Záradék:
A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026 NOV. 06
Közlés kezdőnapja: 2026 NOV. 07
31. napos jogvesztő határidő utolsó napja: 2026 DEC 07.
Levétel napja: 2026 DEC 08.
aláírás

2 melléklet a 08 576/7752

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyfelől:
- **Dér Edit Pálma** (születési neve: , született: ., anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele: , magyar állampolgár, az értesítési címe azonos a lakcímével), 5900 Orosháza, Szentesi út 1. szám alatti lakos, mint eladó, másfelől:
- **Vörös János Pál** (születési neve: ., született: anyja neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: földműves nyilvántartásba vételről szóló határozat száma: szám, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai Azonosító száma: őstermelők családi gazdasága nyilvántartási száma: magyar állampolgár, az értesítési címe azonos a lakcímével), 6800 Hódmezővásárhely, Szántó Kovács János utca 148/A. szám alatti lakos, mint vevő között, a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1. Az adásvétel tárgyát képező föld megjelölése

1.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Hódmezővásárhely, külterület **0372/99.** helyrajzi szám alatt felvett,
a) alrészletben szántó művelési ágú, 8 ha és 4949 m^2 területű, 294.17 AK értékű,
b) alrészletben kivett út megnevezésű, 0 ha és 742 m^2 területű,
c) alrészletben legelő művelési ágú, 0 ha és 855 m^2 területű, 1.16 AK értékű,
d) alrészletben szántó művelési ágú, 2 ha és 4629 m^2 területű, 85.71 AK értékű,
f) alrészletben legelő művelési ágú, 0 ha és 2732 m^2 területű, 3.72 AK értékű,
g) alrészletben kivett árok megnevezésű, 0 ha és 543 m^2 területű,
h) alrészletben legelő művelési ágú, 0 ha és 933 m^2 területű, 0.81 AK értékű,
j) alrészletben kivett út megnevezésű, 0 ha és 547 m^2 területű, összesen 11 ha és 5930 m^2 területű, 385.57 aranykorona értékű föld 9158/77114-ed tulajdoni arányban az eladó tulajdonát képezi.
1.2. Az 1.1. pontban megjelölt föld közvetlenül szomszédos a vevő kizárólagos tulajdonát képező, a Hódmezővásárhely, külterület 0372/70. helyrajzi szám alatt felvett földdel és a 0372/96. helyrajzi szám alatt felvett, beépítetlen terület megnevezésű földterülettel, mely szervesen kapcsolódik a vevő kizárólagos tulajdonát képező, a Hódmezővásárhely, külterület 0372/86. helyrajzi szám alatt felvett majorhoz.
1.3. Az eladó a föld tulajdoni illetőség tulajdonjogát öröklés útján szerezte meg. Az eladó beszerezte a földhivataltól, és átadta a vevő részére az 1.1. pontban megjelölt földre vonatkozó használati megosztásról szóló megállapodást, mely szerint az eladó tulajdoni hányadának megfelelő terület közvetlenül szomszédos a vevő tulajdonát képező, a Hódmezővásárhely, külterület 0372/70. helyrajzi szám alatt felvett földdel és a 0372/96. helyrajzi szám alatt felvett ingatlannal.

2. A föld tulajdoni illetőség adásvétele

2.1. Az eladó ezennel eladja az 1.1. pontban megjelölt föld tulajdoni illetőségét, annak minden törvényes alkotórészével és tartozékával együtt, a megtekintett állapotban, örökre és végérvényesen, a kölcsönösen kialkudott 6.750.000.- Ft, azaz Hatmillió-hétszázötvenezer forint vételárért Vörös János Pál vevő részére.
2.2. Vörös János Pál vevő a fenti föld tulajdoni illetőséget a jelen szerződésben írott vételáron és feltételekkel, ezennel megveszi.

Dér Edit Pálma eladó Vörös János Pál vevő Dr. Simonffy György ügyvéd

2.3. Az eladó a földdel együtt átruházza a vevőre a földhöz kapcsolódó mezőgazdasági vagyoni értékű jogait, így különösen – de nem kizárólagosan – mindennemű mezőgazdasági támogatáshoz való jogosultságát.
2.4. A szerződő felek rögzítik, hogy a vételár meghatározásakor figyelemmel voltak arra is, hogy az adásvétel tárgyát képező földterületnek az eladó használatában álló területrésze közvetlenül szomszédos a vevő tulajdonát képező másik földdel, beépítetlen területtel és az amellett levő majorsággal. A beépítetlen területet és a majorság hátsó gazdasági bejáratát az adásvétel tárgyát képező földnek az eladó által használt területén keresztül vezető úton lehet megközelíteni, ezért a vevőnek ezen tulajdoni illetőség megvásárlásához jelentős gazdasági érdeke fűződik, hiszen ezen tulajdoni illetőség tulajdonjogának a megszerzése nagy mértékben megkönnyíti és gazdaságosabbá teszi a vevő által használt majorság megközelítését, és ezáltal a majorságban végzett gazdálkodást.

3. A vételár megfizetése

3.1. A vevő a jelen okirat aláírását megelőzően, banki átutalással megfizette az eladó részére a fentiekben megjelölt 6.750.000.- Ft, azaz Hatmillió-hétszázötvenezer forint vételárat akként, hogy azt átutalta az eladó bankszámlájára.
3.2. Az eladó a vételár megfizetését a jelen okirat aláírásával elismeri, és nyugtázza is.

4. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése

4. Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő javára a tulajdonjogot az 1.1. pontban megjelölt földnek az adásvétel tárgyát képező 9158/77114-ed tulajdoni illetőségére, adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

5. A föld tulajdoni illetőség birtokba adása

5.1. Az eladó kijelenti, hogy a tudomása szerint az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségen semmiféle földhasználati jogviszony sem áll fenn.
5.2. Az eladó a föld tulajdoni illetőséget a jelen okirat aláírását követően nyomban a vevő birtokába adja. Az eladó átadta a vevő részére az 1.3. pontban megjelölt használati megosztásról szóló megállapodás másolatát.
5.3. A vevő a föld tulajdoni illetőség tényleges birtokba adásától kezdődően viseli a föld fenntartásával járó költségeket és kiadásokat.

6. Szavatosság

6.1. A szerződő felek rögzítik, hogy az INYER rendszeren keresztül az INYER/TULLAP/20260908/24922. ügyazonosító szám alatt lekért hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség tehermentes.
6.2. Az eladó kijelenti, hogy nincs olyan körülmény, mely a vevő tulajdonjog szerzését, illetve birtokba lépését zavarná vagy megakadályozná.
6.3. Az eladó az ingatlan tulajdoni illetőség per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.

7. A vevő tulajdonszerzési jogosultsága

7.1. A vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, és tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

Dér Edit Pálma eladó Vörös János Pál vevő Dr. Simonffy György ügyvéd

7.2. A vevő kötelezettséget vállal arra, 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 Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
Arra az esetre, amennyiben a föld tulajdoni illetőségen mégis valamilyen földhasználati jogviszony állna fenn, és ezért a föld harmadik személy használatában lenne, a vevő kijelenti, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre kötelezettséget vállal arra, 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 Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
7.3. A vevő kijelenti, 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).
7.4. A vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a vevő szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
7.5. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésében írott tulajdoni korlátozásokba, és az adásvétellel megszerzett földhasználati jogosultsága nem ütközik a Földforgalmi törvény 16.§ (2)-(3) bekezdésében írott birtokmaximumról szóló rendelkezésekbe.
7.6. A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. § rendelkezéseinek megfelelően kijelenti, hogy föld részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
7.7. A szerződő felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok.

8. A vevő elővásárlásra való jogosultsága, és a vételi ajánlat közlése a többi elővásárlásra jogosultakkal

8.1. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanra a Földforgalmi törvény 18. §-ában meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg.
8.2. A vevő a Fétv. 13.§ (3) bekezdésére való tekintettel kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja és a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg. A vevő olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. A vevő ezen túlmenően legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának a tagja is.
A vevőnek nem kell az adásvételi szerződéshez csatolnia az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat, hiszen a vevő elővásárlási jogát megalapozó adatokat közhiteles nyilvántartás tartalmazza.
8.3. Az eladó az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül köteles megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés előzetes vizsgálatát követően végzésben megállapítja az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli az adásvételi szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést megküldi a földek fekvése szerint illetékes település önkormányzat jegyzője részére annak érdekében, hogy a jegyző az elővásárlásra jogosultakkal az adásvételi szerződést hirdetményi úton közölje. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a földek fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról

Dér Edit Pálma eladó Vörös János Pál vevő Dr. Simonffy György ügyvéd

lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.
8.4. Az eladó kijelenti, hogy amennyiben a vevővel azonos rangsorban álló személy él az elővásárlási jogával, úgy az azonos rangsorban levő személyek közül a vevőt választja.

9. Az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása

9.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdés alapján a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával jön létre.
9.2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést bármely oknál fogva nem hagyná jóvá, úgy az eredeti állapot visszaállításának van helye, és ez esetben a vételár, illetve a vételár már kifizetett része a vevő részére visszajár. A szerződő felek azonban kölcsönösen kijelentik, hogy mindenképpen az adásvételi szerződés kölcsönös teljesítésére törekszenek, ezért amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását bármely oknál fogva megtagadná, illetve amennyiben a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárást az érdemi döntés meghozatala előtt bármely oknál fogva megszüntetné, úgy arra az esetre a szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy haladéktalanul ismételten megkötik az adásvételi szerződést mindaddig, amíg az adásvételi szerződést a hatóság nem hagyja jóvá.

10. Az adásvétel költségeinek a viselése, a vevő részére járó illetékmentesség, az eladó személyi jövedelemadó alóli mentessége

10.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvétel kapcsán felmerülő költségeket – így különösen a 112.000.- Ft ügyvédi munkadíjat (mely tartalmazza a tulajdoni lap másolat beszerzésének költségét, a földhasználati lap beszerzésének költségét, és a postaköltséget is) a vevő köteles megfizetni.
10.2. A vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, így a termőföldvásárlása az Illeték tv. 26.§ (1) bek. p) pontja alapján illetékmentes. Az illetékmentesség érdekében a vevő kijelenti, 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.
10.3. A vevő kijelenti, hogy a földet birtokösszevonási céllal vásárolja meg, ezért a termőföld eladásából származó jövedelem az eladó számára az Szja. törvény I. számú melléklet 9.5.1. pont da) pontja alapján mentes a személyi jövedelemadó alól. A vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy az adómentesség feltételeinek megfelel. Az eladó személyi jövedelemadó mentessége az adásvételi szerződés lényeges eleme.

11. Ügyvédi megbízás, meghatalmazás

11.1. A szerződő felek megbízzák Dr. Simonffy György ügyvédet (székhelye: 6800 Hódmezővásárhely, Andrássy út 3. I/3., ügyvédi igazolvány szám: Ü-105218., kamarai lajstromszám: Szegedi Ügyvédi Kamara 16-017551, kamarai azonosító szám: 36068383, elektronikus levélcím: drsimonffy@gmail.com, telefonszáma: 06 20 9617237) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban való képviselettel, és az eladó tulajdonjogának törlésére, és a vevő tulajdonjogának

Dér Edit Pálma eladó Vörös János Pál vevő Dr. Simonffy György ügyvéd

bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselettel. Az okiratszerkesztő ügyvéd megbízása az adásvételi szerződés lényeges elemének minősül.

11.2. A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Simonffy György ügyvédet, hogy őket a jelen ügy kapcsán a fenti eljárásokban képviselje. A meghatalmazás – a B400E NAV adatlap aláírásán túl – nem terjed ki a NAV Csongrád-Csanád Vármegyei Adóigazgatósága előtti illetékügyben való képviseletre. A meghatalmazás kiterjed az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem aláírására és benyújtására. A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd szükség esetén az ingatlan-nyilvántartási kérelem formanyomtatványt, illetve a jelen adásvételi szerződést az Inytv. Vhr 126. és 127. § rendelkezéseinek megfelelően kijavíthassa.

11.3. A szerződő felek és az okiratszerkesztő ügyvéd megállapodnak abban, hogy a jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül, és a szerződő felek kijelentik, hogy a fenti okirat az ő előadásuk alapján, az akaratuknak megfelelően készült el. A szerződő felek kijelentik, hogy ellenőrizték a személyi adataik helyességét, a földek adatainak és a tulajdoni hányadoknak a helyességét, a bankszámlaszám helyességét, és azokat megfelelőnek találták. A szerződő felek megértették, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd adózási kérdésekben nem nyújt tanácsot, az ilyen kérdésekkel a szerződő felek adótanácsadóhoz fordulhatnak.

11.4. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a felek azonosítását elvégezze és ennek keretében személyes irataikról másolatot készítsen és kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ügyfél-átvilágítási adatlapot jelen szerződés megkötésével egyidejűleg aláírják. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyes adataikat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (JÜB) útján ellenőrizze, lekérje, és az így beszerzett adatokat megőrizze.

11.5. A szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyes adataikat a jelen adásvételi szerződés elkészítéséhez szükséges mértékben, továbbá a vevő tulajdonjogának a bejegyzéséhez szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához szükséges mértékben kezelje és nyilvántartsa.

11.6. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Földforgalmi törvény és a Fétv. rendelkezései az irányadók.

11.7. A szerződő felek az adásvételi szerződésből eredő esetleges peres jogvitájuk esetére kikötik – értékhatártól függően – a Hódmezővásárhelyi Járásbíróság, illetve a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Mely adásvételi szerződést, alulírott szerződő felek, annak elolvasása és értelmezése után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírtak.

Hódmezővásárhely, 2026. szeptember 08.

Dér Edit Pálma eladó

Vörös János Pál vevő

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.
Hódmezővásárhely, 2026. szeptember 08.
Dr. Simonffy György ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36068383

Dr. Simonffy György ügyvéd
Fizetésképtelenségi szakjogász
6800 Hódmezővásárhely, Andrássy út 3. I. em. 3.
Tel.: +36 (62) 676-838; Mobil: +36 (20) 961-7237
E-mail: drsimonffy@gmail.com
Adószám: 45963755-1-26
Kamarai azonosító szám: 36068383