

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött az alulírott helyen és napon, az Eladók és a Vevő között, az alábbi feltételek szerint:

Eladók: Nagy Sándor (születési név: Nagy Sándor, születési hely, idő: , személyi
azonosító jele: , anyja neve: , lakóhely és értesítési cím: 4100 Berettyóújfalu, Körösi
Csoma Sándor utca 4., adóazonosító jele: , magyar állampolgár, aki magát a szám alatti
személyi igazolvánnyal és a sorsszám alatti lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, **Kissné
Nagy Márta Ilona** (születési név: Nagy Márta Ilona, születési hely, idő: ,
személyi azonosító jele: , anyja neve: , lakóhely és értesítési cím: 4100 Berettyóújfalu,
Kádár Vitéz utca 67., adóazonosító jele: , magyar állampolgár, aki magát a szám alatti
személyi igazolvánnyal és a sorsszám alatti lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta és **Varga
Dezső** (születési név: Varga Dezső, születési hely, idő: , személyi azonosító
jele: , anyja neve: , lakóhely és értesítési cím: 4122 Gáborján, Fő utca 52., adóazonosító
jele: , magyar állampolgár, aki magát a szám alatti személyi igazolvánnyal és a
sorsszám alatti lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta továbbiakban **Eladók**, másrésztől **Vevő: Micskei
Ottó** (születési neve: Micskei Ottó, születési helye, ideje: , személyi azonosító
jele: , anyja neve: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár, lakcíme: 4122
Gáborján, Dózsa György utca 2. szám, személyi igazolvány száma: , lakcímet igazoló hatósági
igazolvány száma: , Micskei Ottó vevő által bemutatott okmányok alapján eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a
Vevőt a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Járási Hivatal Földhivatali Osztály vette nyilvántartásba
földművesként, Földműves nyilvántartásba vételi határozatának száma: , Nemzeti
Agrárkamara tagsági azonosító szám: , MVH regisztrációs szám: , - a továbbiakban
Szerződő Felek között:

1. **Nagy Sándor eladó 535/1101-ed, Kissné Nagy Márta eladó 536/1101-ed és Varga Dezső eladó 30/1101-ed osztatlan közös tulajdonosai per-teher és igénymentesen a Gáborján külterület 0110/10 hrsz alatt felvett, „címképzés alatt” álló, mindösszesen 3 ha 9592 m² összterületű, 9,88 AK értékű legelő, kivett/agyaggödör és szántó művelési ágú ingatlanoknak. A Felek az ingatlan értékét 3.000.000 Ft azaz hárommillió forint összegben állapítják meg. Felek rögzítik, hogy az ingatlan illetőség per-teher és igénymentes és a vételár összege megfelel a helyben szokásos átlagos forgalmi értékeknek. Az ingatlan per-teher és igénymentességét a 2026.09. 30.napján, harminc napnál nem régebben letöltött e-hiteles tulajdoni lap támasztja alá.**
2. **Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a Feleket a 2013. évi CCXII. Tv. (Fétv.) 8. § (1) A föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy a (2) bekezdésben foglaltak szerint ügyvédi letét alkalmazásával vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.**

Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg banki átutalás útján, a Nagy Sándor Eladó és Varga Dezső Eladó részére járó vételárrészt (1.457.766 Ft azaz egymillió-négyszázötvenhétezer-hétszázhatvanhat forint és 81.744 Ft azaz nyolcvanegyezer-hétszáznegyvennégy forint összeget) a Nagy Sándor Eladó nevén az OTP Bank Nyrt által szám alatt vezetett számlaszámra míg Kissné Nagy Márta eladó részére járó vételárrészt (1.460.490 Ft azaz egymillió-négyszázhatvanezer-négyszázkilencven forint) az OTP Bank Nyrt Bank által vezetett számlára. Eladók a fenti számlákra való teljesítést a saját kezeikhez történő teljesítésnek fogadják el jelen szerződés aláírásával egyidejűleg. Eladók az ingatlan vonatkozásában jog- és kellékszavatossággal tartoznak. Eladók kinyilatkozzák, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonba vagy birtokba kerülését bármilyen módon korlátozná vagy akadályozná, az ingatlan illetőség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van, mezőgazdasági termelésre, művelésre alkalmas, rejtett hibát nem tartalmaz. Eladók tájékoztatása szerint a tárgybeli ingatlan illetőség harmadik személy használatában áll. Felek rögzítik azt is, hogy amennyiben bármely elővásárlási joggal rendelkező harmadik fél eredményesen érvényesíti elővásárlási jogát, úgy az adásvétel Eladók és a harmadik fél között jön létre. (Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a Feleket a Fétv. 13/A. § (1) bekezdéséről amely szerint az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó

Nagy Sándor
Eladó

Kissné Nagy
Márta Ilona Eladó

Varga Dezső
Eladó

Micskei Ottó
Vevő

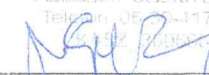
Dr. Nagy Zita Ibolya
ellenjegyző ügyvéd

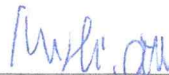
Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zs. u. 2
Adószám: 50240737-1-29
Telefon: 06-30-417-9441
E-mail: 3606334

rendelkezései jogosítják és kötelezik.). A jogüggyellett felmerülő ügyvédi munkadíjat és költségeket, valamint az ingatlan illetőség átvételével járó kiadásokat a Vevő viseli.

3. A Földforgalmi Törvény 6: § (1) bekezdése értelmében a föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (a továbbiakban együtt: jogi személy) szerezheti meg. A Földforgalmi Tv. 10. § (1) bekezdése értelmében, ha a törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg. **Vevő kinyilatkozza, hogy földművesnek minősül.** (A Földtörvény 5 § 7. pontja értelmében a Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú 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 a **Földforgalmi Tv. (2013. évi CXXII. Tv.) 16. § (1) (2) és (3) és (4) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum, birtokmaximum, illetve kedvezményes birtokmaximum mértékét a tulajdonában lévő ingatlanok nem haladják meg, jelen üggyellett érintett terület hozzáadásával sem.** Az új Inyvtv. Vhr. 42. § szerinti nyilatkozat: Föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés esetében a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratnak tartalmaznia kell a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy rendelkezik-e részarány tulajdonnal. Ha a föld tulajdonjogát megszerző személy részarány tulajdonnal is rendelkezik, a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratnak tartalmaznia kell a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy 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, illetve - 2025.01.15-től benyújtásra kerülő szerződés esetén - területének együttes összege nem több mint 300. **Vevő kinyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**
4. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXL. törvény 68/A § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás szerint az ingatlan illetőség vonatkozásában a jelen szerződéssel érintett földrészletre van bejelentett földhasználat. **A 2013. évi CXXII. 15/A. § Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.** Eladók kinyilatkozzák, hogy az ingatlant haszonbérleti jogviszony terheli Micskei Ottó 4122 Gáborján, Fő utca 32 szám alatti lakos javára 2025. október 03-tól- 2026. december 31. napjáig. A bérleti díj összege évente 4.000 Ft/AK/év.
5. **A 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (1) bekezdése** értelmében a tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket-, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben 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 - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A Földforgalmi Tv. 13 § (4) bekezdése értelmében, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a 13 § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. **Vevő jelen esteben vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13 § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.**
6. **Vevő kijelenti és nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása, földhasználati díjtartozása. Kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyellett kötött.** (Földforgalmi Tv. 14. § (1) és (2) bekezdése).
7. A Felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma vételi ajánlatnak és egyben elfogadó nyilatkozatnak is minősül a fenti tartalommal. Az Eladók kinyilatkozzák, hogy az 1. pontban foglalt vételáron és teljesítési módon történő értékesítésre vonatkozó Vevő vételi ajánlatát elfogadják. **A 2013. évi CXXII. Tv. 21. §(1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1) bekezdésben foglalt kivétellel a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg**

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Berettyóújfalú, Bajcsy-Zs. u. 2
Adószám: 50240737-1-29
Telefon: 06-36-417-9441
06-36-4192-200900001


Dr. Nagy Zita Ibolya
ellenjegyző ügyvéd


Micskei Ottó
Vevő


Árga Dezső
Eladó


Kissné Nagy Márta
Ilona Eladó


Nagy Sándor
Eladó

kell küldeni jóváhagyás céljából. A Felek megbízzák a jelen szerződést készítő ügyvédet a jelen okiratnak és annak mellékleteinek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésére. A megbízás kiterjed a hatósági engedélyezési, jóváhagyási eljárás megindításához szükséges alakszerű kérelem, formanyomtatvány benyújtására is illetőleg annak alapján indult eljárásban történő teljes képviselőre.

8. A vevő kinyilatkozza az elővásárlási jog körében, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pont szerinti figyelemmel olyan földművesnek minősül, aki helyben lakó (A 2013. évi CXX. Tv. 5 § 9. helyben lakó az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik). Vevő kinyilatkozza, hogy legalább három éve életvitelszerű lakáshasználatát Gáborján településen van. Jelen esetben a vevő által hivatkozott elővásárlási jogosultság a közhiteles nyilvántartásból ellenőrizhető (földműves nyilvántartás, valamint lakcím nyilvántartás), így vevő mellőzi az okiratok csatolását.

Vevő a fentiekén túl a 18 § (4) bekezdés a) pontjára figyelemmel úgy nyilatkozik, hogy több mint egy éve őstermelők családi gazdaságának a tagja (Nyilvántartási szám: ÖCSG-00060908). (Az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő: a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja).

A vevő hivatkozik továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 18 § (4) bekezdésében foglaltakra, amely szerint az (1) bekezdés c) c) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő b) fiatal földműves. Vevő a fentiek alapján fiatal földművesnek minősül (fiatal földműves: az a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmulrt 16 éves, de a 45. életévét még nem töltötte be.)

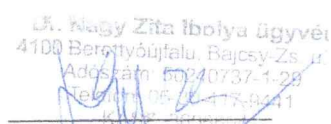
9. Eladók és Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező Gáborján külterület 0110/10 hrsz. alatti ingatlan 1/1 ed arányú tulajdoni illetőségére a Vevő a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Berettyóújfalu) által bejegyeztethesse abban az időpontban, amikor a mezőgazdasági szerv jóváhagyó záradékkal látta el a szerződést. Ezzel egyidejűleg Eladók és Vevő feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Eladók saját osztatlan közös tulajdonjoguk az egész ingatlan vonatkozásában - figyelemmel az Inyvtv. 35 § (1) bek. g) pontjára - az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön!
10. Felek rögzítik, hogy ingatlan illetőség birtokbaadására a bérleti jogviszony megszűnését követően kerül sor. Felek megértették és tudomásul vették ügyintéző ügyvéd részletes kioktatását a visszerthes vagyonszerzési illeték és jövedelemadó intézményéről és azok mértékéről. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az 1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) p. pontja alapján mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól: p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) – a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő kéri az illetékmentesség megállapítását (MVH regisztrációs szám: 1008786609).
11. Feleket okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a 2013. évi CXXII. Tv. 8. § (1) bekezdéséről, amely értelmében a föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére csak olyan papíralapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellekkel rendelkezik.
12. A Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvő és szerződéskötési képességük korlátozás alatt nem áll. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában egybehangzóan kinyilatkozzák, hogy ügyintéző ügyvéddel közölt adatok és tények a valóságnak megfelelnek. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) rendelkezéseit - különösen annak 6:118 - 6:119. § szakaszait, valamint a 6:491-6:495 § szakaszait - továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII. törvényt, valamint 1997. évi CXLI. törvényt, illetve a fent hivatkozott jogszabályokat kell alkalmazni. Szerződő Felek megbízást adnak Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvédnek (székhely: 4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-


Nagy Sándor
Eladó


Kissné Nagy
Márta Ilona Eladó


Varga Dezső
Eladó


Micskei Ottó
Vevő

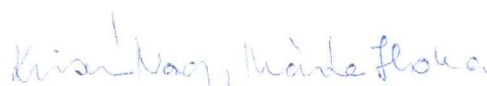

Dr. Nagy Zita Ibolya
ellenjegyző ügyvéd

Zsilinszky utca 2. szám, Debreceni Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító szám: 36066041) jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, a hatósági engedélyezési és jóváhagyási eljárásban, a formanyomtatvány kitöltésére, a vevő tulajdonjogának a bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő teljes képviseletre. Ügyintéző Ügyvéd ezen megbízást elfogadja. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Ügyfeleket, hogy az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (az ügyvédi tevékenységről) 43. § (2) bekezdése értelmében az ellenjegyzett okiratot - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a) több oldalból álló okirat esetén folyamatos oldalszámozással kell ellátni, b) minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével kell ellátnia, c) a feleknek alá kell írniuk, d) az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetése mellett alá kell írnia. Ezen túlmenően az Ügyvédekről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény** (az ügyvédi tevékenységről) 32 § (3) és a 33 § rendelkezései alapján üi. ügyvéd a természetes személy adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezősége alapján a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében ellenőrzést végez (JÜB ellenőrzés). Az Okiratszerkesztő Ügyvéd tájékoztatja az Ügyfeleket arról, hogy az ügyvéd védelemmel ellátott elektronikus üzenet formájában a területi ügyvédi kamara elnöke által kijelölt felelős személynek bejelenti, ha a Pmt. 73. § (1) bekezdése, illetve (1a) bekezdése hatálya alá tartozó megbízással összefüggésben pénzmosásra vagy terrorizmus finanszírozására utaló adat, tény vagy körülmény merül fel, kivéve, ha a Pmt. 73. § (3) bekezdése szerinti feltételek fennállnak. Okiratot szerkesztő ügyvéd felhívja a nyilatkozattevő feleket, hogy a Pmt. rendelkezései szerint kötelesek a személyi adataikban történő változásról az eljáró ügyvédet tájékoztatni, amelynek tényéről ügyintéző ügyvéd feljegyzést készít. Felek kinyilatkozzák, hogy saját nevükben és saját érdekükben járnak el. Jelen okiratot a megnevezése (címe) azonosítja.

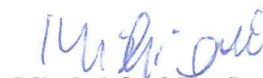
Szerződő Felek ezen adásvételi szerződést hangos felolvasás, elolvasás, értelmezés és megértés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Kelt.: Berettyóújfalu, 2026. október 02. napján


Nagy Sándor Eladó


Kissné Nagy Márta Ilona Eladó


Varga Dezső Eladó


Micskei Ottó Vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

Berettyóújfalu, 2026. október 02. napján

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd

4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zs utca 2.

Debreceni Ügyvédi Kamara,

Kamarai azonosító szám: 36066041

Az irat a Váncsodi Közös Önkormányzati Hivatal
hirdetőtábláján és a magyarorszag.hu portálon
kifüggesztésre került.

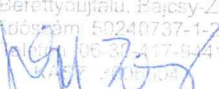
Kifüggesztés napja: 2026.10.13.

Levétel napja: 2026.11.13.

Elektronikus közzététel megtörtént.

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zs. u. 2.
Adószám: 50240737-1-29
Törzsszáma: 05-30-417-9441
Kamara: 36066041

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zs. u. 2.
Adószám: 50240737-1-29
Törzsszáma: 05-30-417-9441
Kamara: 36066041


Dr. Nagy Zita Ibolya
ellenjegyző ügyvéd


Micskei Ottó
Vevő


Varga Dezső
Eladó


Kissné Nagy Márta
Ilona Eladó


Nagy Sándor
Eladó

ELEKTRONIKUS MÁSZLAT 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.”