

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

- Fodor Éva Irén (születési neve:
születési helye, ideje:
lakcímkártya száma:
; adóazonosító jele:

; állampolgársága: magyar állampolgár; anyja neve:
; lakcíme: 4024 Debrecen Tímár utca 13-15. B lph. 1. em. 7. a.,
személyazonosító igazolvány okmány száma:
, mint eladó („Eladó”);
személyi azonosító jele:

másrészről:

- Dr. Petrucz Anita (születési neve:
születési hely, idő:

; állampolgársága: magyar; anyja neve:
; lakcíme: 4142 Zsáka Deák Ferenc út 50.; lakcímkártya száma:
személyi azonosító jele
; földműves:
; NAK tagsági szám:
; őstermelők
családi gazdaságának tagja; őstermelők családi gazdaságának képviselője:
Ust. családi gazd.
nyilv.tart száma: FELIR azonosító:
, mint vevő („Vevő”),

- eladó és vevő együttesen: "felek" vagy "szerződő felek" - között az alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

- Eladó eladja vevő pedig megveszi a Zsáka külterület 0247 hrsz. alatt felvett 19 ha 9220 m² területű, 235,08 AK kataszteri jövedelmeű, 2 minőségi osztályú, „erdő” művelési ágú, Natura 2000 terület jogi jellegű ingatlannak az eladó 5000/23508-ed arányú tulajdonát képező ingatlanhányadát, az ingatlanhányad megtekintett állapotában. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. részében az alábbi bejegyzések találhatók:

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 34589/9/2014.06.02

eredeti határozat: 41887-2/2008.12.10

Özvegyi jog

200/23508-ad részre.

utalás: II /45.

jogosult: név: Karancsiné Lele Ilona, sz.név: Lele Ilona, szül.: 1935, a.név : Erdei Ilona, cím: 4142 ZSÁKA Deák Ferenc út 56.

12. bejegyző határozat, érkezési idő:

32082/3/2018.03.10

Jogosult kiskorúsága

Utalás: II/48

Név: Bajusz Dorka, Születési név: Bajusz Dorka, Születési év: 2016, Anyja neve: Nemcsák Katalin
Jogosult címe: 3994 PÁLHÁZA, Ipartelep út 3.

Eladó a Földforgalmi törvény 15/A. §-nak megfelelően nyilatkozik, hogy az Ingatlanon hatályos földhasználati jogviszony/haszonbérleti szerződés áll fenn 2013. november 11. napjától 20 évig, azaz 2033. november 11. napjáig a következőkben részletezett haszonbérleti díj mellett:

„A felek a haszonbérleti díjat kölcsönösen a szerződéssel érintett erdőterületen kitermelt faanyag és más erdei haszonvételek, egyéb bevételek kiadásokkal, illetve a kötelező felújítás várható költségeivel csökkentett eredménye tulajdonrészre eső pénzbeli értékében állapítják meg. A hasznok értelmezése: a pénzben befolyt bevételek csökkentve az ahhoz közvetlenül, továbbá a mutatószámok (tulajdoni hányada) alapján közvetetten kapcsolódó költségekkel. Ide értve természetesen az üzemterv szerint tervezett és megvalósított, valamint a vis maior esetek következtében szükségessé váló fakitermelésből eredő hasznokat (bevételek, csökkentve a közvetlenül felmerülő felosztható költségekkel).

Arra a gazdasági évről vonatkozóan, amelyben nem keletkeznek sem bevételek, illetve sem hasznok, arra vonatkozóan a haszonbérleti díj - mivel ténylegesen nem keletkezik haszon az adott évről vonatkozóan - mindössze egy jelképes összegben kerül meghatározásra, amely a teljes terület (19.922 Ha) utáni áfás összesen egyezer azaz egyezer Ft/év, a

Fodor Éva Irén

Eladó

Dr. Petrucz Anita

Vevő

Dr. Tóth Roland ügyvédi iroda
képv.: dr. Tóth Roland ügyvéd
6000 Kecskemét, Simonyi utca 7.
2/1. KASZ: 36073536

teljes 19,922 Ha után. Ez természetesen kizárólag azon gazdasági években értelmezhető, amikor nincsenek hasznok és kapcsolódó bevételek.

A haszonbérleti díjat, melyet haszonbérlet minden gazdasági évet követő év január hó 31. napjáig köteles a haszonbérbe adó részére tulajdoni hányaduk arányában egy összegben, utólag a haszonbérbe adó által megadott bankszámlára átutalással / készpénzben* megfizetni. A megfizetés a helyszínen, Zsákán történik, előre egyeztetett - levélben történő értesítéssel meghatározott - helyszínen és időpontban.

Aki ezen időpontban nem tud megjelenni, részére átutalással történik a haszonbérleti díj elszámolása, az általa megadott számlaszámra. Amennyiben nem megjelenni nem tud valaki, sem számlaszám nem áll rendelkezésre, úgy az elszámolásra az erdőgazdálkodó lehetőséget biztosít - telefonos, vagy írásbeli egyeztetést követően, Dunakeszin.

Fenti, elszámolásbeli a rendelkezéstől a felek írásban tett kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatukkal eltérhetnek például akként, hogy a haszonbér megfizetését a fahasználat időpontjához kötik."

Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes, melyért eladó szavatosságot vállal.

2. A Vevőt az ingatlan vonatkozásában - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján - az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül és a (4) bekezdés a) pontja alapján - legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja - elővásárlási jog illeti meg. A vevő a Zsáka 0248/6 helyrajzi számú szántó ingatlan tulajdonosa 37802/2/2018.11.14. számú bejegyző határozattal, a két ingatlant a Zsáka 0248/10 helyrajzi számú út választja el.
- Vevő kijelenti, hogy rész-arány tulajdonnal nem rendelkezik.
3. A szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanhányad vételárát 3.500.000,- Ft-ban, azaz hárommillió-ötszázezer forintban állapítják meg.
4. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 3. pont szerinti teljes vételárát jelen szerződés mezőgazdasági szerv hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés, valamint az adásvételi szerződés záradékkal való ellátás kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül hiánytalanul megfizeti eladó részére, oly módon, hogy ezen összeget átutalja az Eladó K&H Banknál vezetett 10403428-85554955-52511000 számú lakossági folyószámlájára. Az Eladó a vételár megfizetésének ezen módját saját kezeihez történő hatályos teljesítésként ismeri és fogadja el, azt ily módon nyugtázza. Szerződő felek a kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárát az ingatlan állagára és jelen szerződésben rögzített feltételekre tekintettel kifejezetten értékarányosnak és megfelelőnek tartják.
5. Az eladó az 1. pontban részletezett ingatlanhányadot a haszonbérleti szerződés megszűnését követő napon adja birtokba.
6. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanhányadot földművesként veszi meg. Vevő vállalja, hogy az 1. pontban részletezett ingatlanhányad használatát a birtokba vételt követően másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a föld hasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
7. Eladó vállalja, hogy abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az Eladót választási joga gyakorlására hívja fel, úgy jelen adásvételi szerződés vevőjével történő szerződéskötésről nyilatkozik a hatóság felé.
8. Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön okiratban foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az 1. pontban részletesen meghatározott eladó 5000/23508-ed arányban tulajdonát képező ingatlanhányadra vonatkozóan adásvétel jogcímen a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásába bejegyzést nyerjen.
9. Vevő kijelenti mivel az ingatlan harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a 6. és 12. pontban részletezett kötelezettségeket a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja.
10. A szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek tudomásul veszik az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adózási és illeték szabályokról adott felvilágosítását, valamint azt, hogy az ügyvédi megbízás az illetékkel, adózással kapcsolatos ügyintézésre - a B400E adatlap benyújtásán túlmenően - nem terjed ki. Vevő kijelenti, hogy nincs a föld használatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- és egyéb tartozása.
11. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés kapcsán rögzítik és kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, a felek nyilatkozattételi és ügyletkötési képessége korlátozástól mentes.

Fodor Éva Irén

Eladó

Dr. Petrucz Anita

Vevő

Dr. Tóth Róland Ügyvédi Iroda
Dr. Tóth Róland Ügyvéd
Dr. Tóth Róland Ügyvédi Iroda
képv.: dr. Tóth Róland ügyvéd
6000, Kecskemét, Simonyi utca 7.
2/11 KASZ: 36073536

12. A vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján, hogy a birtokbavételt követően a megvásárolt 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja. Mivel az ingatlan harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdés alapján, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésbe foglalt kötelezettségeket vállalja.
13. A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik - mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésben foglaltakról - hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban: földhasználati díjtartozása).
14. A vevő nyilatkozik - mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltakról - hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
15. A vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot - 300 hektárt (résztulajdon szerzésénél a 6000 AK értéket) - jelen szerződésbe foglalt tulajdonszerzése a már tulajdonában és használatában (használatában) lévő földterületek együttes mértéke - nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot - 1200 hektárt - tulajdonszerzése nem haladja meg.
16. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves.
17. Felek rögzítik, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § foglaltakra tekintettel, hogy a szerződés tárgyát képező 1. pontban részletesen meghatározott földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában hatályba lépett földhasználati szerződés érinti.
18. A jelen szerződés érvényes létrejöttéhez a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdésére tekintettel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Szerződő felek rögzítik, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a vevő tulajdonszerzését szükséges jóváhagyást nem adja meg, továbbá, ha a vevővel szemben elővásárlásra jogosult bejelenti elővásárlási jogát, akkor felek az eredeti állapotot helyreállítják.
19. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a GDPR (Európai Unió általános adatvédelmi rendelet) 5. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon adataiknak a másik szerződő fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik félnek szükséges.
20. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmoss és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: "Pmt.") 7. § (2)-(3) bekezdései szerinti adatokat okiratszerkesztő ügyvéd az ügyfél átvilágítás során a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben ellenőrizze, azokat a megbízás teljesítése körében kezelje. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyfélazonosítás során ellenőrzött adatokról az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 33. § (1) bekezdése értelmében nyilvántartás vezetésére köteles.
21. Jelen szerződés a felek akaratát teljes körűen és kizárólag azt tartalmazza. A Felek a szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák és meghatalmazzák Dr. Tóth Roland Ügyvédi Irodát (székhely: 6000 Kecskemét, Simonyi utca 7. 2/1., adószám: 19301921-1-03 telefonszám: +36 (20) 208 4535, e-mail cím: dr@tothugyved.hu, 19301921#cegkapu, képviseli: dr. Tóth Roland ügyvéd, KASZ: 36073536, ügyvédi igazolvány: 00011279). A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy az ellenjegyző ügyvéd járjon el az adásvételi szerződés jóváhagyása és hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi eljárás során és a tulajdonjog átvezetése érdekében az illetékes földhivatalnál. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. A jelen szerződést készítő ügyvéd jelen okiratot a szerződés aláírásától számított 8 napon belül benyújtja a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerv feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztályához (4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14. sz.) a szükséges kérelemmel együtt.
22. Szerződő felek kijelentik, hogy az illetékfizetési személyi jövedelemadó és egyéb jogszabályokban előírt bevallási-illetve fizetési kötelezettségeiket ismerik és azoknak eleget fognak tenni továbbá a szükséges tájékoztatást e kötelezettségeik tekintetében megkapták az eljáró ügyvédtől. A szerződéskötés költségei a vagyonátviteli illeték továbbá a

Fodor Éva Irén

Eladó

Dr. Petrucz Anita

Vevő

Dr. Tóth Roland Ügyvédi Iroda
képv.: dr. Tóth Roland ügyvéd
6000 Kecskemét, Simonyi utca 7.
2/1. KASZ: 36073536

tulajdonjog ingatlannyilvántartási átjegyzésével kapcsolatos mindennemű költség- és illeték a vevőt terheli. Ugyanakkor a vevő kötelessége a jelen szerződésnek az előírt határidőn belül illetékkiszabás végett történő bemutatása. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p) p pontjára hivatkozással kijelenti hogy mint földműves ellenérték fejében szerzi meg a termőföldet az így vásárolt termőföldet a birtokbaadásától de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. (tizenkettő) hónap utolsó napjától számítva 5 (öt) évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és egyéni vállalkozóként mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet a mező illetve az erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A vagyonszerző vevő tudomásul veszi, ha a termőföldet az 5 (öt) év letelte előtt elidegeníti vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. Vevő kéri az illetékmentesség alkalmazását.

23. A szerződő felek jelen adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.
 24. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozva nincs.
 25. Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.
 26. Jelen szerződés aláírásának napján lép hatályba. Jelen okirat 4 (négy) számozott oldalból, áll és 8 (nyolc) eredeti példányban készült, melyből 1 (egy) példány biztonsági okmányon szerkesztett, melyből nem biztonsági okmányon szerkesztett 1-1 példányt felek jelen okirat aláírásával átvesznek.

Kecskemét, 2026. 09. 25.

Fodor Éva Irén

Fodor Éva Irén

Eladó

Dr. Petrucz Anita

Dr. Petrucz Anita

Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Kecskemét, 2026. 09. 25.

Dr. Tóth Roland

Dr. Tóth Roland Ügyvédi Iroda

képv.: dr. Tóth Roland ügyvéd

6000 Kecskemét, Simonyi utca 7. 2/1.

KASZ: 36073536

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL		
Szerződés megnevezése/ Hivatkozása	Szám	
Beérkezés időpontja	2026. Szept. 30.	Melléklet száma
Előzetes közlés		Ill. dátuma
Írtatószám	549941	

*Előfizetéses csej: 2026. október 8.
 Következő napja: 2026. október 9.
 Jognyilatkozat benyújtására nyitva álló
 határidő utolsó napja: 2026. november 9.
 C határozat jogerős!
 Levél napja: 2026. november 10.*

Fodor Éva Irén

Eladó

Dr. Petrucz Anita

Vevő

Dr. Tóth Roland Ügyvédi Iroda
 képv.: dr. Tóth Roland ügyvéd
 6000 Kecskemét, Simonyi utca 7.
 2/1. KASZ: 36073536

ELEKTRONIKUS MÁSOLAT ZÁRADÉKA

(iratkezelő rendszer által nem támogatott hiteles másolatkészítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.*

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

* A digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 70. § (2) bekezdése alapján meghatározott hitelesítési záradék.”