Iktatószám:
Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.11.05.
Közlés kezdő napja: 2026.11.06.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő
Utolsó napja: 2026.12.04. E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!!!
Levétel napja: 2026.12.08.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Fő

Érkezett: 2026 OKT 26
596992 szám. Melléklet: -
Előszám: ..... Utószám: ..... Előadó: S.T.A.

TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az alábbi **eladók** (a továbbiakban: eladók)
Francsics István (születési neve: , születési hely és idő: . anyja születési neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 9784 Harasztifalu, Fő u. 63. szám alatti lakos, tartózkodási helye: 9784 Harasztifalu, Fő u. 63., magyar állampolgár),
Francsics Zoltán (születési neve: születési helv és idő: anyja születési neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 9784 Nagykölked, Fő u. 6. szám alatti lakos, magyar állampolgár),
másrészről az alábbi **vevő** (a továbbiakban: vevő)
Derks Wilhelmus Josephus (születési név: , született: , anyja neve: személyi azonosító jele: adóazonosító: agrárgazdasági ny.sz.: S978300032197, őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG-00068637, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Petőfi Sándor u. 0294/11 hrsz. alatti lakos, magyar állampolgár), együttesen szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint **Francsics István** eladó **139/2736, Francsics Zoltán** eladó **138/2736** arányú tulajdonát képezi az **Egyházasrádóc külterület 054/1 hrsz-ú, 2 ha 0730 m²** területű, **27.36 AK** értékű, **„szántó"** megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).
Az ingatlan per-, teher és igénymentes, amelyért eladók szavatolnak a vevőnek, továbbá úgy nyilatkoznak, hogy az ingatlannal kapcsolatban sem köztartozásuk, sem egyéb tartozásuk nem áll fenn.

2./ Eladók eladják az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon fennálló tulajdoni hányadaikat, vevő pedig megvásárolja azt **277/2736** tulajdoni arányban, minösszesen **400.000,- Ft**, azaz **Négyszázezer Forint** vételár megfizetése ellenében. **Francsics István** eladót a vételárból 200.000,-Ft, **Francsics Zoltán** eladót a vételárból 200.000,-Ft illeti meg.

3./ Vevő kijelenti, hogy a teljes vételárat, vagyis **400.000,- Ft** összeget banki átutalással fizeti meg eladók részére, **eladók rendelkezésének megfelelően Francsics István** és **Francsics Zoltán eladók OTP Banknál vezetett 11773470-20799379 számú bankszámlaszámára.** A vételár megfizetése azt követő 5 (öt) munkanapon belül, miután a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjai a jognyilatkozatuk megtételére nyitva álló határidőn belül nyilatkozatot nem tesznek, továbbá szükség szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést jóváhagyta. Amennyiben vevő nem fizeti meg határidőben a vételárat, eladók jogosultak elállni a szerződéstől. Eladók a bankszámlára való teljesítést saját kezükhöz való teljesítésként fogadják el.
Eladók egyidejűleg kinyilatkozzák, hogy a fent írt bankszámlaszámot a szerződés aláírása előtt ellenőrizték. A bankszámlaszámmal összefüggő helytelen adatszolgáltatással összegfüggésben mind a vevő, mind az okiratszerkesztő ügyvéd felelősségüket kizárják, amely felelősség kizárást az eladók tudomásul vesznek. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

4./ Eladók, mint tulajdonosok - okiratszerkesztő ügyvéd útján - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel – kérelmet nyújtanak be az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés közzétételre való alkalmasság

Francsics István	Francsics Zoltán	Derks Wilhelmus Josephus	dr. Szendrő-Németh Tamás
eladó	eladó	vevő	ügyvéd

DR. SZENDRŐ NÉMETH TAMÁS
ügyvéd
Tel: 96/452-927
e-mail: drszendro@gmail.com

vizsgálatának és a szerződés közzétételének elrendelése érdekében az illetékes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához. Eladók a szerződés aláírásával meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet a közzétételi kérelem aláírásával, melyet meghatalmazott jelen szerződés aláírásával elfogad.

5./ Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a mai napon kelt, külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását (**bejegyzési engedélyt**), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az **Egyházasrádóc külterület 054/1 hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoguk törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga **277/2736** tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladók a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezik ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt kizárólag a földszerzés hatósági jóváhagyásának részére való megküldése, és a vételár teljes megfizetésének igazolását követő 8 munkanapon belül jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt ügyvédi tárgyi letétbe vette.

6./ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza, és nem akadályozza.

7./ Szerződő felek egyezően adják elő, hogy vevő a tulajdonjogának az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába, amely időponttól kezdődően élvezi az ingatlan hasznait, valamint viseli annak terheit és a kárveszélyt.

8./ Vevő, mint szerző fél a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben úgy nyilatkozik, hogy
8.1. a jogszabályi előírásoknak megfelelő földművesnek minősül, valamint az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bekezdés d) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, valamint a (4) bekezdés a) pontja alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja (nyilvántartási száma: OCSG-00068637) elővásárlási joggal rendelkezik.
8.2 nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
8.3 a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
8.4 a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki;
8.5 a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.
8.6 a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §. –ban foglaltak alapján, úgy nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány–tulajdonnal.
8.7 a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának mértéke nem haladja meg a földszerzési maximumot, azaz 300 hektárt, továbbá az így birtokába került föld mértéke nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum).

Francsics István	**Francsics Zoltán**	**Derks Wilhelmus Josephus**	**dr. Szendrő-Németh Tamás**
eladó	eladó	vevő	ügyvéd

Vevő vállalja, hogy
8.8 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 - más célra nem hasznosítja.
8.9 amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 8.8 pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

9./ A szerződéskötés kapcsán felmerülő költségek a vevőt terhelik. Vevő az ingatlanvásárláshoz kapcsolódó illetékfizetési kötelezettségéről és annak mértékéről tájékoztatást kapott, így vevő tudomással bír arról, miszerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése szerint a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4 %.
Vevő az 1990. évi XCIII. számú törvény, az illetékekről 26. § (1) p. pontja alapján kéri részére az illetékmentesség biztosítását, azzal, hogy kijelenti, hogy a vásárolt termőföldet 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.

Szerződést készítő ügyvéd a jelen jogügylet kapcsán mind az adójogi, mind pedig a vagyonszerzési illetékre vonatkozó szabályok tekintetében jelen felhívás alapján a konkrét tájékoztatásadást kifejezetten kizárja, az adójogi és illetékre vonatkozó rendelkezésekkel összefüggésben csupán általánosságban tájékoztatja feleket, figyelemmel arra, hogy ezen adójogi, illetőleg illetékügyi szakkérdések könyvelő, illetve könyvvizsgálói kompetenciába tartoznak, és a szerződést készítő ügyvéd megbízása kifejezetten jelen okirat megszerkesztésére korlátozódik. Előzőek alapján eljáró ügyvéd az adójogi és illetékügyi rendelkezések tekintetében a jelen felhívás alapján felelősségét kizárja, amely felelősség kizárást szerződő felek tudomásul vesznek, az ellen kifogást nem emelnek.
A szerződést ellenjegyző ügyvéd azonban tájékoztatja feleket, hogy az eladókat terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége, amely tájékoztatás-adást az eladók tudomásul vesznek.

10./ Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó adózási és illetékfizetési kötelezettségről.
Az eladók tudomással bírnak arról, hogy a jogügylet folyományaként a „Személyi jövedelemadóról" szóló 1995. évi CXVII. tv, Szja tv. 62.§ alapján adóköteles jövedelmük keletkezik, ha a szerzéskori/öröklés időpontjában megállapított érték alacsonyabb a jelen szerződésben megjelölt vételárnál, és az eladás a szerzéstől számított 5 éven belül történik.
Az Szja tv. 62.§ (4) bekezdése alapján az adó alapja a bevétel 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, a megszerzést követő ötödik évben, vagy azt követő években történő értékesítés során 0 százalék. Az adó mértéke 15%.
- 1995. évi CXVII. tv. Szja tv. 1. melléklet 9.5.1. pontja alapján: Adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem
a) 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 őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja

Francsics István	**Francsics Zoltán**	**Derks Wilhelmus Josephus**	**dr. Szendrő-Németh Tamás**
eladó	eladó	vevő	ügyvéd

11./ Alulírott szerződő felek hozzájárulunk ahhoz,
- hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adatainkat a megbízás teljesítése keretében kezelje,
- hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
Alulírott felek tudomásul vesszük, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az ügyvédnek haladéktalanul bejelentjük.
Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján nyilatkoznak ezen szerződés aláírásával arról, hogy a saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el.
Alulírott felek hozzájárulunk adataink elektronikus úton történő ellenőrzéséhez. (az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.

12./ Szerződő felek az adás-vételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a tárgyi letétkezelésre, valamint a szerződéshez kapcsolódó közzétételi, földhivatali és az Adóhatóság előtti eljárás lefolytatására *megbízást és meghatalmazást* adnak dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvédnek, aki a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám, vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás végrehajtására.

13./ Jelen okirat egyben tényvázlatnak, ügyvédi megbízási szerződésnek és okirati letéti szerződésnek is minősül, amely megfelelően tartalmazza a felek akaratát, ezért nem kérik annak külön íven szövegezve az újrafelvételét, megismétlését.

Szerződő feleknek jelen adás-vételi szerződést az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a feleket az adás-vétel, az elővásárlási jog, a jövedelemadózás és az illetékfizetés szabályairól tájékoztatta, amelynek megtörténte után felek a szerződést maguk is elolvasták és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták.

Szombathely, 2026. 10. 23.

Francsics István	**Francsics Zoltán**	**Derks Wilhelmus Josephus**
eladó	eladó	vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:
Alulírott *Dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvéd* (iroda: 9700 Szombathely, Széll Kálmán utca 25. I. em. 10., kamarai azonosító szám: 36069431) tanúsítom, hogy az általam szerkesztett okirat a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelel. Egyúttal igazolom, hogy a szerződő felek az okiratot előttem, sajátkezűleg írták alá, ezért ellenjegyzem azt.

Szombathely, 2026. 10. 23.

Dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd