A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

KISÉRY
ÜGYVÉDI IRODA

4600 Kisvárda
Bocskai utca 4. 1/1.
Bankszámlaszám: 10300002-10285174-49020016

tel/fax: 45/ 403-783
mobil: 70/3-690-090
e-mail:kiseryiroda@t-online.hu

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött a következő felek:

1.) **Demeter Zoltán** (született: Demeter Zoltán, szül.hely, idő: ., an.: szig: , sz.sz.: , adóaz.: , magyar állampolgár) 4400 Nyíregyháza, Fazekas János tér 10. 8. em. 64. a. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)

2.) **Jánosdeák Tamás Zsoltné** (született: Demeter Edina, szül.hely, idő: , ., an.: szig: , sz.sz.: , adóaz.: , magyar állampolgár) 4400 Nyíregyháza, Fazekas János tér 10. 8. em. 64. a. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)

3.) **Demeter Gábor** (született: Demeter Gábor, szül.hely, idő: , ., an.: , szig: , sz.sz.: , adóaz.: , magyar állampolgár) 4634 Aranyosapáti, József Attila utca 37. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)

4.) **Durbákné Hardi Dóra** (született: Hardi Dóra, sz.: ; an.: : sz.sz.: ; szig: adósz.: , földműves nyilvántartási száma: agrárkamarai nysz.: , magyar állampolgár) 4632 Nyírlövő, Árpád utca 4. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I.) Felek megállapítják, hogy Eladók közül **Demeter Zoltán** tulajdonát képezi **1/3 arányban, Jánosdeák Tamás Zsoltné** tulajdonát képezi **1/3 arányban,** és **Demeter Gábor** tulajdonát képezi **1/3 arányban** az **Aranyosapáti külterület 018/21 Hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** megnevezésű, **2 ha 3507 m²** területű **32,31 Ak.** értékű ingatlan.

Az ingatlanra vezetékjog van bejegyezve az OPUSZ TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 22 kV-os közcélú légvezetékre, amely 1452 m² területnagyságra vonatkozik.

Az ingatlanra vezetékjog van bejegyezve 6745 m² (750 kV-os elektromos vezeték hálózat és biztonsági övezete) nagyságú területre a Magyar Villamosenergia-Ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. javára.

Az ingatlan a fentieken túl per-, teher- és igénymentes, melyért eladók szavatosságot vállalnak.

Vevő jelen szerződésben megjelölt ingatlanra az alábbi vételi ajánlatot teszi:
A Vevő a fentiekben megjelölt ingatlant ismert állapotban meg kívánja vásárolni.
Az ingatlan vételára összesen 7.749.000.-Ft, azaz Hétmillió-hétszáznegyvenkilencezer forint, mely vételárat vevő jelen szerződésben foglaltak szerint vállal megfizetni. Demeter Zoltán vételárrésze: 2.583.000.-Ft, Jánosdeák Tamás Zsoltné vételárrésze: 2.583.000.-Ft, Demeter Gábor vételárrésze: 2.583.000.-Ft.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy a föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Vételárat vevő jelen szerződésben foglaltak szerint vállalja megfizetni.
Vevő a teljes vételár megfizetésének napján lép az ingatlan birtokába.

Vevő nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7.) pontjában megjelölt földműves. (Bejegyző határozat száma: **515139/2/2024.11.29.)** ***Agrárkamarai nyilvántartási szám:*** **P000000866213.**

Vevő nyilatkozik, hogy a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §. 1.) bekezdés e.) pontja szerint olyan földművest, 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.

Eladók nyilatkozzák, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személynek megállapodása, vagy más jogszabályra alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

Vevő nyilatkozza, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben érvényes földhasználati jogviszony áll fenn jelen szerződésben megjelölt ingatlanra, úgy időtartamát nem hosszabbítja meg vevő, és a jogviszony megszűnését követően eleget

tesz a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv 13.§. (1) bekezdése szerinti hasznosítási kötelezettségének.

II. Eladók nyilatkozzák, hogy az értékesítésnek nincs jogszabályi akadálya, harmadik személy részére nem vállaltak olyan kötelezettséget, mely akadálya lenne jelen szerződés megkötésének, vevő tulajdonszerzésének.

Eladók végérvényesen és visszavonhatatlanul akként nyilatkoznak, hogy vevő javára kívánják értékesíteni az ingatlant abban az esetben, amennyiben vevővel azonos sorrendben lévő személytől érkezne vételi ajánlat.
Felek itt rögzítik, hogy a szerződéskötést követően jelen adásvételi szerződés kellő számú példányát az illetékes Megyei Földhivatal részére megküldik.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 7. §. alapján a szerződéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.
Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerinti elővásárlási jogosultakat a külön jogszabályban meghatározott módon értesíteni kötelesek. Szerződő felek tudomással bírnak az elővásárlásra jogosultak elővásárlási joga gyakorlásának jogkövetkezményeiről.

III. Az Eladók eladják, a Vevő pedig megvásárolja az I.) pontban megjelölt ingatlant az alábbiak szerint.
Szerződő felek nyilatkozzák, hogy jelen okirat egyben vételi ajánlat is, és annak elfogadása jelen okirat tartalmának megfelelően.
A jogügylet érvényes létrejöttének feltétele, hogy elővételi jogával vevőt megelőző sorrendben lévő jogosult ne éljen, valamint feltétele a jóváhagyás.

IV. Az ingatlan vételára összesen **7.749.000.-Ft, azaz Hétmillió-hétszáznegyvenkilencezer forint,** mely vételárat vevő jelen szerződésben foglaltak szerint vállal megfizetni. Demeter Zoltán vételárrésze: 2.583.000.-Ft, Jánosdeák Tamás Zsoltné vételárrésze: 2.583.000.-Ft, Demeter Gábor vételárrésze: 2.583.000.-Ft.

Vevő a teljes vételárat a hatósági jóváhagyást követő 8 napon belül fizeti meg eladók részére átutalással eladók által megjelölt számlaszámokra.

Demeter Zoltán számlaszáma:
Jánosdeák Tamás Zsoltné számlaszáma:
Demeter Gábor számlaszáma:

V. Eladók az I.) pontban megjelölt ingatlant a mai napon a Vevő birtokába adják, aki onnantól kezdve szedi az ingatlan minden hasznát és viseli terheit, a birtokbaadásnak nincs akadálya.

VI. ***Vevő nyilatkozza, hogy a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7.) pontjában megjelölt földműves. Vevő nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.***

A szerződő fél tulajdonában és haszonélvezetében a megszerzéssel együtt az összesített részarány tulajdon aranykorona értéke nem éri el a 6000 Ak-t.
Vevő nyilatkozza, hogy jelen ingatlanszerzésének jogszabályi akadálya nincs, a hatályos termőföldtörvény rendelkezéseinek megfelel, tulajdonszerzése jogszerű. Vevő nyilatkozza, hogy termőföldszerzési korlátozásba nem ütközik a szerzése, nincs 1200 Ha mértéket elérő területnagyság, birtokmaximum ezen terület megszerzésével sem használatában, tulajdonában összesen, így megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 16. §. (2) bekezdésében foglaltaknak. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított, és fennálló díj vagy egyéb tartozása nincs, vevő nyilatkozza, hogy jelen szerződésbeli szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő nyilatkozza, és tudomásul veszi, hogy amennyiben utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokában lévő föld birtokmaximum szerinti nyilatkozatának valótlansága, úgy az a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, és a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.
Vevő nyilatkozza, hogy a föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozza, hogy amennyiben az ingatlan haszonbérlet formájában

más használatában áll, úgy a használat lejártát követően azt nem hosszabbítja meg és annak lejártát követő követően vállalja hasznosítani a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv 13.§. (1) bekezdése szerint.
Ezen nyilatkozatát vevő arra tekintettel adja, hogy a fenti ingatlan Eladói a termőföld átruházásból származó jövedelme vonatkozásában adókedvezményt vehessen igénybe.
Vevő nyilatkozza továbbá, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, mely a szerzés akadályát képezné.
Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásom, azaz földhasználati díjtartozásom. Nyilatkozom továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül velem szemben nem került megállapításra szerzési korlátozás megkerülésére irányuló jogügylet, azaz nem kötöttem olyan jogügyletet 5 éven belül, mely szerzési korlátozás megkerülésével jött volna létre.

VII. Szerződő felek magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincs.

VIII. Eladók jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga bejegyzést nyerjen vétel jogcímén az I.) pontban meghatározott ingatlanban megjelölt tulajdoni hányadra 1/1 arányban a mai nappal kezdődően, azaz Eladók végérvényesen és visszavonhatatlanul lemondanak tulajdonjogukról a vevő javára. Szerződő felek kérik az ügyben eljáró ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy az Eladók tulajdonjogát az adásvétel tárgyát képező ingatlanban megjelölt tulajdoni hányad vonatkozásában törölje, és ezzel egyidejűleg jegyezze be a Vevő tulajdonjogát I.) pontban megjelölt ingatlanban megjelölt tulajdoni hányadra adásvétel jogcímén.

IX. Jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, és a földhivatali képviseletükkel, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviseletükkel, nyilatkozattétellel – mely kifejezetten kiterjed a mezőgazdasági igazgatási szerv részére benyújtandó jóváhagyás iránti kérelem továbbá az ingatlan-nyilvántartási kérelem szerződő felek képviseletében történő aláírására szerződő felek meghatalmazzák Dr. Kiséry Ügyvédi Irodát (képviseletében eljár: Dr. Kiséry Zoltán ügyvéd, 4600 Kisvárda, Bocskai u. 4. 1/1.). Dr. Kiséry Zoltán ügyvéd jelen okirat aláírásával a meghatalmazást elfogadja.
Felek tudomásul veszik, hogy a szükséges NAVB400 formanyomtatvány saját felelősségükre, az általuk szolgáltatott adatok alapján kerül kitöltésre, az abban foglalt adatokért, nyilatkozatokért eljáró ügyvéd felelősségét kizárja. A Vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet az I. pontban meghatározott ingatlan tulajdonjogának megszerzésével összefüggő illetékkiszabási eljárás során a NAVB400-as kérelem aláírására és benyújtására vonatkozóan. Dr. Kiséry Zoltán ügyvéd az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.
Felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság határozatát elektronikus úton kézbesítse a felek részére. Felek továbbá meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy amennyiben a szerződésben esetlegesen név- vagy számelírás történt, avagy helyesírási hiba, úgy azt az eljáró ügyvéd a javítás szabályai szerint javítsa.

X. Jelen adásvétel során felmerülő mindennemű költség (ügyvédi munkadíj, eljárási illeték, stb.) a Vevőt terheli.
Eladók tudomásul veszik, hogy jelen adásvétel a Személyi Jövedelemadó törvény hatálya alá esik.
A felek jelen szerződést elolvasták, azt mindenben akaratukkal megegyezőnek találták és tényvázlatként is elfogadva helybenhagyólag aláírják Dr. Kiséry Zoltán ügyvéd előtt írják alá jelen okiratot, aki ezt ellenjegyzésével igazolja.
Jelen okirat 7 db eredeti példányban készült.

Kisvárda, 2026. november 06.

Demeter Zoltán **eladó**	**Jánosdeák Tamás Zsoltné** **eladó**	**Demeter Gábor** **eladó**	**Durbákné Hardi Dóra** **vevő**

Ellenjegyzem:
Kisvárda, 2026. november 06.

Dr. Kiséry Zoltán
ügyvéd
KASZ:36063051

Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 23.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 24.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 23.
Figyelem ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: .....