

KÖZÖSSÉGI KEZDŐ NAPJA:	2026. 08. 01.
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA:	2026. 08. 04.
ELFOGADÓ JUDICATUMÁZAT BENYÚJTÁSI HATÁRIDŐJE:	2026. 09. 01.
HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ LEVÉL NAPJA:	

Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyrészről

Hajdu Katalin 1112 Budapest, Péterhegyi lejtő 51. szám alatti lakos,

Személyes adatok:

(magyar állampolgár) és

Karkus Vendel 1221 Budapest, Leányka utca 38. 5/32. szám alatti lakos,

Személyes adatok: (sz

s magyar állampolgár) mint **eladók** (továbbiakban: eladók),

másrészről

Antal László 3374 Dormánd, Major tanva 515 hrsz alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

Személyes adatok: (sz

2026. 07. 20. 14. 04. 11.

állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az eladók ¼-ed, ¼-ed részbeni tulajdonát képezik az alábbi ingatlanrészek:

- **DORMÁND külterület 017/12 hrsz** alatt nyilvántartott, összesen 8 ha 6750 m² területű, összesen 52,01 AK értékű, szántó megjelölésű, 6,7,8 községi mintatér minőségi osztályú külterületi földingatlan.

Az adásvétel tárgyát 4 ha 3375 m² terület és 26,01 AK érték képezi.

- **DORMÁND, külterület 0144/17 hrsz** alatt nyilvántartott, összesen 3 ha 9256 m² területű, összesen 100,09 AK értékű, szántó megjelölésű, 3,4 minőségi osztályú külterületi földingatlan.

Az adásvétel tárgyát 1 ha 9628 m² terület és 50,05 AK érték képezi.

2.) Az eladók eladják a vevő megvásárolja az eladók tulajdonát képező teljes tulajdoni részét **DORMÁND külterület 017/12 hrsz** és a **DORMÁND, külterület 0144/17 hrsz** alatti ingatlanokban úgy amint azok a természetben megtekintett állapotban Dormánd külterületén megtalálhatók.

A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon építmény, ültetvény vagy agrotechnikai létesítmény nincs.

3.) A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészek kölcsönösen kialakított vételárát összesen **9.450.000.-Ft-ban**, azaz kilencmillió-négyszázötvenezer forintban határozzák meg, melyből a **Dormánd külterület 017/12 hrsz vételára 6.506.000.- Ft**, a **Dormánd külterület 0144/17 hrsz vételára 2.944.000.- Ft**.

A vevő az alábbiak szerint vállalja megfizetni az ingatlanrészek vételárát:

3.1. A vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan vételárából megfizetett:

- Hajdu Katalin és Karkus Vendel eladóknak a Hajdu Katalin nevén szereplő Gránit Bank Zrt-nél vezetett számla számlaszámára való utalással 4.725.000.- Ft-ot, melynek átvételét az eladók aláírásukkal elismernek, nyújtáznak.

3.2. A vevő vállalja, hogy a az ingatlan fennmaradó vételárreszeit megfizeti az eladók részére átutalás útján az azt követő 10 munkanapon belül, hogy a vevő javára szelőan a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyás megtörténik, a szerződés tulajdonjog átruházásra benyújthatóvá válik a Földhivatalba.

Hajdu Katalin eladó

Karkus Vendel eladó

Antal László vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. június 23. napján.

Gulyásné dr. Farkas Éva

ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva

3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-80

Adószám: 48051657-1-30

Telefon: 33060000

Az eladók a Hajdu Katalin nevén szereplő Gránit Bank Zrt-nél vezetett 12100011-19798697 számú számlaszámára való utalással kérik teljesíteni a 4.725.000.-Ft második vételárreszt.

Az eladók nyilatkoznak arról, hogy a megadott számlaszámuk helyesen került feltüntetésre az adásvételi szerződésben.

Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár hiánytalan teljesítését igazolják az adásvételi szerződést készítő ügyvéd felé drfarkaseva@lhcom.hu e-mail címre annak érdekében, hogy az adásvételi szerződés a Földhivatalba benyújtásra kerüljön.

3.) A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon NATURA 2000 terület jogi jelleg áll fenn, mely az átruházásnak nem akadály.

A felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. részén „Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége” tény bejegyzés áll fenn az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészekre is 2031.05.14.-ig terjedő időtartamig. A felek ezen adásvétellel kötelezettségüket határidőn belül teljesítik, melyre való tekintettel kérik a Földhivatalt, hogy ezen tulajdoni részekről a kötelezettséget töröljék a tulajdonjog átjegyzésével egyidejűleg.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon a MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RT javára bányászolgalmi jogok állnak fenn a vázrajzon feltüntetett térmértékekre, mely terheket a vevő tudomásul vesz, és ami az átruházásnak nem akadály.

Az eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészeket további per, teher és igény nem terheli, melyért az eladók szavatosságot vállalnak.

4.) A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészek hasznóbérleti jog áll fenn a vevő, Antal László 3374 Dormánd, Major tanya 515 hrsz alatti lakos javára 2007.10.25. napjától kezdődően 2026.12.31. napjáig, így a vevő a tulajdonjog megszerzésétől kezdve, mint tulajdonos lesz jogosult használni az ingatlanrészeket.

A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészek hasznóbérleti díja 30kg búza/AK/ÉV, mely minden tárgyévi december 31.-ei végső fizetési határidővel.

5.) Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészek tulajdonjoga a tulajdonukból törlésre kerüljön, mellyel egyidejűleg adásvétel jogcímén a vevő javára 1/1 arányban, az egész ingatlanokhoz viszonyítva 2/4-ed – 2/4-ed arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladók a tulajdonjog átruházására szóló nyilatkozatukat ügyvédi letétbe helyezik jelen szerződés aláírásával egyidejűleg azon megbízással, hogy azt az ügyvéd nyújtsa be a Földhivatalhoz a jóváhagyott adásvételi szerződéssel együtt, de a vételár megfizetés igazolásának a feltételével a teljes vételár megfizetésének igazolását követően haladéktalanul.

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a tulajdonjog változást, az eladók tulajdonjogának törlését, a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlanrészek vonatkozásában jegyezzék át az 5. pontban foglaltak szerint, melyhez mindkét fél feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

7.) A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott földszerzési és birtokmaximum korlátozásba.

Mint az ingatlanrészek tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. – 14. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

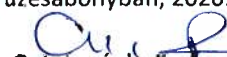
- Nyilatkozom arról, hogy az átruházás tárgyát képező termőföldet már én használom. Kötelezettséget vállalok arra, hogy a tulajdonszerzést követően sem hagyok fel annak használatával.

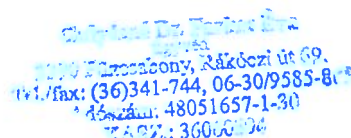

Hajdu Katalin eladó


Karkus Vendel eladó


Antal László vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. június 23. napján:


Gulácsné dr. Farkas Éva
Ügyvéd, KASZ:36060894


Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-80
E-mail: 48051657-1-30
KASZ: 36060894

Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek.

- Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

- Nyilatkozom, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

- Nyilatkozom, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

- Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő földek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül- jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki részemre.

- A 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§-a alapján nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

8.) A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötéssel és tulajdonjog megszerzéssel kapcsolatos költségek őt terhelik.

A vevő kijelenti, hogy az Illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26. §. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott, regisztrációs igazolással rendelkező igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző családi gazdálkodó, aki vállalja, hogy a birtokbavételtől számított 5 éven belül a megvásárolt termőföldeket nem idegeníti el, egyéb vagyoni jogot nem alapít rá és azt kizárólag mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Vármegyei Igazgatóság Illetékfőosztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.

9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrészek eladása érdekében a termőföldről szóló törvény alapján a termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot is tartalmazó adásvételi szerződés a később rögzített eljárás után Dormánd Község Polgármesteri Hivatalánál 30 napos határidőre hirdetményi úton közzétételre kerül. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténik.

10.) A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bek. bh, pontjában megjelölt elővásárlási jogosult, mivel olyan földeket használó földműves, aki helyben lakó és többmint 3 éve bejegyzett földhasználója az ingatlanrészeknek.

A vevő kijelenti továbbá, hogy őstermelők családi gazdaságának képviselője OCSG-00062033 szám alatt nyilvántartottan -, így a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (4) bek. a., pontjában megjelölteknek is megfelel.

A vevő a megjelölt elővásárlási jogai alapján vásárolja meg az ingatlanrészeket.

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlanrészek tulajdonosa, jelen ügylet eladói jelen szerződést készítő ügyvédnő útján a mai naptól számított 8 napon belül az elfogadott ajánlat szerint elkészült, aláírt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából, mely igazgatási szerv amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével- végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, melyet közöl a felekkel, valamint a szerződést megküldi az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a hirdetményi közlés érdekében, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A Kormányhivatal ezzel egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. Dormánd Község Polgármesteri Hivatal Jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Hajdu Katalin eladó

Karkus Vendel eladó

Antai László vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzém Füzesabonyban, 2026. június 23. napján:

Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9585-809
E-mail: 48051657-1-30
TASZ: 36060894

12.) A felek kijelentik, hogy mindhárman nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

13.) A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnél és az illetékes Földhivatalnál való eljárással Gulyásné dr. Farkas Éva (3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.) ügyvédet bízzák meg.

A megbízás a tulajdonszerzést jóváhagyó határozat és záradékolt szerződések átvételére is kiterjed. A megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével valamennyi felsorolt eljárásban való képviseletre szólóan elfogadta.

A felek megbízzák továbbá az ügyvédnőt arra, hogy az okirathoz tartozó, előírt szükséges B400-as adatlapot töltsse ki és azt a NAV felé továbbítsa.

A felek nyilatkoznak arról, hogy az ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás, javítás végrehajtására.

14.) A felek kijelentik, hogy jelen szerződés az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza.

15.) Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a felek adatai az érvényes jogszabályi előírások rendelkezései alapján kerültek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történt meg.

A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

16.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi Tv., illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják.**

Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal egyezők, jelen szerződést a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A szerződő felek elismerik, hogy a szerződéshez kapcsolódó SZJA és illetékfizetési kötelezettségekről tájékoztatást kaptak a szerződést készítő ügyvédtől.

Jelen okirat 2 lapon, négy oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 8 példányban az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény átmeneti rendelkezései alapján papíralapon történő benyújtással.

Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Füzesabony, 2026. június 23.

Hajdu Katalin *eladó*

Karkus Vendel *eladó*

Antal László *vevő*

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. június 23. napján:

Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-809
E-mail: 48051657-1-30
KASZ: 36060894