

Külfüggetlés időpontja: 2026.10.29.
Közlés kezdő napja: 2026.10.30.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.11.30.
E határidő jogvesztő, Levétel napja: 2026.12.01.

2026.10.29.
2026.10.30.
2026.11.30.
2026.12.01.



1



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Ferenczi Krisztina Zsuzsanna (születési neve: **F**

születési hely, idő: **1980.01.10.**

lakcím.: **Zollikerstrasse 23, 8008 Zürich, Svájc, magyar állampolgár**) mint eladó, a továbbiakban: **Eladó**
másrészről

Tóth Sándor (születési neve: **T**

lakcíme: **4030 Debrecen, Tutaj u. 4., magyar állampolgár**) mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**

között a mai napon az alábbiak szerint:

1. Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányban tulajdonosa a **Hevesvezekény Kültérület 085/5 helyrajzi szám** alatt nyilvántartásba vett, 53574 nm. alapterületű, legelő, kivett udvar művelési ágú ingatlannak (továbbiakban: **Ingatlan**).
- 2.1 Felek tudomással bírnak arról, hogy Eladó és a **NAGISZ Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 4181 Nádudvar, Fő út 119., Cégjegyzékszám: 09-10-000194) mint Vevő között adásvételi előszerződés van hatályban. Ezen előszerződés alapján Eladó megbízta a NAGISZ Zrt. jogelődjét, a GRELEGER Kft.-t az Ingatlan végleges más célú hasznosítására irányuló eljárás lefolytatásával. Ezen eljárásban az illetékes kormányhivatal 18033/07/2026 sz. határozatával az Ingatlan mint termőföld **végleges más célú hasznosítását engedélyezte**. A GRELEGER Kft az ingatlan igénybevétele megkezdését az illetékes ingatlanügyi hatóságnál bejelentette és a földvédelmi járulékot a hivatkozott határozatban foglaltak szerint megfizette.
- 2.2 Felek tudomással bírnak arról is, hogy az Eladó, a Greleger Kft. és a NAGISZ Zrt. között háromoldalú szerződésátruházási megállapodás jött létre, amely alapján az előszerződésből eredő vevői jogok és kötelezettségek jelenleg a NAGISZ Zrt.-t illetik illetve terhelik.
- 2.3 Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan művelési ágának ingatlan-nyilvántartási megváltoztatása és a hivatkozott előszerződés alapján a végleges szerződése megkötése az illetékes kormányhivatal 18033/07/2026 sz. határozatában megjelölt beruházás megvalósítását követően lehetséges. Ennek megfelelően a NAGISZ Zrt (KAP-RD01a-RD01c-RD01d-RD01e-1-24 kódszámú) „Állattartó telepek fejlesztésének támogatása” című pályázati felhívás keretében tervezett fejlesztést valósít meg az Ingatlanon.
- 2.4 A 2.3 pontban foglaltak beruházás megvalósításához szükséges Ingatlanhasználat érdekében Eladó és a NAGISZ Zrt. között bérleti (beruházási földhasználati) megállapodás jött létre az Ingatlanra az 2.3 pontban hivatkozott pályázati felhívásban kötelezően előírt fenntartási időszak lejártát követő hatodik hónap utolsó napjáig vagy addig a napig, amely napon - ha fenti időszakon belül a NAGISZ Zrt. az Ingatlan tulajdonjogát megszerzi - a NAGISZ Zrt tulajdonjogát az Ingatlanra az illetékes ingatlanügyi hatóság bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba. Fentiek alapján ezen időpontig az Ingatlant a NAGISZ Zrt. birtokolja és a beruházás megvalósítása érdekében hasznosítja.

Ferenczi Krisztina Zsuzsanna
Eladó

Tóth Sándor
Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

2.5 Felek tudomással bírnak arról, hogy eladó valamint a NAGISZ Zrt. között a mai napon ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS, INGATLAN JELZÁLOG-SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS, ELIDEGENÍTÉSI- ÉS TERHELÉSI TILALMAT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS jött létre. Ezen szerződés alapján

2.5.1 a NAGISZ Zrt. Eladó javára az előszerződésben meghatározott teljes vételárat, 14.732.850,- Ft. azaz Tizennégymillió-hétszázharminckétezer-nyolcszázötven forint összeget megfizette Eladó részére.

2.5.2 **Eladó és a NAGISZ Zrt. megállapodtak abban, hogy az ingatlanra vonatkozó végleges adásvételi szerződést attól a naptól számított 15 napon belül kötik meg,** amely napon az illetékes hatóság az Ingatlan művelési ágának megváltozását az ingatlan-nyilvántartásban átvezette. Ezen adásvételi szerződéssel a NAGISZ Zrt. megszerzi az Ingatlan tulajdonjogát.

2.5.3 Eladó hozzájárult ahhoz, hogy a NAGISZ Zrt. által megfizetett összeg biztosítására (a végleges adásvételi szerződés megkötéséig az adásvételi előszerződésből eredő kötelezettség biztosítására) az Ingatlanra 14.732.850,- Ft. azaz Tizennégymillió-hétszázharminckétezer-nyolcszázötven forint és járuléka erejéig első ranghelyen jelzálogjog valamint elidegenítési- és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az a NAGISZ Zrt. mint jogosult javára az ingatlan-nyilvántartásba

2.6.1 Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanra

- 34664/1995.11.23. számú határozat alapján gázvezetéki szolgalmi jog került bejegyzésre 5 m2 széles védősávval érintett területre az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:11147073 (4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.) Jogosult javára valamint
- 4392-2/2010.10.22. számú határozat alapján vezetékJog került bejegyzésre 969 m2 nagyságú területre, "(7578) Kisköre-Heves 20 kV-os vezeték" megjelöléssel az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. (3525 MISKOLC Dózsa György út 13.) jogosult javára.
- INYER/2025/88974/3 2025.09.01. számú határozat alapján jelzálogjog került bejegyzésre 4.732.850 Magyar forint és járuléka erejéig a GRELEGER Kft. (székhely: 4181 Nádudvar, Fő út 119.) jogosult javára. Ezen jelzálogjog jogosultja jelenleg a NAGISZ Zrt., a jelzálogjoggal biztosított tartozás összege 14.732.850,- Ft. A jelzálogjog jogosultjának és összegének módosítására irányuló kérelem jelen okirat aláírását követően kerül benyújtásra az ingatlan-nyilvántartásba.

2.6.2 Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint egyebekben az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

2.7 Felek tudomással bírnak arról, hogy Eladó meghatalmazást adott a NAGISZ Zrt. részére, hogy az Ingatlan vonatkozásában bármely hatósági illetve egyéb, az Ingatlannal kapcsolatos ügyben helyette eljárjon, nevében és képviselőként nyilatkozatot tegyen.

Ferenczi Krisztina Zsuzsanna
Eladó

Tóth Sándor
Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

- 2.8 Vevő az Eladó és a NAGISZ Zrt. között fennálló adásvételi előszerződésből, ingatlan jelzálogszerződésből, elidegenítési- és terhelési tilalmat alapító szerződésből továbbá beruházási földhasználati szerződésből eredő, Eladót megillető jogokat és Eladót terhelő kötelezettségeket ismeri, azokat – jelen szerződés alapján bekövetkező tulajdonszerzése esetére – magára nézve érvényesnek, hatályosnak és kötelezőnek ismeri el. Vevő kötelezettséget vállal különösen arra, hogy az Ingatlan vonatkozásában a végleges adásvételi szerződést a NAGISZ Zrt.-vel mint vevővel – az előszerződésben meghatározott időpontban - megkötöi továbbá a 2.7 pontban hivatkozott meghatalmazásban adott képviseleti jogokat meghatalmazóként maga is fenntartja.
- 2.9 Felek kifejezetten rögzítik, hogy Vevő 2.8. pontban vállalt kötelezettségei jelen szerződés megkötése szempontjából lényegesek, ezen kötelezettségvállalás az adásvételi ügyleti szándék kialakítása során elengedhetetlen feltétel, amely hiányában Felek jelen szerződést nem kötötték volna meg.
3. Eladó eladja, Vevő megveszi az ingatlant a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialakított, mindösszesen **14.732.850,- Ft** azaz Tizennégymillió-hétszázharminckétezer-nyolcszázötven forint vételár ellenében.
4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelenleg (az illetékes kormányhivatal 18033/07/2026 sz. határozatában megjelölt, folyamatban levő beruházás megvalósulásáig) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. (továbbiakban Földforgalmi tv.) szerint termőföldnek minősül annak ellenére, hogy az Ingatlan nem mezőgazdasági hasznosítása céljából történő igénybevétele már megtörtént.
5. Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „**Földforgalmi tv.**”) 18. §-ában foglaltak szerinti elővásárlási jog áll fenn az ott megjelölt jogosultak számára. Vevő a hivatkozott rendelkezések szerint elővásárlási jog gyakorlására nem jogosult.
6. Felek tudomással bírnak arról, hogy **a jelen jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött**, melyre tekintettel Felek együttesen kérik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervtől a jelen jogügylet hatósági jóváhagyását.
7. Felek rögzítik, hogy Vevő a vételár teljes összegét jelen okirat aláírásának napján átutalással teljesítette okiratszerkesztő ügyvéd CIB Bank Zrt.-nél vezetett - letéti számlája javára történő átutalással. A vételár letétből történő kifizetése a felek között létrejött letéti szerződés rendelkezései alapján történik meg azt követően, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyta. Okiratszerkesztő ügyvéd vállalja, hogy a jóváhagyó határozatot annak átvételét követően haladéktalanul megküldi a feleknek.
8. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan birtokába a vételár teljes összegének 7. pont szerinti megfizetése feltételével lép. A birtokátruházás harmadik személy útján (cessio vindicationis) történik, tekintettel arra, hogy a 2.4 pontban hivatkozott beruházási földhasználati szerződés alapján az ingatlan 3. személy birtokában van. Vevő birtokba lépésének napjától kezdődően húzza az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint viseli a kárveszélyt is. Eladó nyilatkozik, hogy jelen okirat aláírásával a történelmi bázisjogról is lemond Vevő javára.


Perejnczi Krisztina Zsuzsanna
Eladó


Tóth Sándor
Vevő

Ellenjegyző ügyvéd 

9. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű köztartozása nincs. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan házastársi vagyontörség részét nem képezi. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant a 2.4 pontban megjelölt személy földhasználatára érinti, az Ingatlan földhasználója a beruházási földhasználati szerződés alapján a NAGISZ Zrt.
10. Eladó jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárul** ahhoz, hogy Vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímén az Ingatlanra 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
11. Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség, az ügyvédi munkadíj, illeték és ingatlan-nyilvántartási költség Vevőt terheli. Vevő tudomással bír arról, hogy ingatlanszerzése illetékköteles, a többször módosított 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bek. p) pontja szerinti feltételek – jelen szerződésben foglaltak szerint – nem állnak fenn, Vevő az ingatlan elidegenítésére az előszerződés alapján köteles.
12. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának a megszerzése és ezen tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése nem ütközik a Földforgalmi tv. és egyéb vonatkozó jogszabályok által meghatározott szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti, hogy a 2. pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő föld nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot, illetve a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. §-ban meghatározottak szerinti birtokmaximumot. Figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §. rendelkezésére Vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
13. Eladó és Vevő büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.
14. A Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanon sem ültetvény, illetve felépítmény, sem pedig a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény jelenleg nem található.
15. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, és megfelel a Földforgalmi tv. 5. §. 7. pontjában meghatározott feltételeknek. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát - a 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott esetek kivételével - 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 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik továbbá 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), továbbá Vevő nyilatkozik arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Férficzí Krisztina Zsuzsanna
Eladó

Tóth Sándor
Vevő

Ellenjegyző ügyvé

16. Felek jelen szerződés aláírásával egyúttal megbízzák és meghatalmazzák a Hajász Ügyvédi Irodát (székhely: 1137 Budapest, Szent István krt. 18. II/13., eljáró ügyvéd: dr. Hajász Bertalan, Kamarai Azonosító Szám: 36061097), hogy Őket jelen jogügylettel kapcsolatosan az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje és a tulajdonjog bejegyzése érdekében eljárjon, ideértve a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárást és teljes körű képviseletet is. Okiratszerkesztő ügyvéd az előbbieken meghatározott meghatalmazást és megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja. Felek jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá azzal, hogy a jelen szerződésben foglaltak mindenben megfelelnek ügyleti akaratuknak és egyebek jelen okiratba foglalását nem kérik, továbbá jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd megbízása az ingatlan értékesítéséből származó adó és illetékügyre nem terjed ki.
17. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.), és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről szóló 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat alapján eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli szerződő Felek adatai vonatkozásában. Szerződő Felek azonosítását eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette.
18. Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje, a személyazonosító jel megadásának a kötelezettségét az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az adóazonosító jel megadásának a kötelezettségét az Adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény írja elő. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet megkötése során a saját nevükben, illetve érdekükben jártak el.
19. Felek jelen szerződés aláírásával a GDPR rendelkezésekre figyelemmel (Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről) tudomásul veszik, hogy a jelen okiratban rögzített személyes adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okirat szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információ kiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, továbbá tiltakozhat a hozzájárulásán és jogszabályi kötelezettségen túli személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Az érintett személynek joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely visszavonás nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
20. Felek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is). Felek adatai a Pmtv. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmtv. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Ferenczi Krisztina Zsuzsanna
Eladó

Tóth Sándor
Vevő

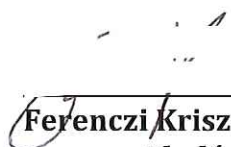
Ellenjegyző ügyvéd

21. Jelen szerződésben részletesen nem szabályozott, de jelen szerződéssel kapcsolatos kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, illetve egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon jóváhagyólag írták alá.

Zurich, 2026.09.²⁰.....

Nádudvar, 2026.09.²⁴.....


Ferenczi Krisztina Zsuzsanna
 Eladó


Tóth Sándor
 Vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. szeptember ²⁴.....
 Dr. Hajász Bertalan ügyvéd (Kamarai Azonosító Szám: 36061097)


 Dr. Hajász Bertalan
 113 / Budapest
 Tel: 1/781-7302

Záradék:

Aluljegyzett, NAGISZ Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 4181 Nádudvar, Fő út 119., Cégjegyzékszám: 09-10-000194, adószám: 12113219-2-09, képviseli: Tóth Sándor és Zováth Miklós más munkavállalók együttesen) mint az Ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja – figyelemmel arra, hogy jelen szerződés szerinti Vevő a Társaságunkkal kötött előszerződésből eredő kötelezettségek teljesítésére kötelezettséget vállalt – feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulunk ahhoz, hogy Vevő javára a tulajdonjog az Ingatlanra adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Nádudvar, 2026.09.²⁴.....


NAGISZ Zrt.
 elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja
 képviseli: Tóth Sándor és Zováth Miklós más munkavállalók

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. szeptember ²⁴.....
 Dr. Hajász Bertalan ügyvéd (Kamarai Azonosító Szám: 36061097)


 Dr. Hajász Bertalan
 113 / Budapest
 Tel: 1/781-7302, Fax: 1/780-9764