érkezés pontja: 2026 -10- 14
07412 3

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- **Somogyi Lajosné** sz. [illegible] (an.: [illegible], szül.: [illegible]; szem.sz.: szig.sz.: [illegible] adóazonosító jele: [illegible]) 4262 Nyíracsád, Balkányirész tanya 2. szám alatti lakos, mint *Eladó1*–,
- **Somogyi Lajos** sz. [illegible] (an.: [illegible], szül.: [illegible]; szem.sz.: szig.sz.: [illegible]; adóazonosító jele: [illegible]) 4262 Nyíracsád, Balkányirész tanya 2. szám alatti lakos, mint *Eladó2*–,
- **Somogyi Lajos** sz. [illegible] (an.: [illegible]; szül.: [illegible]; szem.sz.: szig.sz.: [illegible]; adóazonosító jele: [illegible] 4262 Nyíracsád, Rákóczi u. 78. szám alatti lakos, mint *Eladó3*–,
- **Sugáné Somogyi Rita** sz. [illegible] (an.: [illegible]t; szül.: [illegible] szem.sz.: szig.sz.: [illegible]E; adóazonosító jele: [illegible]) 4262 Nyíracsád, Széchenyi u. 9. szám alatti lakos, mint *Eladó4*–,
- **Veres Józsefné** sz. [illegible] (an.: [illegible]ia; szül.: [illegible].; szem.sz.: szig.sz.: [illegible] adóazonosító jele: [illegible]) 4262 Nyíracsád, Dózsa u. 71. szám alatti lakos, mint *Eladó5*

(a továbbiakban az Eladó1–5 együttesen: ***Eladók***) –,

másrészről

- **Magyar István János** sz. [illegible] (an.: [illegible]; szül.: [illegible], szem.sz.: szig.sz.: [illegible]; adóazonosító jele: [illegible] agrárkamarai nyilvántartási szám: [illegible]) 4262 Nyíracsád, Kassai u. 22. szám alatti lakos, mint *Vevő*

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1.1) Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelően rögzítik, hogy

- az **Eladó1** kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezik az alábbi külterületi fekvésű ingatlanok:
  - a **Nyíracsád külterület 0264/23 hrsz.** alatt felvett „rét" művelési ágú, 3989 m² nagyságú, 3,75 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan1***);
  - a **Nyíracsád külterület 0264/84 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 2559 m² nagyságú, 2,10 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan2***);
  - a **Nyíracsád külterület 0264/21 hrsz.** alatt felvett „rét" művelési ágú, 2050 m² nagyságú, 1,93 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan3***);
  - a **Nyíracsád külterület 0264/56 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 1016 m² nagyságú, 0,96 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan4***);
- az **Eladó2** kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezik az alábbi külterületi fekvésű ingatlanok:
  - a **Nyíracsád külterület 0264/19 hrsz.** alatt felvett „rét" művelési ágú, 1144 m² nagyságú, 1,08 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan5***);
  - a **Nyíracsád külterület 0264/57 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 1411 m² nagyságú, 1,33 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan6***);
  - a **Nyíracsád külterület 0264/81 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 3650 m² nagyságú, 3,43 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan7***);
  - a **Nyíracsád külterület 0264/82 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 3999 m² nagyságú, 3,76 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan8***);
- az **Eladó3** kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a **Nyíracsád külterület 0264/71 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 4587 m² nagyságú, 4,00 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan9***);
- az **Eladó4** kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezik az alábbi külterületi fekvésű ingatlanok:
  - a **Nyíracsád külterület 0264/70 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 4564 m² nagyságú, 4,00 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan10***);
  - a **Nyíracsád külterület 0264/83 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 8681 m² nagyságú, 7,88 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan11***); valamint
- a **Nyíracsád külterület 0264/53 hrsz.** alatt felvett „a) szántó, b) erdő" művelési ágú, 1 ha 0033 m² nagyságú, 5,30 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan12***)

- az **Eladó2**-nek (a tulajdoni lap II. rész 21–22. sorszám alatt bejegyzetten) mindösszesen 160/530 arányú,
- az **Eladó4**-nek (a tulajdoni lap II. rész 19. sorszám alatt bejegyzetten) 80/530 arányú,
- az **Eladó5**-nek (a tulajdoni lap II. rész 20. sorszám alatt bejegyzetten) 105/530 arányú

osztatlan közös tulajdonát képezi, mely mindösszesen 345/530 illetőséghez kizárólagos használati joggal tartozó terület 6530 m² nagyságú és 3,45 AK értékű (a továbbiakban: ***Ingatlanilletőség***).

1.2) Felek akként állapodnak meg, hogy az adásvétel tárgyát

- az Ingatlan1 **külön** képezi **1.396.150 Ft**, azaz Egymillió–háromszázkilencvenhatezer–egyszázötven forint vételáron,
- az Ingatlan2 **külön** képezi **895.650 Ft**, azaz Nyolcszázkilencvenötezer–hatszázötven forint vételáron, valamint
- az Ingatlan3–11 és az Ingatlanilletőség (mindösszesen **12.938.090 Ft**, azaz Tizenkettőmillió–kilencszázharmincnyolcezer–kilencven forint **egybefoglalt vételáron** történő eladása) együttesen képezik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: ***Földforgalmi törvény***) 19. § (5) bekezdése alapján, mint egybefoglalt vételáron alapuló ***dologösszesség***, mivel az Ingatlan3–11 és az Ingatlanilletőség egymással szomszédosak

(a továbbiakban az Ingatlan1–11 és az Ingatlanilletőség együttesen: ***Ingatlanok/Föld***).

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok elhelyezkedését és annak határait, valamint a művelési ágnak megfelelő tényleges állapotát teljes körűen ismeri, mivel arról a jelen okirat aláírását megelőzően személyesen meggyőződött, így az Ingatlanok természetbeni állapotának és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágnak egyezőségének esetleges eltéréséért felek az Eladók felelősségét kifejezetten kizárják.

1.3.1) Eladó1–4 kijelentik, hogy a jelen okiratban Eladó2-ként megnevezett Somogyi Lajos (an.: Kerülő Mária) használja ellenérték és határidő meghatározása nélkül

- „szívességi földhasználat" jogcímén az Ingatlan1–4-t, és az Ingatlan9–11-t, valamint
- „tulajdonosi földhasználat" jogcímén az Ingatlan5–8-t.

Eladó1–4 jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fentiekben hivatkozott szívességi földhasználatok az Ingatlanoknak a Vevő részére történő birtokbaadásáig megszüntetésre kerülnek.

1.3.2) Eladó2 és az Eladó4–5 büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Ingatlanilletőség „a) alrészletű szántó" művelési ágú területrészét hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, illetve többlethasználati megállapodás nem érinti, mivel földhasználati szerződést, illetve többlethasználati megállapodást senkivel nem kötöttek és a jövőben is tartózkodnak ezen szerződések megkötésétől.

1.3.3) Felek rögzítik, hogy az Országos Erdőállományi Adattár, mint az erdő nyilvántartása és az erdő földhasználata tekintetében közhiteles hatósági nyilvántartás adatai szerint az Ingatlanilletőség „b) alrészletű erdő" művelési ágú területrésze 226 B azonosító szerinti erdőrészlet, mely rendezetlen gazdálkodási viszonyú, ezen erdő jogszerű használójának személye nem ismert, mivel ezen erdő vonatkozásában nincs bejegyzett erdőgazdálkodó az Adattár nyilvántartásában.

1.4) Eladók a tulajdonjogukat az okiratszerkesztő ügyvéd által az Elektronikus ingatlan–nyilvántartás rendszeren keresztül lekért (Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261012/22223) E–hiteles tulajdoni lap másolatokkal igazolták, melyeket az eljáró ügyvéd a feleknek bemutatta, azok tartalmát a fentiek szerint ismertette.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek és azon sem Ők, sem pedig felhatalmazásuk alapján további harmadik személy a jelen szerződés aláírásáig semmiféle változtatásokat nem kezdeményezett.

Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok tehermentesek és a tulajdoni lapokon el nem bírált széljegy nem található.

Eladók kijelentik, miszerint az Ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs és a jelen szerződés családjogi, illetve hitelezői érdekeket, igényeket nem sért.

Fentiek alapján Vevő **per –, teher és igénymentesen** szerzi meg az Ingatlanok tulajdonjogát.

2.1) **Eladó1** eladja, Vevő pedig megvásárolja

- az Ingatlan1-t **1.396.150 Ft**, azaz Egymillió–háromszázkilencvenhatezer–egyszázötven forint, valamint
- az Ingatlan2-t **895.650 Ft**, azaz Nyolcszázkilencvenötezer–hatszázötven forint vételárért.

2.2) **Eladók** eladják, Vevő pedig megvásárolja az az Ingatlan3–11-t és az Ingatlanilletőséget mindösszesen **12.938.090 Ft**, azaz Tizenkettőmillió–kilencszázharmincnyolcezer–kilencven forint egybefoglalt vételárért, az alábbiak szerint:

- az **Ingatlan3**-t **717.500 Ft**, azaz Hétszáztizenhétezer–ötszáz forint vételárért, mely az **Eladó1**-t illeti meg,
- az **Ingatlan4**-t **355.600 Ft**, azaz Háromszázötvenötezer–hatszáz forint vételárért, mely az **Eladó1**-t illeti meg,
- az **Ingatlan5**-t **400.400 Ft**, azaz Négyszázezer–négyszáz forint vételárért, mely az **Eladó2**-t illeti meg,
- az **Ingatlan6**-t **493.850 Ft**, azaz Négyszázkilencvenháromezer–nyolcszázötven forint vételárért, mely az Eladó2-t illeti meg,
- az **Ingatlan7**-t **1.277.500 Ft**, azaz Egymillió–kettőszázhetvenhétezer–ötszáz forint vételárért, mely az Eladó2-t illeti meg,
- az **Ingatlan8**-t **1.399.650 Ft**, azaz Egymillió–háromszázkilencvenkilencezer–hatszázötven forint vételárért, mely az Eladó2-t illeti meg,
- az **Ingatlan9**-t **1.605.450 Ft**, azaz Egymillió–hatszázötezer–négyszázötven forint vételárért, mely az **Eladó3**-t illeti meg,
- az **Ingatlan10**-t **1.597.400 Ft**, azaz Egymillió–ötszázkilencvenhétezer–négyszáz forint vételárért, mely az **Eladó4**-t illeti meg,

- az **Ingatlan11-t 3.038.350 Ft**, azaz Hárommillió–harmincnyolcezer–háromszázötven forint vételárért, mely az **Eladó4-t** illeti meg, valamint
- az **Ingatlanilletőséget 2.052.390 Ft**, azaz Kettőmillió–ötvenkettőezer–háromszázkilencven forint vételárért, melyből
  - az **Eladó2-t 951.830 Ft**, azaz Kilencszázötvenegyezer–nyolcszázharminc forint,
  - az **Eladó4-t 475.920 Ft**, azaz Négyszázhetvenötezer–kilencszázhúsz forint,
  - az **Eladó5-t 624.640 Ft**, azaz Hatszázhuszonnégyezer–hatszáznegyven forint illeti meg.

Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel megállapítják, hogy az Ingatlanokon sem ültetvény, sem felülépítmény, illetve a Föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, a vételárat felek kizárólag a földterület ellenértékeként jelölik meg.

Felek kijelentik, hogy a vételár meghatározása az Ingatlanok megtekintett, megismert állapotának és a helyi viszonyoknak megfelelő valós forgalmi érték alapján, Felek egyező akaratnyilvánításának megfelelően került megállapításra, így a vételár az Ingatlanok helyi viszonyoknak megfelelő forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt felek kifejezetten méltányosnak, és értékarányosnak fogadják el.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: ***Ptk.***) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók, mint a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

2.3) Felek tényként rögzítik, hogy Vevő az Ingatlanok teljes vételárát jelen okirat aláírását megelőzően megfizette az Eladóknak, az Eladók által külön íven szövegezett okiratban megadott bankszámlaszámokra történő banki utalással, mely vételárnak az adott bankszámlákon történő jóváírását Eladók jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtatják.

Eladók kijelentik, hogy a fentiekben hivatkozott bankszámlákra történő utalásokat saját kezükhöz történő, szerződésszerű teljesítésként ismerik el. A teljes vételár megfizetésére tekintettel Eladók kijelentik, hogy a Vevővel szemben semmilyen jogcímen további követelésük nincs.

3.1) Felek rögzítik, hogy jelen Adásvételi szerződés a Hajdú–Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztály, mint *mezőgazdasági igazgatási szerv* (a továbbiakban: ***Hatóság***) hatósági jóváhagyásához kötött, a Földforgalmi törvény 7.§-a alapján.

3.2) Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlanok tekintetében elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi törvény 18. § -ban megjelölt személyeket.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése alapján az Ingatlanok tulajdonosainak az Adásvételi szerződést, a felek aláírásától számított 8 napon belül a Hatóság részére meg kell küldeniük jóváhagyás céljából.

Eladók meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a hatósági jóváhagyási eljárás megindítására, mely meghatalmazás teljesítését okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával elfogadja.

3.3) Felek tudomással bírnak arról is, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet **hatályossági feltétele**, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló időtartam alatt a jelen okirat szerinti feltételekkel ne éljenek.

3.4) Felek rögzítik, hogy amennyiben olyan személy élne az elővásárlási jogával a törvényes határidőn belül, aki a Vevőt az elővásárlási sorrendben megelőzi és a hatósági engedélyezési eljárás eredményeképpen a Hatóság az ő tulajdonszerzését támogatja, úgy az Adásvételi szerződés – változatlan tartalom mellett, a törvény erejénél fogva – rájelentkező elővásárlási jogával élő személlyel jön létre.

3.5) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben

- a hatósági jóváhagyási eljárás eredményeképpen a jelen szerződés szerinti Vevő helyébe a fentiekben hivatkozott elővásárlási jogosult rájelentkező személy lép, vagy
- a Hatóság a jelen Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja,

úgy az Eladók kötelesek a Vevő által megfizetett vételárat haladéktalanul, de legkésőbb a Hatóság határozatának – az Eladók általi – kézhezvételét követő 5 napon belül egyösszegben, kamatmentesen visszafizetni a Vevőnek.

3.6) Eladók kijelentik, hogy a jelen jogügylet tekintetében az Ingatlanok vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás, vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

4.1) Felek tényként rögzítik, hogy az Eladók – a vételár megfizetésére tekintettel, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: ***Inytv.***) 32.§ (3) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján – külön íven szövegezett okiratban **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adták ahhoz, hogy az Ingatlanoknak az adásvétel tárgyát képező illetőségeire vonatkozóan Vevő tulajdonjoga „adásvétel" jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a tulajdonjoguk törlésével egyidejűleg (a továbbiakban: ***Bejegyzési Engedély***).

Eladók a Bejegyzési Engedély három egymással egyező, eredeti példányát a jelen okirattal ügyvédi letétbe helyezik a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél. Okiratszerkesztő ügyvéd, mint letéteményes jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett Bejegyzési Engedélyeket megőrzi és a lentebb kikötött feltételek teljesülése esetén azokat a Hajdú–Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan–nyilvántartási Osztály (a továbbiakban: ***Ingatlan–nyilvántartási Osztály***) részére átadja, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

4.2) Az Eladók Bejegyzési Engedélyét okiratszerkesztő ügyvéd azt követő 5 munkanapon belül jogosult és köteles benyújtani az Ingatlan–nyilvántartási Osztály felé a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében, amennyiben a Hatóság által záradékolt Adásvételi szerződések kézbesítésre kerülnek a részére.

5) Eladók szavatosságot vállalnak az Ingatlanok per–, teher– és igénymentességéért, valamint az Ingatlanok tulajdonjogának korlátozásmentes megszerezhetőségéért.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanokat (a jelen okirat 1.3.1.) pontjában hivatkozott szívességi földhasználatokon túlmenően) semmilyen további használati, haszonbérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, ingatlan–nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó, illetve egyéb jellegű köztartozásuk nincs.

6) Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanokra harmadik személy nem jegyeztet be olyan jogot, mely a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben felek a Vevő **elállási jogát** kötik ki.

7) Felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú **magyar állampolgárok**, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik, mivel nem állnak cselekvőképességet teljesen vagy részlegesen korlátozó jogerős bírói ítélet hatálya alatt és ügyeik viteléhez szükséges belátási képességgel is teljes mértékben rendelkeznek.

8) Felek akként állapodnak meg, hogy Vevő **2027. május hó 01. napján** lép az Ingatlanok birtokába, mely időponttól kezdődően húzza az Ingatlanok hasznait, valamint viseli azok terheit és kárveszélyét.

9) Vevő a Földforgalmi törvény szerinti büntetőjogi felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban **földműveskénti** regisztrált belföldi természetes személy (a Debreceni Járási Földhivatal által történő bejegyző határozat száma: 510.073/2014.03.17.) és nyilvántartásból való törlési eljárás vele szemben nincs folyamatban;
- részarány–tulajdonnal nem rendelkezik;
- tulajdonszerzése semmiféle törvényes akadályba nem ütközik, mivel a jelen okirattal a tulajdonába kerülő területnagysággal együttesen a már tulajdonában és haszonélvezetében, valamint birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési és birtokmaximumot;
- az Ingatlanok vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdésének d) pontjában meghatározott elővásárlási joggal rendelkezik, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen (Nyíracsádon) van, amelynek közigazgatási területén az Ingatlanok fekszenek;
- 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 Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj–, vagy egyéb tartozása;
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- a birtokában álló Föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az Adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

10.1) A jelen okirat elkészítésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli.

Felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és a visszterhes vagyonátruházási illeték bevallási– és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére, valamint a forgalmi értéknek az állami adóhatóság általi felülvizsgálhatóságára vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, valamint azok alapján jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik, abban **önállóan** járnak el.

10.2) Eladók tájékoztatást kaptak arról, miszerint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: ***Szja.***) alapján az Ingatlanok értékesítéséből származó jövedelmük után bejelentési és bevallási kötelezettségük akkor áll(hat) fenn, ha a megszerzés évétől számítva nem telt el – az Szja. 62. § (4) bekezdésében rögzített – 5 (öt) év, mely esetben a kötelezettségüknek az állami adóhatóság felé önadózás formájában kell eleget tenniük az adóévet követően. Ha azonban az Ingatlanok értékesítésére a megszerzés évétől számított ötödik évben, vagy azt követően kerül sor, úgy az Ingatlanok értékesítését követően személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük – az Szja. 62. § (4) bekezdés 5) pontjára tekintettel – nem keletkezik.

10.3) Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: ***Itv.***) 26.§ (1) bekezdés p) pontjában foglalt rendelkezésnek megfelelően kijelenti, hogy belföldi természetes személyként nyilvántartásba vett földműves.

Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok birtokbaadásától számítva 5 évig

a) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést, a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét, valamint a termőföld tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény szerinti gazdaságátadási szerződés alapján megvalósuló átadását, továbbá a földön fennálló a tulajdonjognak, vagyoni értékű jognak a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő Ingatlan jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvény szerinti bekebelezés következtében történő megszűnését –,

b) a termőföldön vagyoni értékű jogot {az Itv. 102. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt rendelkezés szerint értve ezalatt (többek között) a földhasználatot, a haszonélvezeti jogot, valamint a használat jogát} nem alapít –,

c) a termőföldet mező–, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő a fentiekre tekintettel kéri a visszterhes vagyonátruházási illeték mentességének megállapítását.

11.1) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította.

Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat 15) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, érvényességének és azok hitelességének megállapítása céljából.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt–ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdés előírásainak megfelelően kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el.

11.2) Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a Feleket az alábbiakról tájékoztatja, akik ezen kioktatást jelen jogügylet vonatkozásában tudomásul veszik:

Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a Földforgalmi törvényben, valamint a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összegfüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: ***Fétv.***) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a Fölforgalmi törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy Adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a Hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a Felek figyelmét arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet.

Tájékoztatta továbbá a Feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a Hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

Felhívta a Szerződő felek figyelmét arra is, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján előre kiszámíthatatlanul hosszú időt (több hónapot) vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat, és a Hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a Felek személyében, élethelyzetében, mind az Ingatlanok terheiben kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a Szerződő felek maguk viselik. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanokra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények, melyek a Vevő tulajdonszerzését esetlegesen korlátozhatják vagy lehetetlenné tehetik.

Felek között a jelen szerződés záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn.

Felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozataikat.

12) Felek megbízást adnak **Dr. Iglódi Enikő** ügyvédnek jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a hatósági eljárás során a Hatóság előtti képviselet ellátására, azzal, hogy jelen hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a Hatóság jóváhagyásáról szóló záradék. Jelen szerződés jóváhagyását követően a Hatóság a szerződés két eredeti példányát a jóváhagyó záradékkal együtt küldi meg a szerző fél részére.

Felek tudomásul veszik, hogy a záradékolt Adásvételi szerződések kézhezvételét követően jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az Ingatlan–nyilvántartási Osztályhoz, melynek során Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az ügyvédet, hogy nevükben és képviseletükben eljárva őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje mind az Eladók tulajdonjogának a törlése, mind a Vevő tulajdonjogának a bejegyzése során, amely megbízás és meghatalmazás a Vevő tulajdonjogának a bejegyzésével ér véget.

Jelen meghatalmazás kiterjed tehát többek között az állami adóhatóság által megkívánt B400E adatlap elektronikus kitöltésére és beküldésére is azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki az illetékkiszabási eljárásra, valamint az illetékkiszabási eljárásban hozott közbenső intézkedések, döntések átvételére.

Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a jelen pont szerinti meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

13) Szerződő felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely módosítása, kiegészítése vagy többlet jognyilatkozatuk megtétele válik szükségessé annak érdekében, hogy a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, úgy a felek a szükségessé váló jognyilatkozatot, szerződésmódosítást, kiegészítést haladéktalanul megteszik, mindenben együttműködnek annak érdekében, hogy a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön.

14) Felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó jogszabályokról, különösen jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről azzal, hogy a Felek büntető– és polgári jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyintéző ügyvéd által részletesen rögzítetteket jóhiszeműen, valamint egyező és valós akaratuk által adták elő.

Felek elismerik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatást kaptak a fenti jogügylettel kapcsolatosan.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették, tudatában vannak jelen okiratba foglalt nyilatkozataik joghatásaival, és ezek ismeretében írják alá jelen szerződést.

Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel, vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat valós akaratukat tükrözi, és semmilyen olyan tényről, körülményről nincsen tudomásuk, amely jelen okirat rendelkezéseinek teljesítését akadályozza, így jelen okiratba foglalt nyilatkozataikkal nem kötnek színlelt szerződést és nem a Szerződő felek között fennálló valamilyen más szerződést kívánják leplezni.

15) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, a Fétv., az Itv., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen okiratot elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot ellenjegyző ügyvéd előtt, jóváhagyólag írják alá, saját példányaikat átveszik.

Kelt: Nyíracsád, 2026. október hó 13. napján

Somogyi Lajosné *Eladó1*	**Somogyi Lajos** *Eladó2* (an.: Kerülő Mária)	**Somogyi Lajos** *Eladó3* (an.: Bálega Erzsébet)
Sugáné Somogyi Rita *Eladó4*	**Veres Józsefné** *Eladó5*	**Magyar István János** *Vevő*

Alulírott Dr. Iglódi Enikő ügyvéd (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) jelen okiratot Nyíracsádon, 2026. október hó 13. napján készítettem és ellenjegyzem.

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50066380-1-29
KASZ: 36061995

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3
Adószám: 50066380-1-29
KASZ: 36061995

KIFÜGGESZTVE: 2026.11.11.
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2026.11.12
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.11.,
mely határidő jogvesztő.
Nyíracsád, 2026.11.11.

Nagyné Szabó Anita
jegyző

Nyíracsád Polgármesteri Hivatal * 6. *