



Ifj. Dr. Auner Tamás
ügyvéd
gazdasági büntetőjogi szakjogász

iroda@drauner.com
+36/30-600-30-35
5310 Kisújszállás,
Szabadság téri ltp. 4/A. fsz. 2.
drauner.hu

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

K31/9296-2/2026

Amely létrejött egyrészről,

Gulyás István (születési családi és utónév: Gulyás István,

lakcím: 5310 Kisújszállás, Illésy utca 49., magyar

állampolgár), mint eladó, (a továbbiakban: Eladó)

másrészről,

Parragh László (születési családi és utónév: Parragh László,

lakcím: 5310 Kisújszállás, Ostrom utca 4., magyar állampolgár), mint Vevő, (a továbbiakban: Vevő), együttes említésük esetén: Felek között az alulírott napon, a következő feltételekkel:

I. A szerződés tárgya

- 1) A jelen szerződéssel az Eladó eladja a 2026.10.08. napján elektronikusan lekért hiteles tulajdoni lap szemle tanúsága szerint az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által a kisújszállási ingatlan-nyilvántartásban Kisújszállás külterület 01088/14 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 4 ha 0967 m² térmértékű szántó művelési ágú, 76.87 kataszteri jövedelmű - melyből: 3 minőségi osztály 1 ha 7391 m² térmértékű és 45,39 kataszteri jövedelmű, 4 minőségi osztály 5690 m² térmértékű és 10.87 kataszteri jövedelmű, 5 minőségi osztály 1 ha 3002 m² térmértékű és 18.07 kataszteri jövedelmű, 7 minőségi osztály 4884 m² térmértékű és 2.54 kataszteri jövedelmű -, természetben a Kisújszállás külterület 01088/14 hrsz. alatt található földingatlan (a továbbiakban: Ingatlan)
- 2) A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján, III/2 sorszáma alatt vezetékJog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba a OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (címe: 4024 Debrecen, Kossuth utca 41.), mint jogosult javára, 22 kV-os közcélú légvezetékre a vázrajzon és a terület-kimutatásban megjelölt 1748 m²-re. (Tulajdoni lap III/2)
- 3) Az Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a 2.) pontban rögzített vezetékJogon túl per,- teher- és igény- és széljegymentes.

Gulyás István
Eladó

Parragh László
Vevő

Ifj. Dr. Auner Tamás
Ügyvéd



II. Szerződéses akarat

- 4) Az Eladó eladja az 1) pontban körülírt Ingatlanban fennálló teljes tulajdoni hányadát per-, teher- és igénymentes állapotban Vevőnek, a Vevő pedig az Ingatlant 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén megvásárolja.

III. Vételár, esedékesség

- 5) Az Ingatlan Felek által kölcsönösen elfogadott vételára mindösszesen **5.070.580.- Ft**, azaz **Ötmillió-hetvenezer-ötszáznyolcvan forint**.

A jelen pont szerinti vételár az Ingatlan tehermentes állapotának ellenértéke. A vételarat a Felek kellő körültekintéssel, a helyben szokásos forgalmi értéknek megfelelően állapították meg, ezért a vételár értékaránytalansága miatt a szerződés utólagos megtámadásáról kölcsönösen és végérvényesen lemondanak.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik meg, melyet a Vevő vállal teljesíteni:

- 6.1. A Vevő a teljes vételarat a jelen szerződés aláírásának napjáig átutalással már teljesítette az Eladó részére, az Eladó saját nevében lévő vezetett számú bankszámlaszámára vonatkozólag. Az Eladó kijelenti, hogy a vételár átvételét elismeri és nyugtázza, azt a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el, és bankszámlaszám helyes megadásáért felelősséget vállal.

IV. Az Ingatlan birtokának átruházása

- 6) Az Ingatlan birtokának átruházására a jelen szerződés aláírásának napján kerül sor.
- 7) Az Eladó a birtokátruházáskor átadja az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi, birtokában lévő iratot. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevővel nem ismertetett, a mindenkor tulajdonost terhelő költegetartozás nem áll fenn. A Vevő az Ingatlan birtokátruházásától kezdve szedi az Ingatlan hasznait, valamint viseli annak terheit és a kárveszélyt.
- 8) A Felek kijelentik, hogy az Ingatlan vonatkozásában nincs jelenleg használatra irányuló, fennálló jogviszony, ezért az Ingatlan birtokbaadásának akadály nincs.

V. Hatósági eljárásokkal kapcsolatos rendelkezések

- 9) A Felek tudatában vannak annak, hogy jelen adásvétellel kapcsolatban maradéktalanul be kell tartaniuk a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit. A Felek e körben kifejezetten tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba.

.....
Gulyás István
Eladó

.....
Parragn László
Vevő

.....
Ifj. Dr. Auner Tamás
Ügyvéd



- 10) A Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés aláírásától számított 8, azaz nyolc napon belül a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint az adásvételi szerződést meg kell küldeni az illetékes Mezőgazdasági Igazgatási szerv részére előzetes vizsgálat céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv **nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását** akkor – a Földforgalmi törvényben foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes település önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosult személyekkel. Az elővásárlásra jogosult személyek 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetik meg az adásvételi szerződésre vonatkozó elfogadó nyilatkozataikat.

A szerződés közzétételét követően – amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását – a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e az agrárpolitikai és földbirtokpolitikai érdekeknek. A helyi földbizottság a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását, melyet követően kerülhet sor az adásvételi szerződés jóváhagyó záradékkal történő ellátására. A Felek rögzítik, hogy ezen fent rögzített eljárás a jelenlegi szabályrendszer alapján 6 hónapot is igénybe vehet, mely tényről a Felek tudomásul vették, elfogadják, és ezen tény birtokában kötik meg a jelen adásvételi szerződést.

- 11) A Felek kikötik, hogy amennyiben a 10) pontban foglaltak szerint jelen szerződés az előzetes vizsgálati jóváhagyásának megtagadása miatt nem lép hatályba, a Felek egymással szemben nem támasztanak semminemű pénzügyi követelést.

VI. Egyéb nyilatkozatok, jogok, kötelezettségek

- 12) Az Eladó a jelen szerződés aláírásával – bejegyzési engedélyként - feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1) pontban körülírt Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére a tulajdonjog a teljes összegű vételár kiegyenlítésének hitelt érdemlő bizonyítása után a 2013. évi CXXII. tv. szerint a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv által történt jóváhagyást követően a Vevő javára adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint ezzel egyidejűleg a Felek a jelen szerződés aláírásával – törlési engedélyként - feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Eladó javára II/1 ranghelyén bejegyzett tulajdonjog az Ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. A Vevő is kéri kizárólagos tulajdonjoga bejegyzését az ingatlan nyilvántartásba.

Gulyás István
Eladó

Maragh László
Vevő

Ifj. Dr. Auner Tamás
Ügyvéd



- 13) Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ellenjegyző ügyvédnél, mint Letéteményesnél 5 (azaz öt) eredeti példányban letétbe helyezi feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedélyét) ahhoz, hogy a Vevő részére, az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára tulajdonjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz hogy **saját tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön**. A Letéteményes ezen hozzájáruló nyilatkozatot csak azt követően jogosult és köteles a Vevőnek átadni, ha az Eladó hitelt érdemlően igazolja, hogy a Vevő a teljes vételárát megfizette, és a 2013. évi CXII. tv. szerint a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv által az Adásvételi szerződés jóváhagyása megtörtént. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pont szerinti nyilatkozatot haladéktalanul megteszi. A letéteményes ügyvéd ezen értesítést követően jogosult és köteles a hozzájáruló nyilatkozatokat az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Abban az esetben, ha a szerződés bármilyen okból megszűnik vagy lehetetlenül, az okirati letétkezelő a nyilatkozatokat 5 (azaz öt) példányban a letevőnek, azaz az Eladónak adja ki az igazolt megszűnéstől vagy ellehetetlenüléstől számított 24 (azaz huszonnégy) órán belül.

Letéteményes letéti igazolást állít ki és ad át Feleknek. Jelen szerződés egyben ügyvédi okirati letéti szerződésnek is minősül (Ütv. 47. § (3) bekezdés).

A letét típusa: teljesítési. Az iroda a letét őrzésének feltételeinek megfelel. A letét ingyenes. Az ügyvédi megbízás Felek általi felmondása a letéti szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket nem módosítja és nem szünteti meg.

A jelen szerződést Letevők és Jogosultak a Letéteményesnek átadott közös írásbeli nyilatkozattal mondhatják fel, melyben egyező akarattal rendelkezniük kell a letét tárgyáról.

Amennyiben a jelen letéthez kapcsolódó szerződés bármely okból nem megy teljesedésbe, úgy Letéteményes Letevő írásbeli rendelkezése szerint a letétbe helyezett okirat összes példányát visszaadja részükre, vagy megsemmisíti azokat.

- 14) A Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy **mindannyian belföldi természetes személyek és nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok**, akiknek szerződéskötési és nyilatkozattételi képességük nincs korlátozva.
- 15) A Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján **földművesnek**, a Földforgalmi törvény 5. § 10. pontja alapján **helyben lakó szomszédnak** minősül, így ezen előírás szerint fennálló földszerzési jogosultsága szerint az Ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, a földszerzési, valamint birtokmaximumot jelen tulajdonszerzésével nem sérti.
- 16) A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog áll fenn az Ingatlan vonatkozásában.

.....
/Gulyás István/
Eladó

.....
Párragh Észlő
Vevő

.....
Ifj. Dr. Auner Tamás
Ügyvéd



- 17) A Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján - mint helyben lakó szomszéd földművest - elővásárlási jog illeti meg.
- 18) A Vevő a Földforgalmi törvény 13-15. §-aira tekintettel, tulajdonszerzési jogosultsága körében nyilatkozik, hogy:
- a) az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezik, a földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül,
 - b) vállalja, hogy az Ingatlan 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, kivéve a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket,
 - c) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
 - d) jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
 - e) ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre a b)-e) pontokban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 19) A Felek kötelezettséget vállaltak arra, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása és ezáltal történő hatályba lépése, továbbá a Vevő tulajdonszerzése érdekében minden tőlük telhetőt megtesznek, minden szükséges nyilatkozatot határidőben aláírnak.
- 20) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Kormány rendelet 42. §-a alapján a Vevő nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.** Vevőként nyilatkozom továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 10. pontja szerinti helyben lakó szomszédnak minősülök, továbbá a törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltakat, amely szerint „16. § (1) A földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a használatában lévő föld terület nagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).”, valamint a 16. § (2) bekezdésben foglaltakat, amely szerint „(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszerződés - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld terület nagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum)” a hivatkozott adásvételi szerződéssel érintett tulajdonszerzéssel nem sértem meg.

Gulyás István
Eladó

Parragh László
Vevő

Ifj. Dr. Auner Tamás
Ügyvéd



- 21) Szerződő felek kijelentik, hogy tisztában vannak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) azon rendelkezésével, miszerint: „Ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között anélkül, hogy az egyik felet az ingyenes juttatás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az aránytalanság, a sérelmet szenvedett fél a szerződést megtámadhatja. Nem támadhatja meg a szerződést az, aki a feltűnő értékaránytalanságot felismerhette vagy annak kockázatát vállalta.” (Ptk. 6:98.§ (1) bekezdés).

Szerződő felek kijelentik, és együttesen nyilatkozzák, hogy a jelen megállapodás valamennyi rendelkezését – a lefolytatott egyeztető tárgyalásaik eredményeképpen – közösen határozták meg, továbbá a jelen szerződésben foglalt összegeket a vonatkozó jogszabályok ismeretében, a vagyonelemek megismert és megtekintett állapotának, valamint valós értékeiknek figyelembe vételével, jogi képviselők bevonásával, előzetes egyeztetések, levélváltások alapján kölcsönös megegyezésük alapján, megfontolt érdekeik figyelembevételével állapították meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy tisztában vannak a Ptk. azon rendelkezésével, miszerint: „A felek az (1) bekezdésben megállapított megtámadási jogot – fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés kivételével – a szerződésben kizárhatják.” (Ptk. 6:98.§ (2) bekezdés).

Szerződő felek ezek alapján kizárják, hogy a jelen okiratban rögzített összegeket, ellenértékeket, illetőleg ezen a jogalapon a jelen megállapodást bármelyik fél feltűnő értékaránytalanság jogcímén megtámadja.

- 22) A Vevő már jelen okirat aláírásával is kéri a tisztelt Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a vagyonszerzési illeték kiszabásánál az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontját szíveskedjen alkalmazni. Ebben a körben jelen okiratban is nyilatkozik a Vevő, hogy a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

VII. Költségviselés

- 23) A Felek megállapodnak, hogy jelen adásvétel körében az Eladó viseli különösen az adásvételi szerződés közlésével, az Ingatlan birtokba adásával kapcsolatos költségeket, valamint az adásvétellel keletkező jövedelmük után keletkező személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget, amennyiben jogszabályi mentesség nem áll fenn.
- 24) A Vevőt terhelik különösen a szerződéskötéssel és az ügyvédi díjjal, a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, valamint az ingatlan birtokba vételével kapcsolatos költségek, továbbá a visszerthes vagyonátruházással kapcsolatban felmerült illetékfizetési kötelezettség, amennyiben jogszabályi mentesség nem áll fenn.

VIII. Szavatosság

- 25) A Vevő az Ingatlant megtekintett és átvizsgált állapotban veszi meg, tisztában van annak előnyeivel és hátrányaival.

.....
Gulyás István
Eladó

.....
Párragh László
Vevő

.....
Ifj. Dr. Auner Tamás
Ügyvéd



- 26) Az Eladó felelőssége tudatában kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan a teljes vételár megfizetését követően is per-, teher- és igénymentes lesz, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk) 6:175. §-ban és 6:176. §-ban meghatározott körülmények nem fognak fennállni. Az Eladó kijelenti továbbá, és szavatosságot vállal azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését korlátozná, vagy kizárná, valamint, hogy nem folyik olyan hatósági, bírósági eljárás sem, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozhatná. Az Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű adó-, illetve egyéb köztartozás nem áll fenn, s az Ingatlanat egyéb, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be nem jegyezhető teher sem terheli, valamint hogy az Ingatlanat a teljes vételár kifizetéséig nem terheli meg, illetve az a birtokbaadás napján is meg fog felelni az itt tett szavatossági nyilatkozatnak.
- 27) Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem részei, nem fedezetei, sem gazdasági társaságnak, vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan nem képezi olyan házastársi vagy élettársi szerzeményi közös tulajdon részét, mely házassággal vagy életközösséggel érintett személy ne lenne jelen szerződésben résztvevő fél.
- 28) A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést megelőző tárgyalások során kölcsönösen tájékoztatták egymást a jelen szerződést érintő lényeges kérdésekről

IX. Záró rendelkezések

- 29) A Felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja. A Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd, a Felek személyazonosságát, illetve okmányai eredetiségét és érvényességét a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványairól és hatósági igazolásairól fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. A Felek jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben járnak el.
- 30) A Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Ifj. Dr. Auner Tamás ügyvédet (5310 Kisújszállás, Szabadság téri ltp. 4/A. fsz. 2., KASZ: a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági, ingatlanügyi hatósági eljárások során történő teljes körű ügyintézésre (kivéve adóigazgatási ügyekkel kapcsolatos végzések, értesítések átvétele és továbbítása) és a letéteményesi feladatok ellátására. A meghatalmazás kiterjed az adásvételi szerződés és a kapcsolódó okiratok okiratszerkesztő ügyvéd által kézzel és egyoldalúan történő kijavítására. Ifj. Dr. Auner Tamás jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a meghatalmazást és a letéteményesi feladat ellátását. Fentiekre való tekintettel a Felek kifejezetten megkérlik a tisztelt Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a fizetési meghagyást, illetve más végzéseket a Felek részére szíveskedjenek kézbesíteni.

.....
Gulyás István
Eladó

.....
Páfragh Laszló
Vevő

.....
Ifj. Dr. Auner Tamás
Ügyvéd



- 31) A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékhivatalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékhivatali értékelés alapján történik. A felek az illeték mértékéről és az eladók az esetleges SZJA fizetési kötelezettségéről tájékoztatást kaptak. Szerződő Felek tudomásul veszik azon eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását, amely jelen jogügylethez/jognyilatkozathoz kapcsolódó adónemekre, illetve az esetleges adó-és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre vonatkozik. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását megértették.
- 32) A Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogait és kötelezettségeit illetően (különösen az adó- és illetékfizetési szabályokra, kedvezményekre) részletesen kioktatta őket, melyet megértettek, és kijelentik továbbá, hogy a jelen okiratot tényvázlatként elfogadják. A Jelen adásvételi szerződés tekintetében a megbízási díjról a Felek közösen megegyeztek, és a kölcsönösen kialakított megbízási díjról az okiratszerkesztő ügyvéd számlát állít ki. A Felek jelen okirat aláírásával nyugtázzák, hogy eljáró ügyvéd kitanítási kötelezettségének eleget tett.
- 33) Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (földforgalmi törvény) valamint a (mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (Fétv.) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a földforgalmi törvény 23.§ - 30.§-ai alapján 6 hónapot is igénybe vehet, mely alapján a vevő - vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv által határozatban megjelölt személy - tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerül. Ez a határidő is meghosszabbodhat a földforgalmi törvény 30.§ (5) bekezdése alapján azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető. Az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyásának eljárása nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában - széljegyzetessék az ingatlan-nyilvántartásban. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek, és tények, melyek a vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik. Ezen túlmenően ez alatt az igen hosszadalmas eljárás ideje alatt, mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben, előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változások következhetnek be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik.
- 34) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Felek a magyar jog szabályait, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a Földforgalmi törvény rendelkezéseit kívánják alkalmazni.

.....
Gulyás István
Eladó

.....
Parragh László
Vevő

.....
Ifj. Dr. Auner Tamás
Ügyvéd



Ifj. Dr. Auner Tamás
ügyvéd
gazdasági büntetőjogi szakjogász

iroda@drauner.com
+36/30-600-30-35
5310 Kisújszállás,
Szabadság téri ltp. 4/A. fsz. 2.
drauner.hu

- 35) A Felek a jelen szerződést átolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 8 (azaz nyolc) eredeti példányban írják alá, amelyből 1 példány földátruházási biztonsági okmányon kerül kiállításra.

Kelt: Kisújszálláson, 2026. október 08. napján

Gulyás István
Eladó

Parragh László
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Kisújszálláson, 2026. október 08. napján

Ifj. Dr. Auner Tamás
Ügyvéd
(KASZ::)



Záróké:

Közzététel napja: 2026. 10. 27.

Közlés első napja: 2026. 10. 28.

A jognyilatkozat megtételére ~~nincs~~ **áll** határidő

első napja: 2026. 10. 28.

utolsó napja: 2026. 11. 26. **Figyelem,**

E HATÁRIDŐ JOGVEZETŐ!

Levétel napja: Dr. Péntes Tímea
jegyző

Gulyás István
Eladó

Parragh László
Vevő

Ifj. Dr. Auner Tamás
Ügyvéd

