

Közlés első napja: 2026. 10. 21.
Előzetes bejelentés jogszabályi jogszabályokat
megtekintve 30 nap alatt rendelkezésre: 2026. 11. 21.
Közlés napja: 2026. 11. 23.



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS -10- 14

amely létrejött egyrészről:

- Józsa Csaba** (születési neve: Józsa Csaba, állampolgársága: magyar, születési helye, ideje: Berettyóújfalu, anyja neve: Szabó Piroska, személyi száma: 12345678, adóazonosító jele: 8 szig.szám: 6f 4031 Debrecen István út 33. 7.em. 21.a.szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **eladó**

másrészről:

- Csádi Gyula** (születési név: Csádi Gyula, állampolgársága: magyar, állandó lakcím: 4133 Konyár, Sóstói út 22., anyja neve: Bagoly Margit, születési hely, ideje: Debrecen, személyi azonosító: 12345678, adóazonosító jel: 8 szig.szám: 6f 4031 Debrecen István út 33. 7.em. 21.a.szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **vevő**
- Eladó és Vevő együttesen: **Szerződő felek** – között az alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint:

I.

Vétel tárgya

- Szerződő felek rögzítik, hogy a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartása alapján eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a **Hosszúpályi külterület 0291/5 hrsz-ú**, a) szántó 2, b) rét 5" művelési ágban nyilvántartott mindösszesen 1,1381 ha területű, 24,00 AK kataszteri jövedelmű ingatlan (tov.: **adásvétel tárgyát képező ingatlan**).
- Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan per, teher és igénymentes, továbbá eladó szavatol azért is, hogy az ingatlan kapcsán harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely vevő későbbi tulajdonszerzését bármiben korlátozná, vagy akadályozná, ide nem értve a törvényes elővásárlási jogot.
- Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan nem áll harmadik személy földhasználatában.

II.

Vételár, fizetés módja

- Eladó ezennel eladja, vevő, mint a VI. pont szerinti elővásárló pedig megtekintett állapotban "adásvétel jogcímén" megvásárolja a jelen adásvételi szerződés I.) pontjában körülírt ingatlanban eladó nevében fennálló teljes, mindösszesen 1/1-ed arányú tulajdoni illetőségét. Szerződő felek vételárat **3.500.000-Ft. azaz hárommillió-ötszázezer forint** összegben határozzák meg.
- Szerződő felek megállapodása alapján a vevő jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizetett eladó részére 500.000-Ft összeget, mint első vételár-részt, melynek tényét az eladó elismeri és nyugtázza.
- Szerződő felek megállapodása alapján vevő a fennmaradó 3.000.000-Ft összegű második vételár-részt a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása előfeltételével a jóváhagyást követő 15 napon belül köteles az eladó részére **10918001-00000129-98770003**. átutalással megfizetni. Eladó a vételárnak a fenti számlaszámra történő teljesítését saját kezéhez történő teljesítésként kifejezetten elfogadja.

III.

Bejegyzési engedélyre vonatkozó kikötések

- Eladó a teljes vételár megfizetéséig, de a felek megállapodása alapján legfeljebb a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásától terjedő 6 hónap időszakra a tulajdonjogát fenntartja azzal, hogy a vevő tulajdonjogának a vétel tárgyát képező, jelen szerződés **I. fejezetében** rögzített és részletesen körülírt és a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan **1/1-ed arányú** tulajdonrészre „adásvétel” jogcímen történő tulajdonjog bejegyzéséhez és az eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges feltétel nélküli és visszavonhatatlan nyilatkozatát tartalmazó tulajdonjog bejegyzési engedélyt 4 eredeti példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, aki azt kizárólag abban az esetben jogosult és köteles az illetékes

Józsa Csaba
eladó

Csádi Gyula
vevő

ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, amennyiben a teljes vételár megfizetését bármelyik fél által igazolásra került.

- A letétbe helyezés tényét okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés aláírásával is igazolja, azt a felek a jelen szerződés aláírásával hitelesítik.
- Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetése tényéről okiratszerkesztő ügyvédet a lopotav@gmail.com email címen haladéktalanul értesíti. Az erre vonatkozó eladói nyilatkozat hiányában a vevő is jogosult a teljes vételár megfizetésének igazolására az ezt tanúsító okiratok – banki bizonylat vagy igazolás - átadásával.
- Eladó és vevő kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy a *Polgári Törvénykönyvről* szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:216. § (1)-(3) bekezdéseire figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (a továbbiakban: „Inyvt.”) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormány rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az jelen szerződés I. fejezetében rögzített és részletesen körülírt, a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára, az ingatlan 1/1-ed arányú tulajdoni hányadára, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára jegyezze be legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzései iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a szerződő felek feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, azzal, hogy annak esetleges törlése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ismételt bejegyzésre kerüljön. A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti.

IV.

Felek törvényes nyilatkozatai

- Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképес nagykorú magyar állampolgárok, nyilatkozattételi és ügyletkötési képességük korlátozástól mentes.
- Vevő nyilatkozik, hogy a jelen adásvétellel megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, és vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja, továbbá esetleges harmadik személy javára fennálló használati jogviszonyt lejárát után nem hosszabbítja meg, megszűnését követően eleget tesz előzőekben vállalt kötelezettségeinek (2013. évi CXXII. tv. 13.§). Szerződő felek rögzítik, hogy nem minősül használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát földművesnek minősülő közeli hozzátartozója javára engedi át.
- Vevő nyilatkozik továbbá arról is, hogy nincs földhasználatból eredő díjtartozása (2013. évi CXXII. tv. 14.§ (1)).
- Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételt megelőző 5 évben nem állapították meg vele szemben, hogy szerzési korlátozásba ütköző jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. tv. 14.§ (2)).
- Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen jogügylettel nem lépi át a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (1) bekezdésben meghatározott földszerzési, továbbá ugyanezen jogszabályhely (2)-(3) bekezdésében megállapított birtokmaximumot.
- Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves.

V.

Birtokba lépés

- Vevő az ingatlanok birtokába jelen szerződés aláírásakor lép. Vevő birtokbalépéstől kezdődően viseli az ingatlannal kapcsolatban felmerülő terheket és kárveszélyt, és élvezzi annak hasznait.

JOZSA CSABA
eladó

.....
Csádi Gyula
vevő

VI.

Elővásárlási joggal/hatósági jóváhagyással kapcsolatos rendelkezések

- A szerződő felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a alapján eladó jelen szerződést az aláírást követő **8 napon belül** köteles a hivatkozott tv. szerinti elővásárlásra jogosultakkal kifüggesztés útján közölni.
- Vevő kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga áll fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 18.§. (1) bekezdés e) pontja** alapján, mint az olyan földművesnek, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
- Vevő kijelenti, hogy a jogosulti csoporton belül az **Fftv.18.§ (4) bekezdés a) pontja** szerint ranghelyet foglalja el, mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, OCSG-00061454.
- Eladó kijelenti, hogy a földforgalmi törvényben meghatározottakon kívül nincs egyéb, jogszabályon vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jelen jogügylet kapcsán.
- Szerződő felek rögzítik, hogy jelen jogügylet érvényességéhez szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

VII.

Egyéb rendelkezése

- Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült valamennyi költség – ideértve az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjak összegét is – a vevőt terheli.
- Jelen szerződés a felek akaratát teljes körűen és kizárólag azt tartalmazza.
- Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 7.§ (2)-(3) bekezdés 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 a 2017. évi LXXVIII. tv. 33.§ (1) bekezdése értelmében nyilvántartás vezetésére köteles.
- Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, meghatalmazást adnak Dr. Lopota Viktor ügyvédnek (4026 Debrecen, Péterfia utca 4. II/206.) azzal, hogy a meghatalmazás a jogügylet elővásárlásra jogosultakkal történő közlésével, a jogügylet hatósági engedélyeztetésével valamint ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos hatósági eljárásra is kiterjed. Meghatalmazás kiterjed a NAV B400-as adatlap kitöltésére és aláírására is.

A Felek jelen adásvételi szerződést – azzal, hogy azt egyben tényvázlatnak is tekintik – az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták, saját példányaikat átvették.

Kelt: Debrecen, 2026. 10.08.

Készítettem és ellenjegyzem:
Dr. Lopota Viktor ügyvéd,
KASZ: 36072247
Debrecen, 2026. 10.08.

Dr. Lopota Viktor
4026 Debrecen, Péterfia utca 4. II. em. 206.
lopota@lapota.com, +36/20 455-3245
Adós. n. 53629450-1-29
KASZ: 36072247

JOZSA CSADA
eladó

Csádi Gyula
vevő

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.”