

DR. NAGY RUDOLF ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd, agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász

Tel: 06 30 484-0194, E-mail: nrudolf.istvan@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **Bilanics Lajos**

száma: Bilanics Lajos, a.m...

szám alatti lakos, **Bilanics Lajosné**

a:

4287 Vámospécs, Béke utca 25.

41. a. szám alatti lakos (tartózkodási hely: 4287 Vámospécs, Béke utca 25.), mint **Eladók** (a szerződésben továbbiakban mint: **Eladók**), másrészről **Hadházi Ádám**

4026 Debrecen, Péterfia utca 41. (tartózkodási hely: 4251 Hajdúsámson, Kossuth út 25.) szám alatti lakos, mint **Vevő** (a szerződésben továbbiakban mint: **Vevő**) között, az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya

1. Bilanics Lajosné Eladó 6688/20749 tulajdoni arányú, Bilanics Lajos Eladó 3340/20749 tulajdoni arányú tulajdonát képezi az eszmei osztatlan közös tulajdont képező **Debrecen III. Kerület külterület 01626/9. hrsz.-ú „a” alrészlet „szántó út” megjelölésű, 6. minőségi osztályú, 3 ha 4161 négyzetméter területű, 46,46 AK értékű, „b” alrészlet „rét” megjelölésű, 3. minőségi osztályú, 2 ha 2546 négyzetméter területű, 39,23 AK értékű, „c” alrészlet „szántó út és árok” megjelölésű, 5., 6. minőségi osztályú, 7 ha 6294 négyzetméter területű, 119,29 AK értékű, „d” alrészlet „rét út” megjelölésű, 3. minőségi osztályú, 1453 négyzetméter nagyságú területű, 2,53 AK értékű, földrészlet összes területe: 13 hektár 4454 négyzetméter területű, 207,51 AK értékű ingatlan (a szerződésben továbbiakban: Ingatlan).**

II. Szavatosság

2. Eladók ezúton tájékoztatják Vevőt, hogy az Ingatlan vonatkozásában vezetékjog került bejegyzésre, 973 négyzetméter nagyságú területre, 0,4 kV-os közcélú, légvezetékre, és/vagy földkábelre az LE-5803 (7376)/13. sz. határozat alapján, az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.), mint jogosult javára.

Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlan – a fentiektől eltekintve - per-, teher-, és igénymentes, továbbá azért, hogy az Ingatlant semminemű közüzemi díj, közös költség, köztehertartozás, egyéb díjhátralék vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher sem terheli, egyben kijelentik, hogy az apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, valamint azért is, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül nincs senkinek olyan joga, mely a Vevőt az Ingatlan használatában, birtoklásában vagy tulajdonjogában korlátozná.

Bilanics Lajos eladó

Hadházi Ádám vevo

Bilanics Lajosné

Ellenjegyzem: Vámospécs, 2026. június 03. napján

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. június 03. napján

Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/

Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/

Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda

Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

Ügyvédi Iroda

4032 Debrecen

Poroszlai út 17.

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

4032 Debrecen

Poroszlai út 17.

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

4032 Debrecen

Poroszlai út 17.

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

4032 Debrecen

Poroszlai út 17.

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

4032 Debrecen

Poroszlai út 17.

Eladók kijelentik, hogy mindezek értelmében a Vevővel szemben harmadik személy megalapozott és jogos tulajdoni, kártérítési, illetve egyéb igényekkel nem léphet fel, de amennyiben ilyen jogos igény előfordul, ezeknek a kielégítését magukra vállalják.

Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötését követően nem kötnek olyan jogügyletet, amely az Ingatlan jogi jellegét Vevő rovására befolyásolná, vagy egyéb módon nem rendelkeznek azzal, meg nem terhelik, fedezetként nem ajánlják fel, harmadik személy birtokába. Eladók a Földforgalmi törvény 15/A. § tekintetében itt nyilatkoznak, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nincs a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett vagy azon kívüli földhasználati joga, illetve harmadik személy javára szóló földhasználati szerződés hatósági jóváhagyása, illetve hatályba nem lépett földhasználati szerződés sincs folyamatban. Eladók ezért kizárólagos felelősséget vállalnak.

III. Vételár, fizetési feltételek

3. Eladók eladják, Vevő pedig megvásárolja a fent nevezett Ingatlan mindösszesen **10028/20749 tulajdoni arányú** tulajdonjogát és birtokát egyaránt a kölcsönösen kialakított mindösszesen 28.000.000.-Ft, azaz Huszonnyolcmillió forint vételárért megtekintett és megismert állapotban. Az Ingatlan teljes vételára Eladókat tulajdoni hányaduk arányában illeti. Szerződő felek megállapodnak az Ingatlan teljes vételárának alábbiak szerinti megfizetésében.

4. Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg elismerik és nyugtázzák, hogy az Ingatlan teljes vételárából 1.000.000.-Ft.-ot, azaz Egy millió forintot Vevőtől, *foglaló jogcímén*, tulajdoni hányaduk arányában, Debrecenben, 2025. július 22. napján hiánytalanul átvettek akként, hogy azt Vevő átutalással teljesítette Bilanics Lajos Eladónak a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10400339-86768975-76771006. számú bankszámlájára, mely foglaló nevezett Eladó fenti bankszámláján történő jóváírással tekinthető megfizetettnek. Eladók a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Szerződő felek megértették ügyintéző ügyvéd tájékoztatását a foglaló (Ptk. 6:185. §) jogi természetét illetően: (1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. (2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. (3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. (4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. (5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

Bilanics Lajos eladó

Hádházi Ádám vevő

Bilanics Lajosné eladó

Ellenjegyzem: Vámospércs, 2026. június 03. napján
Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/
Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda
4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. június 03. napján
Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/
Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda
4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Adószám: 180600000

5. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan teljes vételárából további 27.000.000.-Ft., azaz Huszonhétmillió forint, vételárrészt, jelen adásvételi szerződés aláírásától számított hat hónapon belül, de legkésőbb 2026. december 03. napjáig átutalással teljesíti Bilanics Lajos Eladó fentiekben körülírt bankszámlájára. A teljes vételár a Bilanics Lajos Eladó fenti bankszámláján történő jóváírással tekinthető megfizetettnek. A teljes vételár átvételéről teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat készül, annak a Bilanics Lajos Eladó bankszámláján történő jóváírást követő öt naptári napon belül. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő előteljesítésre jogosult. Eladók a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.

6. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Hatóság a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, vagy a szerződést más elővásárlásra jogosult személlyel hagyja jóvá, úgy a jelen szerződésük egymással szemben nem válik hatályossá és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a felek maguk viselik, továbbá kötelezettséget vállalnak az eredeti állapot helyreállítására, továbbá a már átadott foglaló összege Vevő részére visszajár, a hatósági jóváhagyást megtagadó határozat felek által történő kézhezvételét követő három napon belül, továbbá felek kötelezettséget vállalnak a jelen szerződés 9. pontjában foglalt vevői jog 14. pontban foglaltak szerinti törlésére.

IV. Birtokba adás

7. Vevő az Ingatlan birtokába a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és a vételár teljes kiegyenlítését követő napon lép. Vevő a tényleges birtokba lépés időpontjától viseli az Ingatlan terheit és húzza hasznait.

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

8. Felek a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel megállapodnak abban, hogy az Eladók az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a vételár kiegyenlítéséig fenntartják. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

9. Felek jelen szerződés aláírásával a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, valamint az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inytv.) 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján megállapodnak abban és közösen kéri; illetve Eladók kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára az Ingatlanra **10028/20749 tulajdoni arányban**, a bejegyzés hatályának kezdetére irányuló időponttól (azaz jelen szerződés Ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtástól) számított 6 hónapos határozott időtartamra bejegyzésre kerüljön. Szerződő felek megértették okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Inytv. vhr.) 45. § (2)-(3)-(4) bekezdéséről és az Inytv. 48. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt rendelkezésről.

Bilanics Lajos eladó

Hadházi Ádám vevo

Bilanics Lajos eladó

Ellenjegyzem: Vámpércs, 2026. június 03. napján

Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/

Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. június 03. napján

Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/

Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni. Az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

10. Vevő az Ingatlan tulajdonjogát kizárólag a 3. pont szerinti teljes vételár Eladó részére 4.-5. pont szerint történő hiánytalan megfizetése esetén szerzi meg.

11. Eladók a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása megtörténteig és a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogukat fenntartják és Eladók vállalják, hogy a Tulajdonjog-bejegyzési Engedély hat eredeti példányát az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megkötött külön letéti szerződés alapján a Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Irodánál- Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd ügyintézésével - (4032 Debrecen, Poroszlai út 17.), mint letéteményesnél a Vevő javára ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a letett nyilatkozatok a letétből nem vehetők vissza és a letéteményes a Tulajdonjog-bejegyzési Engedélyt akkor jogosult és köteles kiadni a Vevő részére, ha Vevő vonatkozásában a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet jóváhagyta, továbbá ha Vevő a teljes vételárat megfizette az Eladók részére, és ezt az Eladók hitelt érdemlően, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban, igazolták letéteményes felé.

12. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban és közösen kérik; Eladók az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, külön okiratban a „Tulajdonjog-bejegyzési engedély” aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga, vétel jogcímén, az Ingatlan vonatkozásában, mindösszesen 10028/20749 tulajdoni arányban ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyerjen, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának felek által történő kézhezvételét és a teljes vételár átvételét követő nyolc napon belül, Bilanics Lajosné Eladó 6688/20749 tulajdoni arányú, Bilanics Lajos Eladó 3340/20749 tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

13. Az Eladók által az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megadott és külön letéti szerződés alapján az okíratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezett, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: „Inytv.”) 32. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kiállított tulajdonjog-bejegyzési engedélyben (továbbiakban: „Tulajdonjog-bejegyzési Engedély”) adják kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy a teljes vételár szerződésszerű megfizetése és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata esetén a Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában, a 11. pontban foglaltak szerint, adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Bilanics Lajos eladó

Bilanics Lajosné eladó

Ellenjegyzem: Vámospécs, 2026. június 03. napján
Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/
Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda
4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Hadházi Adam

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. június 03. napján
Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/
Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda
4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Dr. Nagy Rudolf István
Ügyvédi Iroda
4032 Debrecen, Poroszlai út 17.
Adásvételi szerződés

Dr. Nagy Rudolf István
Ügyvédi Iroda
4032 Debrecen, Poroszlai út 17.
Adásvételi szerződés

14. Felek az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megadják és külön letéti szerződés alapján az okiratszerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél letétbe helyezik a „Törlési Engedélyt”, melyben kifejezett, feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy amennyiben a Hatóság a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, vagy a szerződést más elővásárlásra jogosult személlyel hagyja jóvá és a jelen szerződésük egymással szemben nem válik hatályossá, a Vevő javára, az Ingatlanra 10028/20749 tulajdoni arányban 9. pontban foglaltak szerint bejegyzett vevői jog törlésre kerüljön. A letéti nyilatkozatok a letétből nem vehetők vissza és a letéteményes a „Törlési Engedélyt” csak abban az esetben jogosult és köteles kiadni az Eladók és Vevő részére, ha Vevő vonatkozásában a jelen szerződés hatósági jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával megtagadja, a megtagadó határozat felek által történő kézhezvételét követő három napon belül. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadó határozatának felek által történő kézhezvételét követő három napon belül a vevői jog törlésre vonatkozó Törlési Engedélyt az illetékes Földhivatali Osztály felé benyújtja.

15. Felek kijelentik, hogy megértették ügyintéző ügyvédnek a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 23. § (1) bekezdésében foglaltakra vonatkozó tájékoztatását, miszerint az Ingatlan vonatkozásában a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapításával elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

16. Felek kijelentik, hogy megértették ügyintéző ügyvédnek a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 34/A § (2) bekezdésében foglaltakra vonatkozó tájékoztatását is, miszerint – az Ingatlan vonatkozásában - a tény feljegyzésére irányuló megkeresésével a mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi az ingatlanügyi hatóság részére az adásvételi szerződés egy nem hitelesített másolati példányát. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények, melyek a Vevő tulajdonjogszerzését esetlegesen korlátozhatják vagy lehetetlenné tehetik. Felek között az adásvételi szerződés jogerős záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn. Felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozataikat.

VI. Vevői nyilatkozatok

17. Vevő kijelenti, hogy földműves (Hadházi Ádám vevő: 510161/2/2025.03.07., bejegyző hatóság: Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal) jelen birtok-, és tulajdonszerzése nem ütközik a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) rendelkezéseibe. Vevő az Ingatlan vonatkozásában, nevezett törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja, mint helyben lakó földműves elővásárlásra jogosult. Az Eladók itt nyilatkoznak arról, hogy külön jogszabályban meghatározott elővásárlási jogosultság nem áll fenn.

Bilanics Lajos eladó

Hadházi Ádám vevő

Bilanics Lajosné eladó

Ellenjegyzem: Vámospércs, 2026. június 03. napján

Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/

Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. június 03. napján

Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/

Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

18. Vevő a Földforgalmi törvény 13-15. §-ai tekintetében itt nyilatkozik, 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 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, továbbá az esetlegesen harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a fentiekben írt kötelezettségeket vállalja.

19. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. § alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

VII. Egyéb rendelkezések

20. Szerződő felek megértették ügyintéző ügyvédnek a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdésében foglaltakat: ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek. Megértették felek a Földforgalmi tv. 18. §-ban foglalt elővásárlási jogok sorrendjére vonatkozó tájékoztatást, valamint azt, hogy jelen jogügylet érvényességi feltétele, hogy a kifüggesztési eljárás lebonyolítása alatt rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával szabályszerűen ne éljen és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet jóváhagyja.

21. Felek megértették a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésében foglaltakat is: A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Felek megértették ugyancsen szakasz (3) bekezdésében foglaltakat is: Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át.

Bilanics Lajos eladó

Bilanics Lajosné eladó

Ellenjegyzem: Vámspércs, 2026. június 03. napján
Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/
Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda
4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Erdházi Ádám vevő

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. június 03. napján
Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/
Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda
4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

22. Szerződő felek megértették ügyintéző ügyvéd tájékoztatását a Fétv. 17. § (1) és (3) bekezdésében foglaltakra: Az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést be kell nyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) jegyzőjéhez (a továbbiakban: jegyző). A szerződéshez csatolni kell a Földforgalmi törvény 8. § (1) bekezdése szerinti elektronikus regisztrációt igazoló dokumentumot. A szerződés elektronikus regisztrációjának hiányában a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez, amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (a továbbiakban: biztonsági okmány) kiállítottak kell lennie.

23. Szerződő felek megértették okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a Földforgalmi törvény 21/A. § (1) – (2) és (3) bekezdéseiben foglaltakra: Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár. Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.

24. Szerződő felek megértették okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a Fétv. 13/A. § (1) bekezdésében foglaltakra: Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

25. Felek mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik, jogügyletüknek akadálya nincs.

26. Felek megértették a személyi jövedelemadóra és a visszerthes vagyonátruházási illetékre vonatkozó tájékoztatást. Vevő földműves, így igénybe kívánja venni az **Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja** szerinti illeték-kedvezményt, a nevezett jogszabályban foglalt kötelezettségeket és jogkövetkezményeket vállalja.

Bilanics Lajos eladó

Bilanics Lajosné eladó

Ellenjegyzem: Vámpércs, 2026. június 03. napján

Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/

Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

Ügyvédi Iroda

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Hadházi Adam vevő

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. június 03. napján

Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/

Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

Ügyvédi Iroda

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

27. Az adásvételi szerződés elkészítésével és a kapcsolatos ügyintézés felmerülő költséget, a tulajdonjog bejegyzés díját, továbbá a visszerhes vagyonátruházási illetéket, ügyvédi munkadíjat Vevő viseli.

28. Ügyintéző külön felhívta a szerződő felek figyelmét arra, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a Hatóság a 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 a jogorvoslati lehetőségről. Felhívta a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján kiszámíthatatlanul hosszú időt (több hónapot) vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint meghosszabbodhat, és a Hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, amely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát szerződő felek maguk viselik.

29. Szerződő felek kijelentik, hogy egymás személyes adatait, okmányait megismerték, azok beazonosításához nyilvántartón keresztül hozzájárulnak. Felek kijelentik, hogy személyükben jelen adásvételi szerződés megkötését kizáró ok nem áll fenn. A megbízók jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul elismerik és igazolják, hogy a szükséges tájékoztatást a jogügylettel kapcsolatban minden körülményre kiterjedően megkapták, azzal kapcsolatban megválaszolatlan kérdésük nem maradt.

30. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédek a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény 2017. évi LIII. törvény (a „Pmt.”) értelmében átvilágítási és bejelentési kötelezettség terheli. Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése a Pmt szerint előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzata alapján megkövetelt - és annak 1. és 2. számú mellékletében foglalt - adatlapon megtörtént.

31. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződéssel közöttük létrejött jogügylet teljesítése érdekében és azzal összefüggésben eljáró ügyvéd az általuk megadott személyes adataikat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet (a „GDPR”) rendelkezései alapján jogosult kezelni. Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik Szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének.

Bilanics Lajos eladó

Bilanics Lajosné eladó

Ellenjegyzem: Vámospércs, 2026. június 03. napján
Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/
Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda
4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Adószám: 15993450-1-09

Hadházi Ádám vevő

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. június 03. napján
Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/
Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda
4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN
4032 Debrecen, Poroszlai út 17.
Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN
Adószám: 15993450-1-09

32. Szerződő felek megértették ügyintéző ügyvéd kioktatását arra vonatkozóan, hogy a Járási Hivatal az ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott döntését a 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 140. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a jogi képviselő mellett az ügyfélnek is megküldi azzal, hogy a közlés joghatásai a jogi képviselőnek való kézbesítéssel állnak be.

33. Felek az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban és a tulajdonjog-bejegyzési eljárásban képviselőikre, ideértve az ingatlan-nyilvántartási kérelem hatóságához történő benyújtását is, a vevői jog bejegyzésére, törlésére vonatkozó eljárásban történő képviselőikre, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz (NAV) történő B400E adatlap benyújtása során Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Irodának – Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd ügyintézésével- (4032 Debrecen, Poroszlai út 17.) adnak megbízást és meghatalmazást. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

Felek a fenti adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Vámpércs, 2026. június 03.

B
Bilánics Lajos eladó

Bilánics Lajosné eladó

A fenti adásvételi szerződést szerződő felek megbízásából elkészítettem és ellenjegyzem:

Vámpércs, 2026. június 03 napján

Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/

Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Kelt: Debrecen, 2026. június 03.

Hadházi Adám vevo

Debrecen, 2026. június 03. napján

Dr. Nagy Rudolf István ügyvéd /KASZ: 36066004/

Dr. Nagy Rudolf István Ügyvédi Iroda

4032 Debrecen, Poroszlai út 17.

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN
4032
DNY
Adószám: 151134-09

Dr. NAGY RUDOLF ISTVÁN
4032
DNY
Adószám: 151134-09

151134-09/2026

Közzététel időpontja:	2026.06.03.
Levétel napja:	
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő	
- első napja:	2026.08.04.
- utolsó napja:	2026.09.04.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!	
[Signature] ügyintéző	