AKifüggesztés napja: 2026.11.09.
A közlés kezdő napja: 2026. 11. 10.
A jogvesztő határidő utolsó napja: 202
A levétel napja: 2026. 12. 10.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Érkezett: 2026 OKT 27
20 536995 szám. Melléklet: –
Előszám: ..... Iratszám: ..... Előadó: ...

TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az alábbi **eladók** (a továbbiakban: eladók):
KOCSIS JÓZSEF (születési neve: , szül.hely: , szül.idő: ., anyja születési neve: személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: személyi igazolvány száma: 9700 Szombathely, Szigligeti Ede utca 46. szám, 3. ajtó alatti lakos, magyar állampolgár), **képviseli ügyleti meghatalmazottként** a csatolt meghatalmazással **Horváth Sándor Gyula** (születési neve: . szül.hely: ely, szül.idő: , anyja születési neve: személyi azonosító jele: , személyi igazolvány száma: , 9789 Sé, Szabadság utca 15. szám alatti lakos, magyar állampolgár), és
BARANYAI LAJOS (születési neve: . szül.hely: t, szül.idő: ., anyja születési neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: személyi igazolvány száma: 9747 Vát, Fő utca 73. szám alatti lakos, magyar állampolgár) és
vevő (a továbbiakban: vevő):
SZELE GYÖRGY (születési neve: , szül. helv: Szombathely, szül.idő: ., anyja születési neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , agrárkamarai nyilvántartási száma: száma: személyi igazolvány száma: 9748 Vát, Fő utca 57. szám alatti lakos, magyar állampolgár), együttesen szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint eladók közül:
1.1./ **KOCSIS JÓZSEF 1454/6612** arányú-,
1.2./ **BARANYAI LAJOS 400/6612** arányú, együttesen **1854/6612** arányú tulajdonát képezi a **VÁT külterület 089/17 hrsz.** alatt felvett, **5,3312 ha,m2** területű, **„erdő"** művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).
Az **ingatlan nincs használatba adva**, per-, teher és igénymentes, amelyért eladók szavatolnak a vevőnek, továbbá úgy nyilatkoznak, hogy az ingatlannal kapcsolatban sem köztartozás, sem egyéb tartozás nem áll fenn.
2./ Eladók eladják az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant, a vevő pedig **1854/6612** tulajdoni arányban megvásárolja azt tehermentes állapotban, megtekintés után összesen **1 400 000, - Ft (HUF) vételár ellenében**, melyből
2.1./ **KOCSIS JÓZSEF** eladót **1 000 000**,- Ft, míg
2.13./ **BARANYAI LAJOS** eladót **400 000**,- vételár illeti meg.
3./ Vevő – akár a szerződéses, akár esetleges elővásárlási jogosult - **a teljes 1 400 000,- Ft vételárat.** DR. NÉMETH PÉTER LÁSZLÓ ÜGYVÉD pénzintézetnél vezetett - számú ügyvédi letéti számlájára köteles megfizetni, illetve befizetni, szerződésszerűen teljesíteni, közleményben az ingatlan helyrajzi száma megjegyzés feltüntetésével, a jelen szerződés, illetve esetleges elővásárlási jogosulti nyilatkozat aláírásának napján azzal, hogy a felek az e pontba foglalt rendelkezéseket, a közöttük írásban – ide értve az esetleges elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatát is - létrejött, a szerződés ellenjegyzésével az ügyvéd által is elfogadott szerződésnek tekintik. Eladók, már jelen szerződésben határozottan kiköti, amennyiben a vevő, nem az e pontban rögzített módon, határidőben és összegben teljesít, az eladók póthatáridő kitűzése nélkül is jogosult a szerződéstől elállni azzal, hogy a jelen szerződésben kifejezetten meghatalmazást ad a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnek az elállási jognyilatkozat közlésére, aki e meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.
4./ Eladók, mint tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel – okiratszerkesztő ügyvéd útján - előzetes jóváhagyási kérelmet nyújt be az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés jóváhagyására.
5./ **Eladók a jelen szerződés aláírásával kifejezetten feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a VÁT külterület 089/17 hrsz.** alatt felvett ingatlan vonatkozásában, a tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga az ingatlan vonatkozásában **1854/6612 tulajdoni arányban**, **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
6./ Szerződő felek egyezően adják elő, hogy vevő a teljes vételárnak eladók részére való kifizetésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába, amely időponttól kezdődően élvezi az ingatlan hasznait, valamint viseli annak terheit és a kárveszélyt.

Dr. Németh Péter László ügyvéd

DR. NÉMETH PÉTER LÁSZLÓ
Egyéni Ügyvéd
KASZ.: 36066233
Adószám: 74585544-1-38

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

8./ Vevő, mint szerző fél a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben úgy nyilatkozik, hogy

8.1./ a jogszabályi előírásoknak megfelelő földművesnek minősül, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **18. § (1) d) pontja szerinti olyan földműves, „aki helyben lakónak minősül" és erre tekintettel rendelkezik elővásárlási joggal,**

8.2./ 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 más célra nem hasznosítja,

8.3./ az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 8.2. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja,

8.4./ nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),

8.5./ a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

8.6./ 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),

8.7./ a 109/1999. (XII.29) FVM rendelet 68/C §. –ban foglaltak alapján, úgy nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány–tulajdonnal.**

9./ Eladókat terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége. Az eladók tudomással bír arról, hogy a jogügylet folyományaként a „Személyi jövedelemadóról" szóló 1995. évi CXVII. tv, Szja tv. 62.§ alapján adóköteles jövedelme 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 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, 15 százaléka a megszerzés évét követő ötödik évben, azt követő években történő értékesítés során 0 százalék az adó mértéke.

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 kéri részére az illetékmentesség biztosítását (Itv. 26. § p)).

Vevőt terheli a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díj, valamint az ügyvédi munkadíj megfizetése.

10./ 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. §).

Dr. Németh Péter László ügyvéd

DR. NÉMETH PÉTER LÁSZLÓ
Egyéni Ügyvéd
KASZ.: 36066233
Adószám: 74585544-1-38

11./ Szerződő felek az adás-vételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a tárgyi letétkezelésre, valamint a szerződéshez kapcsolódó közzétételi, valamint a Földhivatali Osztálynál, jogok és tények bejegyzése és törlése kezdeményezésére kiterjedő képviseletre *megbízást és meghatalmazást* adnak Dr. Németh Péter László 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, javítás végrehajtására.
12./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók. Jelen okirat egyben tényvázlatnak, ügyvédi megbízási szerződésnek és okirati letéti szerződésnek is minősül, amely megfelelően tartalmazza a felek akaratát.
A jelen szerződés aláírásával szerződő felek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák az okiratszerkesztő Dr. Németh Péter László ügyvédet, - aki jelen szerződés aláírásával a szerződő felek ezen meghatalmazását elfogadja -, hogy a jelen szerződés minden oldalát helyettük és nevükben saját kézjegyével lássa el. A felek rögzítik, hogy az eljáró Dr. Németh Péter László ügyvédnek a szerződő felek ezen meghatalmazása alapján a jelen szerződés minden oldalán található kézjegye az szerződő felek kézjegyeként is szolgál, amennyiben jelen papír alapú adásvételi szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.
Szerződő feleknek jelen adás-vételi szerződést az eljáró 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.
Vát, 2026. október 15.

KOCSIS JÓZSEF,	**BARANYAI LAJOS**	**SZELE GYÖRGY**
képviseli: Horváth Sándor Gyula MH.		
eladó	eladó	vevő

Ügyvédi ellenjegyzés

Alulírott *Dr. Németh Péter László ügyvéd* (9722 Perenye, Ifjúság utca 15., kamarai azonosító szám: 36066233) 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.
Vát, 2026. október 15.

Dr. Németh Péter László
ügyvéd

DR. NÉMETH PÉTER LÁSZLÓ
Egyéni Ügyvéd
KASZ.: 36066233
Adószám: 74585544-1-38