

2026 OKT 19.

576331

- 1 -

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozó, a tulajdonos által elfogadott, egységes okiratba foglalt vételi ajánlat

Melv létreiött egyrésztől JÉRI SÁNDOR NÁNDOR sz.

an.:) sz.a.: , adóazonosító jel:) szig.sz.:
lakcímk.sz.:) , magyar állampolgár) 6646 Tömörkény, Kossuth Lajos u. 133/1. szám 1. ajtószám
alatti lakcímk. és értesítési című lakos, mint eladó (továbbiakban: eladó) – kinek képviseletében a csatolt
meghatalmazással igazoltan: JÉRI BARBARA sz. , an.:)
, sz.a.:) , adóazonosító jel:) szig.sz.:) , lakcímk.sz.:
magyar állampolgár) 6646 Tömörkény, Kossuth Lajos u. 133/1. szám alatti lakos meghatalmazott, -
míg másrésztől

BUZDER-LANTOS TAMÁS sz.

sz.a.:) szig.sz.:) , adóazonosító jele:) , lakcímk.sz.:)
magyar állampolgár, állandó lakcím: 6640 Csongrád, Szentháromság tér 25., földműves nyilvántartásba
vételi határozat száma:) , Üzemközpont fekvése szerinti ingatlan: Felgyő, külterület
251/48 jogosultság használati iog. FELGYŐ azonosítója:) , Östermelők családi gazdaságának
nyilvántartási száma:) , Östermelők családi gazdaságában betöltött szerepe: tag;
östermelők családi gazdaságának központja: 6640 Csongrád, Réti János utca 18., végzett tevékenység:
östermelő tevékenység, NÉBIH tevékenységazonosító:) , érvényesség kezdete:
2021.01.01., MVH ügyfél-azonosító:) NAK nyilvántartási száma:)
6645 Felgyő, V. kerület tanya 0251/48 szám alatti tartózkodási helyű és értesítési című lakos, mint
fiatal földműves vevő (továbbiakban: vevő) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21.§ (1) bekezdése alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonosának a jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésében megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a hirdetményi kifüggesztési határidő lejártát követően az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárás kerül lefolytatásra az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt. Amennyiben az adásvételi szerződés jóváhagyására kerül sor, arról a mezőgazdasági igazgatási szerv önálló határozatot hoz és az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

2.) A fentiek rögzítését követően eladó eladja, vevő pedig megveszi per-, teher- és igénymentesen, szavatosság terhe mellett, vevő által megtekintett és ismert állapotban, úgy, ahogyan az jelenleg áll, törvényes tartozékaival és alkotórészeivel együtt – adásvétel jogcímén –

2.1. a FELGYŐ Külterület 0320/13 helyrajzi szám alatt felvett mindösszesen 7,0000 ha területű 3 és 4 min.o. 169,17 Ak értékű szántó ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan egészét (1/1) a felek között kölcsönösen megállapított mindösszesen 13.000.000,-Ft, azaz Tizenhárommillió forint vételárért,

Csongrád, 2026. október 13.

BUZDER-LANTOS TAMÁS vevő

JÉRI SÁNDOR NÁNDOR eladó

képv.: JÉRI BARBARA meghatalmazott

Ellenjegyzem: Dr. Pap Gabriella ügyvéd
6640 Csongrád, Fő u. 1/B. I/4.
KASZ: 36066768
Csongrád, 2026. október 13.

2.2. a **FELGYŐ Kültérület 0320/14 helyrajzi szám** alatt felvett mindösszesen 15,1755 ha területű 3 3 és 4 min.o. 320,00 Ak értékű „a” jelű legelő és „b” jelű szántó ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan egészét (1/1) a felek között kölcsönösen megállapított mindösszesen 27.000.000,-Ft, azaz Huszonhétmillió forint vételárért.

Szerződő felek rögzítik, hogy a **2.1. és 2.2. pontban írt (Felgyő 0320/13 és 0320/14 hrsz) ingatlanok mindösszesen 40.000.000,-Ft, azaz Negyvenmillió forint vételárát egybefoglalt vételárnak minősítik,** tekintettel arra, hogy a két mezőgazdasági rendeltetésű külterületi föld egymással közvetlenül szomszédos.

3.) Vevő megveszi a 2.) pont 2.1-2.2. pontokban írt ingatlanok egészét ott írt vételárért, mely szerződéses vételár teljes összegét vevő a **mai napon banki átutalással** megfizette az eladó részére akként, hogy annak teljes összegét az eladó meghatalmazottja, Jéri Barbara számlatulajdonos MBH Banknál vezetett 50469312-10006382 számú bankszámlájára utalt át. Eladó a vételár teljes összege banki jóváírását jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja.

4.) **Vevő** a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan illetőségekre vonatkozóan **az elővásárlási jog szempontjából a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül,** továbbá vevő az elővásárlási jogosultak sorrendjében a Földforgalmi törvény 18.§ (4) bekezdés a) pontja szerinti **legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.**

Jelen vevő, Buzder-Lantos Tamás egy évet meghaladóan a tulajdonosa a Felgyő 0296/30 hrszámú ingatlanoknak, amely a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokkal szomszédos.

5.) Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 2.) pont 2.1. és 2.2. pontjaiban írt **FELGYŐ 0320/13 és FELGYŐ 0320/14** hrszámú ingatlanok egészének a tulajdonjoga (1/1) – adásvétel jogcímén – **BUZDER-LANTOS TAMÁS** vevő nevére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

6.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező mindkét ingatlanra vonatkozóan az illetékes földhasználati-nyilvántartása bejegyzetten a JÉRI ÉS JÉRI Kft. haszonbérletnek haszonbérlet jogcímén 2024.04.20. napjától 2044.04.19. napjáig fennálló használati joga van akként, hogy a bérleti díj mértéke a teljes haszonbérleti idő alatt hektáronkénti fix 50.000,-Ft.

6.1. Vevő a megvásárolt ingatlanok birtokába tulajdonosként a hivatkozott haszonbérleti szerződés megszűnését követően lép.

7.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi költség (Posta költség, ügyvédi munkadíj) és az igazgatási szolgáltatási díj (tulajdonjog bejegyzési díj: 10.600,-Ft/ingatlan) vevő terhét képezi azzal, hogy a földhivatali tulajdonjog bejegyzési (igazgatási szolgáltatási díjat) a jelen szerződés földhivatali benyújtása után közvetlenül vevő fizeti meg banki utalással.

8.) Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Illetéktörvény) 26. § (1) bekezdés p.) pontja szerinti illetékmentességet kívánja igénybe venni, figyelemmel arra, hogy a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése során vevő vállalja, hogy 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.

Csongrád, 2026. október 13.

BUZDER-LANTOS TAMÁS vevő

JÉRI SÁNDOR NÁNDOR eladó

képv.: JÉRI BARBARA meghatalmazott

Ellenjegyzem: Dr. Pap Gabriella ügyvéd
6640 Csongrád, Fő u. 1/B. I/4.
KASZ: 36066768
Csongrád, 2026. október 13.

Jelen vevő nyilatkozza, hogy 25%-ot meghaladó üzletrész tulajdonnal rendelkezik a JÉRI ÉS JÉRI Kft-ben.

9.) Felek megbízzák Dr. Pap Gabriella 6640 Csongrád, Fő u. 1/B. I/4. szám alatti ügyvédet (KASZ: 36066768) jelen adásvételi szerződés okiratba foglalásával, ellenjegyzésével, a szerződés előzetes jóváhagyása, kifüggesztése és a hatósági jóváhagyása iránti eljárásában valamint az illetékes Földhivatal előtti tulajdonjog bejegyzési eljárásban a teljes körű ügyintézésrel, továbbá a B440E NAV adatlap benyújtásával.

A jelen ügyvédi megbízásnak nem tárgya a földhasználati nyilvántartásba vételi eljárás.

Ügyvéd a neki adott megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Felek – a törvényben foglalt felhatalmazással élve, eltérően rendelkezve – kifejezetten kérik, hogy a 2016. évi CL. törvény (Ákr) 13. § (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az illetékes hatóságok a hozott határozataikat közvetlenül számukra is küldjék meg.

10.) Szerződő felek rögzítik, hogy a képviselőikben és érdekükben eljáró ügyvéd a pénzmossás megelőzésével kapcsolatos jogszabályi kötelezettségeinek eleget tett, a megbízott ügyvéd a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) valamint a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok és szabályzatok szerinti ügyfél-átvilágítás során az őt megbízó szerződő fél személyazonosságát ellenőrizte, személyi okmányait – az ő hozzájárulásával – lefénymásolta és megőrzi. Felek a jelen szerződéssel, és az ügyvédi megbízással kapcsolatban – a jelen szerződés aláírásával – nyilatkoznak arról, hogy a saját nevükben járnak el.

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy **nagykorú, cselekvőképés magyar állampolgárok és devizabelföldiek; ingatlan átruházási és –szerzési képességeikben nem korlátozottak.**

12.) Vevő nyilatkozza, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja szerinti földműves.

13.) Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésére figyelemmel jelen szerződésbe foglalt nyilatkozatban 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 - a törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

14.) Vevő nyilatkozza és vállalja, hogy és amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. (Földforgalmi törvény 13.§ (4) bek.)

15.) Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdés alapján jelen szerződésbe foglaltan nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

16.) Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdés alapján jelen szerződésbe foglaltan nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

17.) Vevő nyilatkozza és rögzíti, hogy jelen adásvételi szerződéssel létrejött tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátba: a megvásárolt termőföld a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg a 300 hektár mértéket.

Csongrád, 2026. október 13.

.....
BUZDER-LANTOS TAMÁS vevő

Ellenjegyzem: Dr. Pap Gabriella ügyvéd
6640 Csongrád, Fő u. 1/B. I/4.
KASZ: 36066768
Csongrád, 2026. október 13.

.....
JÉRI SÁNDOR NÁNDOR eladó

képv.: JÉRI BARBARA meghatalmazott

Vevő nyilatkozza továbbá, hogy jelen adásvételi szerződéssel létrejött tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátba abból a szempontból sem, hogy a részarány-tulajdon megszerzése esetében a földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.

17.1. Egyidejűleg vevő nyilatkozza, hogy jelen földszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (2)-(3) bekezdésében foglalt birtokmaximum és kedvezményes birtokmaximum alábbiakban részletezett korlátjába sem ütközik:

(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

(3) Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).

18.) Vevő nyilatkozza, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

19.) Eladó jelen okirat aláírásával tudomásul veszi megbízott ügyvéd általános tájékoztatását a jelen szerződéses vételárból származó jövedelemmel kapcsolatos vonatkozó adójogszabályi - különösen a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (SZJA) - rendelkezésekre azzal, hogy ez nem minősül adószakértő tanácsadásnak. Megbízott ügyvéd a vételárból származó jövedelem kiszámítása, az adó mértéke, a megfizetendő összege, az adó megfizetésének módja és határideje stb. tekintetében külön adószakértő megbízását vagy e tárgyban az illetékes NAV Kirendeltség felkeresését javasolja.

20.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az SZJA törvény szerint „ingatlan átruházása esetén a jövedelem a számított összeg 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, 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.” A jövedelem után az adó mértéke az adóalap 15 %-a.

21.) Eladónak jelen jogügyletből eredően SZJA adóköteles jövedelme nem származik, tehát a vételár SZJA adómentes, tekintettel arra, hogy az ingatlanokat több, mint 5 éve (2011) szerezte.

22.) A jelen szerződés 19.-20. pontjában írtakon túlmenően szerződő felek tudomásul veszik, hogy az SZJA törvény 1. számú melléklete 9.5.1. alpontja szerint adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem 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 alkalmazottjának adja el, aki azt az öt alkalmazó, mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja. Az 5 vagy 10 éves időszak kezdőnapja a birtokbaadás napja, de legkésőbb az adásvételi szerződés keltét követő 12. hónap utolsó napja, vagy ha a termőföld harmadik féllel kötött szerződés alapján haszonbérletben van, a haszonbérleti szerződés lejártát követő december 31.

Csongrád, 2026. október 13.

BUZDER-LANTOS TAMÁS vevő

JÉRI SÁNDOR NÁNDOR eladó

képv.: JÉRI BARBARA meghatalmazott

Ellenjegyzem: Dr. Pap Gabriella ügyvéd
6640 Csongrád, Fő u. 1/B. I/4.
KASZ: 36066768
Csongrád, 2026. október 13.

E körben jelen vevő nyilatkozza, hogy az 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 9.5.1. alpontja szerinti mentességi feltételeknek megfelel. A vevő ezen nyilatkozatát az eladó az adó megállapításához való jog elévüléséig köteles megőrizni. A valótlan tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit az adóhatóság a vevő terhére állapítja meg.

23.) Szerződő felek ezennel aláírásukkal egyidejűleg hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint ahhoz, hogy ezen okiratban megjelölt személyes adataik kezelése és nyilvánosságra hozatala megtörténhessen.

Mely ekként létrejött adásvételi szerződést felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt - elolvasás és egyező értelmezés után - helybenhagyólag írták alá.

Csongrád, 2026. október 13.

.....
BUZDER-LANTOS TAMÁS vevő

Ellenjegyzem: Dr. Pap Gabriella ügyvéd
6640 Csongrád, Fő u. 1/B: I/4.
KASZ: 36066768
Csongrád, 2026. október 13.

.....
JÉRI SÁNDOR NÁNDOR eladó
kép.: JÉRI BARBARA meghatalmazott

Záradék

Kormányati portálon/hirdetésiablán történő közzététel/felfüggesztés időpontja:

20 26. 10. 28.

Eltérő aláírás/célközvetítésre jogosult nyilatkozatának megjelölése nyitva álló bekezdés

első napja: 20 26. 10. 29 utolsó napja: 20 26. 11. 27.

Figyelem: a hirdetés jogvesztő! Levétel napja: 20

Igazolom az elektronikus közzététel megtörténését.

Figyelem: a felfüggesztés nem minősül az adásvételi haszonbérleti szerződés módosítását

jegyző

