



Kifüggetlés napja: 2026. 10. 27.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 28.

Külföldi jogi tanácsadó
utolsó napja: 2026. 11. 26.
A határozat elmulasztása jogszabály!

Termőföld-adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről:

Szigeti Zsolt (születési neve: , születési helye és ideje: , anyja neve: , személyi azonosító jel: , adóazonosító jele: , állampolgársága:) 4371 Nyírlugos, Akác utca 1/A. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **eladó**,

másrészről:

Hlács Attila (születési neve: , születési helye és ideje: , anyja neve: , adóazonosító jele: , személyi azonosító jel: , földművesként

történő nyilvántartásba vételi határozat száma: , agrárkamrai nyilvántartási szám:

állampolgársága:) 4371 Nyírlugos, Bogáti utca 1. szám alatti lakos, akinek a tartózkodási helye: 4371 Nyírlugos, Encsencsi utca 52. szám, a továbbiakban, mint **vevő**, az alábbi feltételekkel és azzal, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen jogügyletet Hlács Attilától eltérő személy (elővásárlásra jogosult személy) javára hagyja jóvá, úgy a jelen szerződés valamennyi feltétele a tulajdonjog megszerzésére jogosult elővásárlásra jogosult személyt kötelezi, és ahol a jelen szerződés vevőt említi, ott a mezőgazdasági igazgatási szerv által vevőként kijelölt személy értendő e megjelölés alatt:

1. A szerződés tárgya

- 1.1. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó kizárólagos tulajdonában áll a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartása alapján a **Nyírlugos külterület 0593/13 hrsz.** alatt felvett, „szántó” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 1 ha 6888 m² alapterületű, 18,21 AK kataszteri tisztajövedelmű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége (a továbbiakban: ingatlan).

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában saját földhasználati jogosultsága van bejegyezve a földhasználati nyilvántartásban.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelephasználati megállapodás nem érinti.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan a jogszabályban foglaltakon túlmenően per-, teher- és igénymentes, melyért szavatosságot vállal. Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlan kapcsán harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely vevő későbbi rendelkezési jogát bármiben korlátozná vagy akadályozná.

- 1.2. Jelen adásvételi szerződés alapján eladó eladja, vevő pedig per-, teher- és igénymentesen, megtekintett állapotban megvásárolja az 1.1. pontban körbeírt ingatlan eladó nevén álló tulajdoni illetőségeinek egészét, azaz az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét.

2. Vételár, fizetés módja

- 2.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát **3.377.600,- Ft, azaz hárommillió-háromszázhetvenhétezer-hatszáz forint** összegben határozzák meg.

Szerződő felek kijelentik, hogy fenti vételár az ügylet tárgyát képező ingatlan jelenlegi piaci viszonyoknak megfelelő reális forgalmi értékét tükrözi. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárának meghatározásakor a földforgalmi ügyletek elhúzódó jellegére is figyelemmel voltak.

Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti vételár kizárólag a földterület vételára, az ingatlanon ültetvény, agrotechnikai eszköz, vagy egyéb, külön meghatározható értéket képviselő felülepítmény vagy tartozék nem található.

- 2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy vevő a teljes vételárát, tehát **3.377.600,- Ft, azaz hárommillió-háromszázhetvenhétezer-hatszáz forint** összeget jelen szerződés aláírását megelőzően megfizetett az eladó részére az eladó, mint tényleges tulajdonos nevén és rendelkezése alatt álló, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773384-00603153 számú bankszámlaszámára történő átutalással.

Eladó kijelenti, hogy a vételár fentiek szerinti megfizetését saját kezeihez történő megfizetésnek ismeri el. Eladó jelen okirat aláírásával a teljes vételár átvételét kifejezetten elismeri és nyugtázza.

3. Bejegyzési engedély

- 3.1. Eladó a teljes vételár megfizetésére tekintettel **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy Hlács Attila vevő tulajdonjoga „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a **Nyírlugos külterület 0593/13 hrsz.** alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére, valamint ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az eladó ugyanezen arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

4. Felek törvényes nyilatkozatai

- 4.1. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés kapcsán rögzítik és kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, a felek nyilatkozattételi és ügyletkötési képessége korlátozástól mentes.
- 4.2. Vevő nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pont a) alpontja alapján földművesnek minősül.
- 4.3. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétellel megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja, esetleges harmadik személy javára fennálló használati jogviszonyt lejárát után nem hosszabbítja meg, megszűnését követően eleget tesz előzőekben vállalt kötelezettségeinek [Földforgalmi tv. 13. §].
- 4.4. Vevő kijelenti továbbá azt, hogy nincs földhasználatból eredő díjtartozása [Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdés].
- 4.5. Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételt megelőző 5 évben nem állapították meg vele szemben, hogy szerzési korlátozásba ütköző jogügyletet kötött [Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdés].
- 4.6. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a jelen jogügylettel nem lépi át a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésben meghatározott földszerzési, továbbá ugyanezen jogszabályhely (2)-(3) bekezdésében megállapított birtokmaximumot.
- 4.7. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

5. Birtokba lépés

- 5.1. Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába a tulajdonjogának bejegyzését követő napon lép.

Vevő a birtokba adástól kezdődően viseli az ingatlannal kapcsolatban felmerülő terheket és kárveszélyt, és élvezi annak hasznait.

6. Elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezések

- 6.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § alapján eladó jelen szerződést az aláírást követő 8 napon belül köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi, és amennyiben azt közzétételre alkalmasnak találja, úgy a fenti jogszabály 21. § (1a) bekezdésében foglaltakra figyelemmel hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának.

- 6.2. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező **Nyírlugos külterület 0593/13 hrsz.** alatt felvett ingatlan tekintetében elővásárlási joga elsődlegesen a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja** alapján áll fenn, mint olyan földművesnek, aki helyben lakó szomszédnak minősül, tekintettel arra, hogy vevő olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi

szerződés tárgyát képező föld fekszik (Nyírlugos) és a legalább egy éve tulajdonában és használatában lévő föld szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földdel (szomszédos föld: Nyírlugos külterület 0593/12 hrsz.). Vevő kijelenti továbbá, hogy legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja (képviselője) és kéri az elővásárlásra jogosultak sorrendje során jelen pontban foglalt jogosultsági csoportokon belül ezen minőségének figyelembevételét a **Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja** alapján. Öst. családi gazd. nyilvántartási száma: OCSG-00065988.

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező **Nyírlugos külterület 0593/13 hrsz.** alatt felvett ingatlan tekintetében elővásárlási joga másodlagosan a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja** alapján áll fenn, mint olyan földművesnek, aki helyben lakónak minősül, tekintettel arra, hogy vevő olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik (Nyírlugos), valamint vevő kijelenti, hogy legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja (képviselője) és kéri az elővásárlásra jogosultak sorrendje során jelen pontban foglalt jogosultsági csoporton belül ezen minőségének figyelembevételét a **Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja** alapján. Öst. családi gazd. nyilvántartási száma: OCSG-00065988.

Vevő kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve a lakóhelyként bejelentett Nyírlugos településen van. Vevő az életvitelszerű lakáshasználatának helyére vonatkozó igazolást jelen adásvételi szerződéssel együtt becsatolja a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

- 6.3. Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben meghatározottakon kívül nincs egyéb, jogszabályon vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jelen jogügylet kapcsán.

Szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzat 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított az adásvétel tárgyát képező földre.

Szerződő felek rögzítik, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított az adásvétel tárgyát képező földre.

- 6.4. Eladó már a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy amennyiben az ingatlanra a vevővel egy sorban lévő elővásárlásra jogosult kívánná elővásárlási jogát bejelenteni, úgy a jelen szerződésben vevőként szereplő személlyel kívánja megkötni az adásvételi szerződést.

7. Adózás, illetékfizetés

- 7.1. Vevő az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában kijelenti, hogy mint bejegyzett földműves, jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a jóváhagyott adásvételi szerződés útján megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja [Itv. 26. § (1) bekezdés p) pont], melyre tekintettel kéri az ügylet kapcsán illetékmentessége megállapítását.

- 7.2. Eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlanilletőség vételére az ingatlanilletőség szerzési ideje alapján személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség alá eső bevételnek nem minősül.

- 7.3. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől átvették a NAV 19. sz. információs füzetét, amely a visszatérhes vagyónátruházási illeték, valamint a NAV 09. sz. információs füzetét, amely az ingatlan és vagyoni értékű jog értékesítéséből származó jövedelem alapvető szabályait tartalmazza, és tudomásul veszik azon tájékoztatást, hogy amennyiben részletesebb értelmezést kívánnak kapni az esetlegesen fennálló illeték- és adókérdésekről, úgy azt adószakértő bevonásával tudják megtenni. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy illeték- és adóügyben semminemű eljárást nem végez, ezen kérdésekre a megbízás nem terjed ki, így e tekintetben felelősséget nem vállal.

8. Egyéb rendelkezések

- 8.1. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tények és adatok megfelelnek a valóságnak, illetve a szerződés megfelel valódi ügyleti akaratuknak, a jelen okiratban foglaltakon kívül egyéb adatot, kérést, információt az okiratszerkesztő ügyvéddel nem közöltek, felek jelen szerződést egyben az

ügyvédi tényvázlat mellékletének is tekintik. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés az okiratszerkesztő ügyvéddel közölteknek mindenben megfelelően és teljes terjedelmében tartalmazza szerződéses megállapodásaikat.

- 8.2. Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő adataikat, egyéb információkat külön is ellenőrizték és azt rendben találták, továbbá kijelentik, hogy minden a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről és körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.
Szerződő felek vállalják, hogy amennyiben bármely, a szerződés teljesíthetőségét érintő adatukban változás történne, úgy azt egymáshoz haladéktalanul írásban bejelentik.
- 8.3. Jelen szerződés létrehozásával kapcsolatban felmerülő költségeket – ide értve a tulajdonjogot szerző személy tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével járó költséget is – a tulajdonjogot szerző személy viseli.
- 8.4. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben szereplő személyes adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseit követve személyi azonosításukra alkalmas okirat alapján kerül rögzítésre, továbbá kijelentik, hogy jelen jogügylet során saját nevükben és érdekükben járnak el.
- 8.5. A szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy személyes adataikat jelen szerződés és mindazon nyilvántartások jogszabály alapján tartalmazzák, amelyek a felek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükségesek.
- 8.6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy közöttük a jelen szerződéssel kapcsolatos kommunikáció elsősorban szóban (telefonos vagy személyes egyeztetés útján) zajlik, azonban felek rögzítik, hogy azon nyilatkozataikat, amelyek a szerződés teljesítésére kihatással vannak, vagy a szerződés módosítását, megszüntetését célozzák, kizárólag írásban, a másik fél jelen szerződésben meghatározott lakcímére, mint postacímre tértivevényes levél útján, vagy az átvétel igazolása mellett személyes átadás útján tehetik meg.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy elérhetőségeik változását egymás felé haladéktalanul jelzik. Az ezen értesítés elmulasztásából eredő kárt a mulasztó fél maga köteles viselni, semmilyen formában nem háríthatja át a másik félre.
Szerződő felek rögzítik, hogy a postai, tértivevényes úton feladott levelet akkor is kézbesítettnek tekintik a feladást követő 5. napon, ha az a feladóhoz olyan jelzéssel érkezik vissza, amely azt valószínűsíti, hogy a címzett a levél átvételét szándékosan mellőzte („nem kereste”, „átvételt megtagadta”), vagy a címzett által közölt cím nem megfelelő („címezett ismeretlen”, „kézbesítés akadályozott”, „elköltözött”, „cím elégtelen” stb.), így a kézbesítéshez fűződő jogkövetkezmények ilyen esetben is beállnak.
- 8.7. Felek a jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére meghatalmazást adnak ifj. Dr. Varga Zsigmond (nyilvántartó: Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36061990) 4032 Debrecen, Nagy Lajos király tér 5. 1. em. 14. szám alatti székhelyű ügyvédnek azzal, hogy a meghatalmazás a jogügylet átvezetésével kapcsolatos hatósági – így a jóváhagyási és az ingatlan-nyilvántartási – eljárásra is kiterjed azzal, hogy a megbízás megszűnik a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével. Felek felhatalmazzák eljáró ügyvédet arra, hogy amennyiben elírás folytán a jelen jogügyletbe kapcsolódó bármely okiratban téves adat szerepel, úgy azt az ügyvédi javítás szabályai szerint további külön meghatalmazás nélkül kijavítsa a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében.

Felek rögzítik, hogy a meghatalmazás kiterjed

- a tulajdonjog-bejegyzési eljárásra, ideértve az eljárás E-ING rendszerben történő kezdeményezését, az elektronikus űrlap kitöltését, illetve a kérelemnek papíralapon vagy e-Papír szolgáltatással, illetve hivatali tárhelyre történő benyújtását, ez utóbbi esetben a Korm. rendelet 8. melléklet szerinti formanyomtatvány kitöltését,
- a jóváhagyási eljárás kezdeményezésére irányuló formanyomtatvány kitöltésére, aláírására és benyújtására, valamint
- a jelen jogügyletbe kapcsolódó valamennyi űrlap, formanyomtatvány kitöltésére, benyújtására, továbbá bármely űrlap, formanyomtatvány, okirat ügyvédi javítás szabályai szerint, minden további hozzájárulásunk nélkül történő kijavítására is.

Vevő meghatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet a B400E jelű adatlap aláírására és benyújtására azzal, hogy a meghatalmazás kizárólag az aláírásra és a benyújtásra terjed ki, az illetékeljárásra és az illetékeljárás során keletkező döntések átvételére azonban nem. A B400E jelű adatlap aláírása és benyújtása tekintetében meghatalmazott ügyvéd helyett eljárhat meghatalmazott ügyvéd alkalmazásában álló alkalmazott ügyvédként dr. Nánási Szilvia (KASZ: 36084171).

Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen pontban írt meghatalmazásokat elfogadja.

- 8.8. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése alapján a 43. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Jelen okirat lapjai az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel ellátását felek mellőzik.

Szerződő felek a jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag, saját kezűleg írták alá okiratszerkesztő ügyvéd alkalmazott ügyvédje előtt. A jelen szerződésből a felek ügyvédi ellenjegyzést követően vesznek át 1-1 példányt.

Kelt: Nyírlugos, 2026. október 8. napján

Szigei Zsolt
eladó

Hlács Attila
vevő

Készítettem és ellenjegyzem azzal, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása a felek tekintetében dr. Nánási Szilvia (KASZ: 36084171) alkalmazott ügyvéd eljárásán alapul:

Debrecen, 2026. október 9. napján

Ifj. Dr. Varga Zsigmond ügyvéd

KASZ: 36061990

4032 Debrecen, Nagy Lajos király tér 5. 1. em. 14.

Ifj. Dr. Varga Zsigmond ügyvéd
4032 Debrecen, Nagy Lajos király tér 5. 1/14.
levélcím: 4001 Debrecen, Pf. 553.
info@vargazsigmond.hu
adószám: 50235386-2-29
tel.: 30/512-8235

Szatmár-Erdő ügyvédi iroda

Érkezett: 2026 OKT 19

515600

Előszám:

Előadó: