerződő felek nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelölt elővásárlási jogokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették.
- Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18-20.§§-aiban foglalt személyeknek elővásárlási joga áll fenn.
- Az elővásárlási jogra jogosultak tájékoztatása érdekében az eladó köteles jelen szerződést a Földforgalmi törvény 21.§-ban foglaltaknak megfelelően az ingatlan fekvése szerinti jegyző részére, hirdetményi úton való közlés céljából megküldeni.
- Jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a hirdetményi úton való közlés során a vevőt megelőző rangsorban elővásárlási joggal rendelkezők közül egyetlen személy sem tesz elfogadó nyilatkozatot.

Dr. Nagy Emilia ügyvéd
4405 Nyíregyháza, Debreceni út 18. 2/5.
KASZ: 36065865

Hegedűs Kálmánné
eladó

László József Zoltán
vevő

5.3. Figyelemmel a Földforgalmi törvény 15/A.§-ára, hogy eladó kijelenti és tájékoztatja a vevőt, hogy a Demecser külterület 0132/26 hrsz. alatti termőföld-ingatlant 2031. december 31. napjáig haszonbérlet jogcímén Lukács László (4516 Demecser, Szent István út 30. szám alatti lakos) használja és a felek a haszonbér összegét évi 80.000,- Ft összegben határozták meg.

Kifüggesztés, hatósági jóváhagyás, eljárási szabályok

6. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi törvény 23. § rendelkezéseinek megfelelően megküldik a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából, aki az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

Birtokbaadás

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadására a vételár összegének teljes megfizetésével, vagyis a mai napon kerül sor, így vevő ezt követően jogosult azt használni, hasznait húzni, de ettől kezdve köteles a terheit, valamint a kárveszélyt viselni.

Tulajdonjog bejegyzéshez való hozzájárulás

8. A vételár teljes összegének megfizetésére figyelemmel **Hegedüs Kálmánné eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és Hegedüs Kálmánné eladó valamint László József Zoltán vevő közösen kéri, hogy a Demecser külterület 0132/26 hrsz-ú, 6628 m² nagyságú és 10,95 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan vonatkozásában László József Zoltán vevő 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen - Hegedüs Kálmánné eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.**

Egyéb rendelkezések

9.1. Szerződő felek megbízást adnak Dr. Nagy Emilia ügyvéd (székhely: 4405 Nyíregyháza, Debreceni út 18. 2/5., kamarai azonosító szám: 36065865, a Nyíregyházi Ügyvédi Kamara tagja) részére jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és jelen szerződéssel kapcsolatos képviseletüknek - a mezőgazdasági igazgatási szervnél a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárásban, a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban ill. a földhivatali eljárásban (a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt) történő ellátására.

9.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, illetékek, díjak terhét vevő viseli.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben harmadik fél érvényesen elővásárlási elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a jelen szerződés megkötésével felmerült és megfizetett ügyvédi munkadíjat visszakövetelni nem jogosult.

Vevő kéri a T. NAV-ot, hogy **1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. p) pontja alapján vevő számára a visszterhes vagyonátruházási illeték tekintetében mentességet biztosítani szíveskedjen.**

Jogsabályi tájékoztatás: Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vagyonszerzőt, hogy az ún. B400E adatlapon kell a vagyonszerzőnek a NAV felé a vagyonszerzésről szóló nyilatkozatot megtenni. Vagyonszerző (vevő) fenti tájékoztatást megértette.

Dr. Nagy Emilia ügyvéd
4405 Nyíregyháza, Debreceni út 18. 2/5.
KASZ: 36065865

Hegedüs Kálmánné
eladó

László József Zoltán
vevő

Vagyonszerző megbízást ad Dr. Nagy Emilia ügyvéd (székhelye: 4405 Nyíregyháza, Debreceni út 18. 2/5., KASZ: 36065865) részére a B400E adatlapnak a NAV részére történő benyújtására, aki e megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés készítő ügyvéd tájékoztatta őt a jelen jogügylettel kapcsolatos SZJA rendelkezésekről, az SZJA tv. 59-64. §§-sairól, aki e tájékoztatást tudomásul vette.

- 9.3. Szerződő felek kinyilatkozzák, eladó és vevő is cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgár, cselekvőképességük semmiféle ügycsoportot illetően, sem részlegesen, sem teljesen nem került korlátozásra és a szerződő felek vonatkozásában erre irányuló eljárás nincs folyamatban, így vevő tulajdonszerzését és eladó rendelkezési képességét jogszabály vagy egyéb rendelkezés nem korlátozza és nem zárja ki.

Szerződő felek jelen okiratot tényvázlatnak elfogadják, valamint kijelentik, hogy jelen szerződés – **4 (négy) sorszámozott oldalból áll és 6 (hat) eredeti példányban készült** - melyből egy példány biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállított példány.

- 9.4. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 32-33. §-ban és a 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) 73. §-ban foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze, az ügyfél átvilágítást elvégezze.

GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése érdekében kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.

Szerződő felek, mint az ügyvédi megbízás vonatkozásában megbízók ezen okiratot, tekintettel arra, hogy az az ügylet szempontjából lényeges minden körülményre kiterjed, egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Jelen adásvételi szerződést a felek mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag írják alá.

Nyíregyháza, 2026. augusztus 26.


Hegedüs Kálmán
eladó


László József Zoltán
vevő

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt meghatalmazást, megbízást elvállalom.
Nyíregyházán, 2026. augusztus 26. napján:

Dr. Nagy Emilia ügyvéd
4405 Nyíregyháza, Debreceni út 18. 2/5.
KASZ: 36065865
Adószám: 51911001-1-35
Tel.: 06-20-532-8100

Téradék:

Közzététel napja: 2026. 09. 01.

Jogvesztő határidő első napja: 2026. 09. 05.

Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 10. 05.

Figyelem ez a határidő jogvesztő!

Levétel napja:

