

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐD
vételi ajánlattal egységes szerkezetben



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

Amely egyrészről **Mócz Rita** (szn: Mócz Rita, sz: Derecske,
óaz. jel: 4125 Pocsaj, Attila utca 1/A. szám alatti lakos, magyar
állampolgár mint **eladó**,
másrészről **Vass Imre** (szn: Vass Imre, sz: Nyíregyháza,
adóaz.jel:8351872350, FELIR azonosító: /ajai Irén Gizella. szai: 1-
K az.sz: .
4481 Nyíregyháza, Bozót utca 17. szám alatti lakos, magyar állampolgár mint **vevő** között jött létre az
alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Az adásvétel tárgya

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a
Hosszúpályi külterület 0171/3 hrsz-ú, szántó (1. minőségi osztályú) művelésű ágú, 3 ha 0475 m² nagyságú és 87,46 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége az eladó per-, teher- és igénymentes tulajdonát képezi (tulajdoni lapon II/4.- INYER/TULLAP/20260908/23541)
Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti ingatlan a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó földnek minősülő föld.

Vételi ajánlat illetve annak elfogadása

- 2.1. Vevő az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában az alábbi ajánlatot teszi:
Vevő vételárként **8.750.000,- Ft** azaz **Nyolcmillió-hétszázötvenezer forint** összeget fizet meg eladó részére banki átutalással az eladó **Hosszúpályi külterület 0171/3 hrsz-ú ingatlanban fennálló 1/1 arányú tulajdoni illetőségéért**, akként hogy mai napon első vételár-részlet jogcímén **2.500.000,- Ft**-ot azaz **Kettőmillió-ötszáz ezer forintot** fizet meg vevő banki átutalással eladó részére, míg a fennmaradó **6.250.000,- Ft**-ot azaz **Hatmillió-kettőszázötvenezer forintot** az azt követő 5 napon belül fizeti meg eladó részére, hogy a **Hosszúpályi Város Önkormányzata** eladót vagy eljáró jogi képviselőt arról értesítette, hogy elfogadó nyilatkozat nem érkezett.

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 **Vass Imre** 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 a **Hosszúpályi külterület 0171/3 hrsz-ú, szántó (1. minőségi osztályú) művelésű ágú, 3 ha 0475 m² nagyságú és 87,46 AK értékű ingatlanban fennálló 1/1 arányú tulajdoni hányadát és a fenti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának birtokát is átruházza vevőre, míg a vevő 1/1 tulajdoni arányban megveszi és birtokba veszi a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott **Hosszúpályi külterület 0171/3 hrsz-ú, szántó (1. minőségi osztályú) művelésű ágú, 3 ha 0475 m² nagyságú és 87,46 AK értékű ingatlant.****

A vételár és annak megfizetési módja, ideje

3. Szerződő felek az 1. pontban meghatározott ingatlan 1/1 arányú tulajdonának vételárát **8.750.000,- Ft**-ban azaz **Nyolcmillió-hétszázötvenezer forintban** határozzák meg, mely összeg megfizetésének feltételeit felek jelen szerződés 2.1. pontjában rögzítették.
Eladó kijelenti, hogy a vevő rendelkezésére bocsátott és **OTP Banknál** vezetett bankszámláján a mai napon **2.500.000,- Ft** azaz **Kettőmillió-ötszáz ezer forint** első vételár-részlet hiánytalanul jóváírásra került, vevő az első vételár-részt hiánytalanul megfizette.

Vass Imre vevő

4405 Nyíregyháza, Debreceni út 18. 2/5.
KASZ: 36065865

Külfüggesztés napja: 2026.10.13.
Közlés első napja: 2026.10.14.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megsejtése 30 nap áll rendelkezésre: 2026.11.14.
Levél napja: 2026.11.16.

Földszerzési jogosultság

- 4.1. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglalt feltételeknek, az illetékes Kormányhivatal ill. Járási Földhivatal által vezetett földműves nyilvántartásban szerepel, földhasználati ill. földszerzési jogosultsággal rendelkezik, vagyis földművesnek minősül. A Nyíregyházi Járási Földhivatal bejegyző egyszerűsített határozatának száma: **511.378/4/2015.04.29**
- 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 eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá 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 haszonélvezetében 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 haszonélvezetében 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.
- 4.7. Figyelemmel a Földforgalmi törvény 15/A.§-ára, hogy eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a Hosszúpályi külterület 0171/3 hrsz-ú ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

Elővásárlási jogosultság

- 5.1. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény alapján elővásárlásra nem jogosult.
- Vevő ugyanakkor kijelenti, hogy földművesként földszerzési jogosultsággal rendelkezik.
- Vevő nyilatkozik továbbá, hogy Pocsaj külterület 0128/16 hrsz-ú földnek mint szomszédos földnek a tulajdonosa.

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.

Birtokbaadás

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadására a vételár összegének megfizetését követő 3 napon belül kerül sor, így vevő azt követően jogosult a földet használni, hasznait húzni, de ettől kezdve köteles a terheit, valamint a kárveszélyt viselni.

Tulajdonjog bejegyzéshez való hozzájárulás

8. Eladó a vételár teljes összegének megfizetését követően, külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyben adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy vevő az 1. pontban meghatározott ingatlan tekintetében és az ott meghatározott tulajdoni hányad szerint bejegyeztesse az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogukat, adásvétel jogcímén.
Eladó a bejegyzési engedélyt 4 eredeti példányban a jelen szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezte, amely bejegyzési engedélyek földhivatalhoz történő benyújtására leg hamarabb a vételár teljes összegének megfizetését követően, az alábbiak szerint kerülhet sor:
Szerződő felek abban állapodnak meg, hogy jelen szerződést készítő ügyvéd az eladó írásbeli értesítését követően (amelyet a dr.nagyemilia@gmail.com emailcímre is teljesíthetnek) járhat el a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt a bejegyzési engedély benyújtása és ezzel a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érdekében.

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 képviselőjüknek - a mezőgazdasági igazgatási szervnél a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárásban, a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban ill. a földhivatali eljárásban (a Hajdú-Bihar 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 kéri a T. Adóhivatal Illetékfőosztályát, hogy 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. p) **pontja alapján vevő számára a visszerthes vagyonátruházási illeték tekintetében mentességet** biztosítani szíveskedjen.
Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés készítő ügyvéd tájékoztatta őt a jelen jogügylettel kapcsolatos esetleges adó (SZJA) rendelkezésekről, az SZJA tv. 59-64. §§-airól, 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 – **négy sorszámozott oldalból áll és 7 (hét) eredeti példányban készült** - melyből egy példány biztonsági kellekekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállított példány.
- 9.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2017. évi LIII. törvény (a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény, Pmt.tv.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. tv. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatása alapján. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pmt. tv. rendelkezései alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli: szerződő feleket azonosítani köteles valamint személyazonosságukat igazoló ellenőrzését elvégezni köteles. Ezen tényre figyelemmel felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

Szerződő felek kijelentik és jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 31. § (2) és (9) bekezdése alapján az okirat elkészítése előtt tájékoztatta a feleket a személyazonosság központi nyilvántartások által történő ellenőrzésének kötelezettségéről. Felek rögzítik, hogy az általuk a személyazonosság megállapításához szolgáltatott adatok és a bemutatott érvényes igazolványok alapján, valamint a JÜB rendszer használatával a személyazonosság ellenőrzése megtörtént és ahhoz hozzájárulásukat adták.

- 9.5. Szerződő felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv, a mindenkor hatályos földforgalmi törvény, továbbá egyéb, a termőföldre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések irányadóak.

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

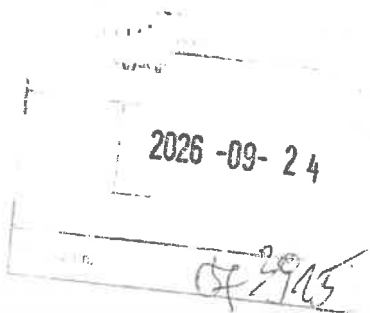
Nyíregyháza, 2026. szeptember 8.

~~Dr. Nagy Emília eladó~~

~~Dr. Nagy Emília~~
Vass Imre vevő

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt meghatalmazást, megbízást elvállalom.
Nyíregyházán, 2026. szeptember 8. napján:

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



~~Dr. Nagy Emília~~

4

~~Vass Imre vevő~~

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

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."