Átvétel időpontja:
2026.11.24
Határidő első napja:
2026.11.25
Határidő utolsó napja:
2026.12.24.
Határidő jogvesztő!

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

FÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS 2026 SZEP

591034

amely alulírott helyen és időben egyrészről **Darázs Jánosné** (született: , anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: , lakcíme: , állampolgár) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**);

másrészről **Kodák Viktor** (született: , anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcíme: állampolgár, Agrárkamarai azonosító: mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) – együttesen: Felek - között jött létre az alábbi feltételekkel:

1./ Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát az **Ecseg külterület 54/7 hrsz-**ú, 4 ha 4679 m² területű, 10.72 AK értékű **erdő** művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) Eladó tulajdonában álló **134/1876 tulajdoni hányada** és az **Ecseg külterület 157/49 hrsz-**ú, 8639 m² területű, 14.82 AK értékű **szántó** művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2) **1/1 tulajdoni hányada** képezi. Ingatlan1 jogi jellege: Országos jelentőségű védett természeti terület, Natura 2000 terület és a Kelet-Cserhát Tájvédelmi Körzet része. Eladó tulajdonjogát 1996-ban részarány kiadás jogcímén szerezte. Az Ingatlan1 és Ingatlan2 tehermentes. Ingatlan2 3064 m² területére haszonbérlet jogcímén 2026.04.16.-2034.12.31-ig Vevő van földhasználóként bejelentve. A földhasználat ellenértéke: 35.000,- Ft/ha/év. Eladó kijelenti, hogy a földrészleten ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1 és Ingatlan2 a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (Fftv.) hatálya alá tartozó föld, amelyre tekintettel az adásvétel során az Fftv. 21. §-ában előírt eljárást követik. Eladó szavatolja az Ingatlanok per-, teher-, és igénymentességét, továbbá azt, hogy az Fftv. szerinti elővásárlási jogosultakat kivéve, harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná.

3./ Vevő az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan1 134/1876 tulajdoni hányadát és Ingatlan2 1/1 tulajdoni hányadát meg kívánja vásárolni és Eladó Ingatlan1-en fennálló 134/1876 tulajdoni hányadáért **100.000,- Ft (százezer forint)** és Ingatlan2-n fennálló 1/1 tulajdoni hányadáért **900.000,- Ft (kilencszázezer forint) vételárat ajánl fel**, amely vételi ajánlatot Eladó elfogadja. Ennek megfelelően Eladó eladja Ingatlan1 134/1876 arányú tulajdoni hányadát 100.000,- Ft és Ingatlan2 1/1 arányú tulajdoni hányadát 900.000,- Ft vételárért, amelyeket Vevő per-, teher-, és igénymentesen megvesz. Vevő a vételárat a jelen szerződés aláírását megelőzően Eladó lánya K&H Banknál vezetett számú számlájára történő banki átutalás útján megfizette Eladó részére, aki a vételár teljes, hiánytalan átvételét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

4./ Vevő nyilatkozza, hogy **reg.szám** alatt nyilvántartásba vett **földműves**, és mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van – az Fftv. **18. § (1) bek. e) pontjában** foglaltak alapján - **elővásárlásra jogosult** azzal, hogy Ingatlan1 tekintetében elővásárlási jog az Fftv. **20. § (1) bek. b) pontja** alapján nem áll fenn, mert Vevő az adott földben legalább három éve tulajdonrésszel rendelkezik, és jelen szerződés a tulajdonostársak számának csökkenését eredményezi.

5./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés az Fftv. értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött, így a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejűleg lép hatályba.

6./ Eladó a vételár megfizetésére tekintettel az Ecseg külterület 54/7 hrsz-ú ingatlanon fennálló 134/1876 arányú tulajdonjogát és az Ecseg külterület 157/49 hrsz-ú ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát Vevőre ruházza, és egyúttal feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga 134/1876 tulajdoni hányad arányban az Ecseg külterület 54/7 hrsz-ú ingatlanra, 1/1 tulajdoni hányad arányban az Ecseg külterület 157/49 hrsz-ú ingatlanra adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az ingatlanokat a tulajdonjog átvezetését követő napon bocsátja Vevő **birtokába** és használatába, melytől kezdődően Vevő viseli azok terhét és szedi hasznait.

8./ Vevő az Fftv. 13. § (1) és (4) bekezdése szerint vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a **földhasznosítási kötelezettség**ének, továbbá vállalja, hogy a

földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő az Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő az Fftv.16. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem haladja meg a 300 ha-t (**földszerzési maximum**), valamint a birtokában lévő föld területnagyságának – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem éri el az 1200 ha-t (**birtokmaximum**). Vevő kijelenti továbbá, **részarány tulajdonnal** nem rendelkezik.

9./ Jelen adásvételi szerződést az Eladók az aláírásától számított **8 napon belül** kötelesek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyásának teljes folyamatáról az eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak.

10./ Felek kijelentik, hogy a hatályos adó- és illeték jogszabályokat ismerik. Vevő tudomásul veszi, hogy jelen ingatlan megszerzésére tekintettel őt illetékfizetési kötelezettség terheli. Vevő bejelentési kötelezettségét a B400-as NAV adatlapon tett nyilatkozattal közvetlenül a NAV felé teljesíti. Vevő vállalja, hogy az Ingatlan1 és Ingatlan2 birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számí va 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A fentieknek megfelelően Vevő mint földműves a termőföld ellenérték fejében történő megszerzésre tekintettel **illetékmentességre** jogosult (Itv. 26. § (1) bek. p) pont).

11./ Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú, állampolgárok, szerződéskötési készségük és képességük korlátozva nincsen.

12./ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés megkötésének költségei a Vevőt terhelik.

13./ Szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák dr. Tóth Gabriella (3060 Pásztó, Fő út 46., NMÜK 165. KASZ: 36072818) ügyvédet a jelen – ügyvédi tényvázlatnak is minősülő - adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási szerv és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti teljes jogkörrel történő képviselettel. Eljáró ügyvéd meghatalmazása kiterjed arra is, hogy az esetlegesen előforduló név-, adat-, vagy számelírást, elütést vagy nyilvánvaló hibát a felek helyett és nevében eljárva a jelen megállapodás és az azzal összefüggő iratok szövegén javítsa, a javítás nem minősül szerződésmódosításnak.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylet során saját nevükben és javukra járnak el. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli őt az Eladók és Vevő adatai vonatkozásában. A Felek kijelentik, hogy adataik a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott azonosító okmányok – mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok – alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az azonosításhoz az okmányaikban rögzített adataikat a JÜB keretrendszeren keresztül ellenő izze.

15./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az Fftv. rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – az azt szerkesztő ügyvéd előtt a mai napon, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják és a szerződés egy-egy eredeti példányát átveszik.

Kelt: Pásztó, 2026. 08. 28.

	.....
Darázs Jánosné	Kodák Viktor
Eladó	Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem, egyúttal az abban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom:
Pásztó, 2026. 08. 28.
dr. Tóth Gabriella
Iroda: 3060 Pásztó, Fő út 46.
KASZ: 36072818

DR. TÓTH GABRIELLA
ügyvéd
3060 Pásztó, Fő út 46.
Tel.: (30) 740 28 11
drtothgabriella.ugyved@gmail.com