

TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály1.

2026 OKT 0 5.

Érkezett: 20

596897

szám. Melléklet: 1

Előszám: Utószám: Előadó: A

amely létrejött egyrészről az alábbi **eladó** (a továbbiakban: eladó)**Hantóné Németh Edina** (születési neve:

születési hely és idő:

, anyja születési neve:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

, 9652 Nick, Rákóczi u. 74. alatti lakos, magyar állampolgár),

másrészről az alábbi **vevő** (a továbbiakban: vevő)**Lukács Ádám** (születési név:

született:

, anyja neve

, személyi azonosító jele:

adóazonosító:

, agrárkamrai

nyilvántartási száma:

, földműves nyilvántartásba vételi száma:

, őstermelők családi gazdaságának tagja:

lakóhelye: 9652

Nick, Rákóczi utca 58. szám alatti lakos, magyar állampolgár), együttesen szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint eladó

- 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Nick külterület 028/39 hrsz.-ú, 5876 m² területű, 11.75 AK** értékű, „szántó” megnevezésű ingatlan, valamint
- 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Nick külterület 040/6 hrsz.-ú, 7060 m² területű, 16.59 AK** értékű, „szántó” megnevezésű ingatlan, valamint
- 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Nick külterület 096/9 hrsz.-ú, 6309 m² területű, 12.62 AK** értékű, „szántó” megnevezésű ingatlan, valamint
- **4608/86232** arányú tulajdonát képezi a **Nick külterület 081/17 hrsz.-ú, 7 ha 7200 m² területű, 143.72 AK** értékű, „szántó” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlanok).

A Nick külterület 040/6 hrsz.-ú ingatlanon Pap Györgyné Lónay Judit felebsérlete áll fenn 2029.01.10. napjáig (haszonbérleti díj: a megtermelt termés 20%-a).

A Nick külterület 081/17 hrsz.-ú ingatlanra az FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. (8600 Siófok, Tanácsház u. 5.) javára bányászolgalmi jog van bejegyezve.

Az ingatlanok egyebekben per-, teher és igénymentesek, amelyért eladó szavatol a vevőnek, továbbá úgy nyilatkozik, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban sem köztartozása, sem egyéb tartozása nem áll fenn. Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az ingatlanokat alaposan megtekintette, így azokat a megtekintett és megismert állapotban veszi meg.

2./ Eladó eladja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadát, vevő pedig a Nick külterület 028/39 hrsz.-ú, Nick külterület 040/6 hrsz.-ú, Nick külterület 096/9 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 1/1, a Nick külterület 081/17 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 4608/86232 tulajdoni arányban megvásárolja azokat mindösszesen **8.413.328,-Ft**, azaz **Nyolcmillió-négyszáztizenháromezer-háromszázhuszonnyolc Forint** vételár megfizetése ellenében, A Nick külterület 028/39 hrsz.-ú ingatlan vételára 2.115.360,-Ft., a Nick külterület 040/6 hrsz.-ú ingatlan vételára 2.541.600,-Ft., a Nick külterület 096/9 hrsz.-ú ingatlan vételára 2.271.240,-Ft, a Nick külterület 081/17 hrsz.-ú ingatlan vételára 1.485.128,-Ft.

3) Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

Hantóné Németh Edina
eladó

Lukács Ádám
vevő

dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd



3.1) Felek egyezően adják elő, hogy Vevő a vételárból **2.586.000,-Ft**, azaz **Kettőmillió-ötszáznyolcvanhatezer Forint vételárrészt banki átutalással már megfizetett eladó részére, eladó rendelkezésének megfelelően eladó fia Hantó Gábor Zoltán MBH Banknál vezetett 59500863-16474499-00000000 számú bankszámlaszámára.** A felek ezen összeg megfizetését jelen szerződés aláírásával ismételten elismerik és nyugtázzák.

3.2) Felek egyezően adják elő, hogy Vevő a vételárból **2.414.000,-Ft**, azaz **Kettőmillió-négyasztizennégyezer Forint vételárrészt jelen szerződés aláírásától számított 1 napon belül, átutalással fizeti meg eladó részére, eladó rendelkezésének megfelelően eladó fia Hantó Gábor Zoltán MBH Banknál vezetett 59500863-16474499-00000000 számú bankszámlaszámára..**

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.

Eladó egyidejűleg kinyilatkozza, hogy a fent írt bankszámlaszámot a szerződés aláírása előtt ellenőrizte. A bankszámlaszámmal összefüggő helytelen adatszolgáltatással összefüggésben mind a vevő, mind az okiratszerkesztő ügyvéd felelősségüket kizárják, amely felelősség kizárást az eladók tudomásul vesznek. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

3.3) Vevő kijelenti, hogy a vételár fennmaradó részét vagyis **3.413.328,- Ft** összeget banki átutalással fizeti meg eladó részére, **eladó rendelkezésének megfelelően eladó fia Hantó Gábor Zoltán MBH Banknál vezetett 59500863-16474499-00000000 számú bankszámlaszámára**, azt követő 5 (öt) munkanapon belül, miután a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjai a jognyilatkozatuk megtételére nyitva álló határidőn belül nyilatkozatot nem tesznek, továbbá szükség szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést jóváhagyta. Amennyiben vevő nem fizeti meg határidőben a vételárat, eladó jogosult elállni a szerződéstől. Eladó a bankszámlára való teljesítést saját kezéhez való teljesítésként fogadja el.

Amennyiben a vevőt az elővásárlási sorrendben megelőző, mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, úgy eladó 5 napon belül köteles visszautalni a vételárat vevő részére, illetve amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést nem hagyja jóvá, eladó köteles a vevőtől átvett vételárat visszafizetni vevő részére.

4./ Eladó, mint tulajdonos - okiratszerkesztő ügyvéd útján - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel – kérelmet nyújt be az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés közzétételre való alkalmasság vizsgálatának és a szerződés közzétételének elrendelése érdekében az illetékes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához. Eladó a szerződés aláírásával meghatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet a közzétételi kérelem aláírásával, melyet meghatalmazott jelen szerződés aláírásával elfogad.

5./ Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a mai napon kelt, külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását (**bejegyzési engedélyt**), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Nick külterület 028/39 hrsz.-ú, valamint Nick külterület 040/6 hrsz.-ú, valamint a Nick külterület 096/9 hrsz.-ú, valamint a Nick külterület 081/17 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjoga törlésre,

Hantóné Németh Edina
eladó

Lukács Ádám
vevő

dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd



egyidejűleg a vevő tulajdonjoga a **Nick külterület 028/39 hrsz.-ú** ingatlan vonatkozásában **1/1** tulajdoni hányadban, a **Nick külterület 040/6 hrsz.-ú** ingatlan vonatkozásában **1/1** tulajdoni arányban, a **Nick külterület 096/9 hrsz.-ú** ingatlan vonatkozásában **1/1** tulajdoni arányban, a **Nick külterület 081/17 hrsz.-ú** ingatlan vonatkozásában **4608/86232** tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt kizárólag a földszerzés hatósági jóváhagyásának részére való megküldése, és a vételár teljes megfizetésének igazolását követő 8 munkanapon belül jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt ügyvédi tárgyi letétbe vette.

6./ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza, és nem akadályozza.

7./ Szerződő felek egyezően adják elő, hogy vevő a tulajdonjogának az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzésével egyidejűleg lép az ingatlanok birtokába, amely időponttól kezdődően élvezzi az ingatlanok hasznait, valamint viseli azok terheit és a kárveszélyt.

8./ Vevő, mint szerző fél a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben úgy nyilatkozik, hogy **8.1. a jogszabályi előírásoknak megfelelő földművesnek minősül, valamint az 1. pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (2) bekezdése alapján: Az (1) bekezdés d)–e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőzi**

d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása; továbbá a

- (4) bekezdés a) pontja szerint, mint őstermelők családi gazdaságának tagja (nyilvántartási száma: OCSG-00076194) elővásárlási joggal rendelkezik.

8.2 nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

8.3 a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8.4 a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki;

8.5 a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.

8.6 a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ban foglaltak alapján, úgy nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

8.7 a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának mértéke nem haladja meg a földszerzési maximumot, azaz 300 hektárt, továbbá az így birtokába került föld mértéke nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum).

Hantóné Németh Edina
eladó

Lukács Ádám
vevő

dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd



Vevő vállalja, hogy

8.8 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.

8.9 amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 8.8 pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 18. § B. (3) bekezdésére tekintettel: Vevő a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási joggal érintett föld teljes területét az azon fennálló földhasználati jogviszonynak a nyilatkozat megtételének napján hatályos időtartamát követően, de legfeljebb a tulajdonjog megszerzésétől számított három éven belül birtokba veszi, továbbá a birtokba lépéstől számított tíz gazdasági évben a birtokba lépést közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább az elővásárlási joggal érintett föld területével megegyező terület nagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.

9./ A szerződéskötés kapcsán felmerülő költségek a vevőt terhelik. Vevő az ingatlanvásárláshoz kapcsolódó illetékfizetési kötelezettségéről és annak mértékéről tájékoztatást kapott, így vevő tudomással bír arról, miszerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése szerint a visszerthes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4 %.

Vevő az 1990. évi XCIII. számú törvény, az illetékekről 26. § (1) p. pontja alapján kéri részére az illetékmentesség biztosítását, azzal, hogy kijelenti, hogy a vásárolt termőföldet 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

10./ Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó adózási és illetékfizetési kötelezettségről.

Az eladó tudomással bír arról, hogy a jogügylet folyományaként a „Személyi jövedelemadóról” szóló 1995. évi CXVII. tv, Szja tv. 62.§ alapján adóköteles jövedelme keletkezik, ha a szerzőskori/öröklés időpontjában megállapított érték alacsonyabb a jelen szerződésben megjelölt vételárnál, és az eladás a szerzéstől számított 5 éven belül történik.

Az Szja tv. 62.§ (4) bekezdése alapján az adó alapja a bevétel 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben, 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben, 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben, 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben, a megszerzést követő ötödik évben, vagy azt követő években történő értékesítés során 0 százalék. Az adó mértéke 15%.

- 1995. évi CXVII. tv. Szja tv. 1. melléklet 9.5.1. pontja alapján: Adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem

a) összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazotjának adja el, aki azt az alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja.

Hantóné Németh Edina
eladó

Lukács Ádám
vevő

dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd



11./ Alulírott szerződő felek hozzájárulunk ahhoz,

- hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adatainkat a megbízás teljesítése keretében kezelje,
- hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Alulírott felek tudomásul vesszük, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az ügyvédnek haladéktalanul bejelentjük.

Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján nyilatkoznak ezen szerződés aláírásával arról, hogy a saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el.

Alulírott felek hozzájárulunk adataink elektronikus úton történő ellenőrzéséhez. (az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.

12./ Szerződő felek az adás-vételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a tárgyi letétkezelésre, valamint a szerződéshez kapcsolódó közzétételi, földhivatali és az Adóhatóság előtti eljárás lefolytatására *megbízást és meghatalmazást* adnak dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvédnek, aki a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám, vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás végrehajtására.

13./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók. Jelen okirat egyben tényvázlatnak, ügyvédi megbízási szerződésnek és okirati letéti szerződésnek is minősül, amely megfelelően tartalmazza a felek akaratát, ezért nem kéri annak külön íven szövegezve az újrafelvételét, megismétlését. Szerződő feleknek jelen adás-vételi szerződést az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a feleket az adás-vétel, az elővásárlási jog, a jövedelemadózás és az illetékfizetés szabályairól tájékoztatta, amelynek megtörténte után felek a szerződést maguk is elolvasták és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták.

Szombathely, 2026. 10. 01.

Hantóné Németh Edina
eladó

Lukács Adám
vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott *Dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvéd* (iroda: 9700 Szombathely, Széll Kálmán utca 25. I. em. 10., kamarai azonosító szám: 36069431) tanúsítom, hogy az általam szerkesztett okirat a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelel. Egyúttal igazolom, hogy a szerződő felek az okiratot előttem, sajátkezűleg írták alá, ezért ellenjegyzem azt.

Szombathely, 2026. 10. 01.

Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 14.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 15.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:
2026. 11. 13. Ezen határidő jogvesztő.
Levétel időpontja: 2026. 11. 16.



