

Dr. Réz Szilvia ügyvéd
Iroda: 4181 Nádudvar, Dobó u. 1. sz.
Telefon: 06-54-480-341
Mobil: 06-306-503-263
E-mail: drrezszilvia@gmail.com

§

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL		
Szervezeti egység/ Ugyintéző		Szign.
Beérkezés időpontja	2026 JUL 15.	Mellékletek száma:
Érkezés: azonosító		Ikt. Dátuma:
Iktatószám		544951

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyrészről:

Dr. Erdei Éva , személyi azonosító: an. - születési hely és idő: - adóazonosító jel: 4026 Debrecen, Hortobágy utca 25. III/11. sz. alatti lakos, mint **eladó** / a továbbiakban: eladó / részéről,

m á s r é s z r ől:

Kovács Gusztávné (személyi azonosító: an. születési hely és idő: - adóazonosító jel: 183 Kaba, Mártírok utca 12/A. sz. alatti lakos, mint **vevő** / a továbbiakban: vevő / részéről

az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy **dr. Erdei Éva eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a kabai 2539. hrsz.** alatti 1255 m² nagyságú 5,45 aranykorona értékű 2. min. osztályú **kert** megjelölésű zártkerti ingatlan. A zártkerti ingatlan terhelve van Erdei Lajosné személyi azonosító: születési hely és idő: - adóazonosító jel: 183 Kaba, Rákóczi Ferenc út 58. sz. alatti lakos részére haszonélvezeti joggal a szerződés keltétől 2019. október 17-től 20 éves időtartamra. Egyebekben a zártkerti ingatlan tehermentes.

Szerződő felek itt rögzítik, hogy a zártkerti ingatlanon nem található ültetvény, felülépítmény vagy a zártkerti ingatlan forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

Az eladó szavatolja a vevőnek, hogy az eladó tulajdonát igazoló tulajdoni lap másolata pontosan, tükrözi a zártkerti ingatlan a jelen szerződés aláírásának a napján meglévő helyzetét, továbbá nem léteznek olyan, az eladó által is ismert jogok és tények, kötelezettségek vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon nincs feltüntetve.

2./ A fent megnevezett és körülírt zártkerti ingatlant eladó eladja tulajdoni hányadának megfelelően, míg vevő megvásárolja 1/1 arányban - történelmi bázisjogosultsággal együtt - összesen **545.000 Ft, azaz ötszáznegyvenötezer forint** kölcsönösen kialkudott vételárért. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a vételár az eladó részére a mai napon egy összegben hiánytalanul **átutalás útján** megfizetésre került dr. Erdei Éva saját nevében lévő Erste Banknál vezetett bankszámlára. Alulírott dr. Erdei Éva eladó ezennel kijelentem, hogy a vételár teljes átvételét ezen okirat aláírásával elismerem és nyugtázom.

Alulírott dr. Erdei Éva eladó kijelentem, hogy a vevő részére közvetlenül megadott bankszámlára történő teljesítést saját kezemhez történő joghatályos teljesítésnek ismerem el.

Alulírott dr. Erdei Éva eladó kijelentem, hogy a vevővel szemben ezen jogügyletből kifolyólag semmiféle egyéb követelésem nincs.

Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezen szerződést az érték-ellenérték feltűnő aránytalanságára hivatkozással nem támadják meg, mivel jelen adásvételi szerződés szerinti vételár megfelel a helyben szokásos forgalmi értéknek.

3./ Alulírott dr. Erdei Éva eladó kijelentem, hogy a zártkerti ingatlan teljes per-, teher és igénymentességeért szavatosságot vállalok. Alulírott dr. Erdei Éva eladó ezennel kijelentem, hogy cselekvőképes magyar állampolgár vagyok, ügyletkötési és nyilatkozattételi képességem nem korlátozott. Alulírott Kovács Gusztávné vevő ezennel kijelentem, hogy cselekvőképes magyar állampolgár vagyok, nyilatkozattételi és ügyletkötési képességem nem korlátozott, ingatlanszerzésemet jogszabály nem korlátozza. Alulírott dr. Erdei Éva eladó kijelentem, hogy ezennel feljogosítom Kovács Gusztávné vevőt arra, hogy tulajdonjogát a kabai 2539. hrsz. alatti zártkerti ingatlanra 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Alulírott dr. Erdei Éva eladó kijelentem; hogy a bejegyzési engedélyt ezennel megadom a vevő részére, Kovács Gusztávné vevő tulajdonjoga feltétlenül és visszavonhatatlanul bejegyezhető a kabai 2539. hrsz. alatti zártkerti ingatlanra 1/1 arányban adásvétel jogcímén.

Alulírott dr. Erdei Éva eladó kijelentem, hogy a tulajdonjogomra vonatkozó törlési engedélyt ezennel megadom, a tulajdonjogom feltétlenül és visszavonhatatlanul törölhető a kabai 2539. hrsz. alatti zártkerti ingatlanról.

Alulírott Erdei Lajosné : (személyi azonosító:)
születési hely és idő: - adóazonosító jel: " (83 Kaba, Rákóczi
Ferenc út 58. sz. alatti lakos, mint a kabai 2539. hrsz. alatti zártkerti ingatlan haszonélvezeti jog
jogosultja ezzel kijelentem, hogy a haszonélvezeti jogomról ingyenesen ellenérték megfizetése nélkül
hozzájárulok.

Alulírott Erdei Lajosné kijelentem, hogy a haszonélvezeti jogom törlésére vonatkozó törlési engedélyt ezennel megadom, a haszonélvezeti jogom feltétlenül és visszavonhatatlanul törölhető a kabai 2539. hrsz. alatti zártkerti ingatlanról.

Alulírott dr. Erdei Éva eladó és Erdei Lajosné haszonélvezeti jog jogosult büntetőjogi felelősségünk tudatában ezennel egyezően kijelentjük, hogy közöttünk gyermek-szülő kapcsolat áll fenn, így közeli hozzátartozóknak minősülünk a Ptk. 8.1. § szerint is.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a zártkerti ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények, melyek a vevő tulajdonszerzését esetlegesen kockáztathatják, vagy lehetetlenné tehetik. Felek között a jelen szerződés jogerős záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn, felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, amennyiben annak eredeti példányán szerepel a hatóság jóváhagyásáról szóló záradék. A jogerős záradékolt szerződés kézhezvételét követően az okiratszerkesztő ügyvéd nyújtja be a jelen szerződést a körzeti földhivatalhoz.

4./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a zártkerti ingatlan birtokába és használatába vevő a mai napon lép, tényleges birtokba lépésétől viseli annak kiadásait, költségeit, valamint húzza annak hasznait.

Alulírott dr. Erdei Éva eladó ezennel kijelentem, hogy a zártkerti ingatlan saját használatomban áll.

Alulírott dr. Erdei Éva eladó ezennel kijelentem, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező zártkerti ingatlant a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

Alulírott Kovács Gusztávné itt jelentem ki, hogy kötelezettséget vállalok arra, hogy egy esetlegesen mégis más harmadik személy felé fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a szerződés megszűnését követően vállalom, hogy a zártkerti ingatlan használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá a szerződés megszűnését követően vállalom, hogy a zártkerti ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.

Eladó ezennel tudomásul veszi, hogy a zártkerti ingatlanra harmadik személy részére nem jegyeztethet be olyan jogot, amely a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben a felek a vevő javára elállási jogot kötnek ki. A vevő az elállási jogát különösen akkor gyakorolhatja, ha a zártkerti ingatlanra a jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza. (így különösen, ha a zártkerti ingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, harmadik személy javára tulajdonjogot stb. jegyeznek be.) Felek megállapodnak abban, hogy a vevő előbb részletezett elállása esetén a szerződést a megkötésére visszaható hatállyal szüntetik meg.

5./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés elkészítésével járó kiadás, visszatérhes vagyónáruházási illeték, földhivatal felé fizetendő igazgatási és szolgáltatási díj mindenkor összege a vevőt, míg az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség az eladót terheli.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a megbízás egyértelműen kizárólag okirat szerkesztésére vonatkozik, és annak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás.

Szerződő felek egyezően kinyilatkozzák, hogy a fenti földingatlan adásvételére a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján az ott meghatározott elővásárlási jog jogosultjain kívül egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

6./ Szerződő felek az ügyvéd tájékoztatását követően egyezően tudomásul veszik, hogy az 1.) pontban megjelölt földingatlan adásvétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: törvény) hatálya alá tartozik.

Alulírott Kovács Gusztávné vevő ezennel kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

Alulírott Kovács Gusztávné vevő ezennel kijelentem, hogy a szerződéskötést megelőző 5 éven belül nem állapították meg velem szemben, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

Alulírott Kovács Gusztávné vevő ezennel kijelentem, hogy a birtokomban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződéskötést megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki velem szemben.

Vevő kijelenti, hogy földtulajdon szerzési joga a törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt szabályon alapszik, tulajdonszerzése a földtulajdon szerzési korlátozásba vagy más akadályba nem ütközik. A vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, Magyarországon földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott.

Vevő kijelenti, hogy nem áll a tulajdonában vagy a birtokában a törvényes mértéket meghaladó mezőgazdasági ingatlantulajdon – ideértve a zártkertet is – így a törvényben előírt tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik, a törvény 16. § (1), (2) és (3) bekezdésében foglalt szabályt vevő nem sérti.

Vevő vállalja, hogy a földingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy élethivatásszerűen mezőgazdasági műveléssel foglalkozó személy, nyilvántartásba vett földműves, továbbá a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott 1001015580 regisztrációs számmal rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemélynek minősül.

Alulírott Kovács Gusztávné vevő ezennel kijelentem, hogy nem rendelkezem részarány-tulajdonnal.

Alulírott Kovács Gusztávné vevő itt jelentem ki, hogy a HBMKH Püspökladányi Járási Hivatala által 510.380/2014.04.22. sz. alatti határozattal bejegyzett földműves vagyok.

Alulírott Kovács Gusztávné kijelentem, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja vagyok, kamarai azonosító szám: S418300189280

Alulírott Kovács Gusztávné vevő kijelentem, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja vagyok, nyilvántartási szám: OCSG-00061003

Alulírott Kovács Gusztávné vevő ezennel kijelentem, hogy elővásárlási jogom a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d.) pontja és a (4) bekezdés a.) pontja alapján áll fenn, mivel olyan földműves vagyok, aki helyben lakónak minősül és legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja vagyok.

Alulírott Kovács Gusztávné vevő ezennel kijelentem, hogy a kabai 2538. hrsz. alatti zártkerti ingatlan a tulajdonomat képezi, így a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező zártkerti ingatlan birtokösszevonás végett kerül megvásárlásra.

Vevő itt jelenti ki, hogy vállalja, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Fentiekre tekintettel kéri vevő az illetéket az Illetéktörvény 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti kedvezmény figyelembevételével megállapítani.

7./ Fentiekre tekintettel az adásvételi szerződést a földingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzőjéhez előterjesztett kérelem alapján, hirdetményi úton közzé kell tenni, hogy a hivatkozott jogszabályban meghatározott sorrendben az elővételre jogosult személyek gyakorolhassák a szerződésben foglaltakkal azonos feltételekkel a vételi jogukat.

Szerződő felek egyezően tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet hatályossági feltétele, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló határidőben ne éljenek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a helyi földbizottság és az illetékes megyei földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. §-a alapján.

8./ Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a törvény előírásainak megfelelően esetlegesen olyan más harmadik személy élne az elővásárlási jogával, aki a jelen szerződés vevőjével az elővételre jogosultak sorrendjében egy szinten áll, úgy a jelen szerződést az itt feltüntetett vevővel hatályában fenntartja.

Abban az esetben, ha a hatóság a jelen jogügyletet nem hagyja jóvá, úgy felek vállalják az eredeti állapotot helyreállítani, és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik.

9/ Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy tudomásul vették az ügyvéd termőföldre vonatkozó jogszabályokról és az elővásárlási jog szabályairól és annak jogkövetkezményeiről szóló ügyvédi kioktatást. Okiratot szerkesztő ügyvéd, szerződő felek figyelmét kifejezetten felhívta arra, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság a jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet.

Ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket a hatósági engedélyező eljárásról, és arról, hogy a hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét arra is, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján több hónapot vesz igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat és a hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye lehet, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, mind a földingatlan terheiben kellő gondosság tanúsítása mellett is előre nem látható változások következhetnek be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti tájékoztatás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozatukat.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy kifejezetten közösen vállalják, hogy ezen szerződés elkészítését követően a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges valamennyi nyilatkozatot, vagy szükség esetén újabb szerződést, vagy szerződés módosítást is elkészíttetik és aláírják, amennyiben ez szükségessé válik.

10./ Alulírott szerződő felek rögzítjük, hogy a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a tulajdonjog bejegyeztetésével a földhivatal előtti eljárással és az okiratok benyújtásával ezennel dr. Réz Szilvia ügyvédet hatalmazzuk meg.

Szerződő felek ezennel egyhangúan meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy a törvény által előírt a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi közzétételi és a szükséges jóváhagyások beszerzésére irányuló eljárásokban helyettük teljes jogkörrel eljárjon, őket teljes jogkörrel képviselje.

Szerződő felek meghatalmazzák a jelen szerződést készítő ügyvédet arra is, hogy az esetleges név, adat, számelírás, vagy hiba, számítási hiba vagy hiány esetén a szerződés szövegét közvetlenül az okiraton a kijavítás szabályai szerint javítsa az Inyvtv. 127. §-ában szabályozott módon, amely ugyanakkor nem minősül szerződésmódosításnak.

Alulírott dr. Réz Szilvia ügyvéd ezennel kijelentem, hogy a fenti meghatalmazásokat elfogadom.

11./ Kijelentik felek, hogy a jelen okirat a kinyilvánított szándékukat, akaratukat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint

kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. Felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt szerződés vonatkozásában annak minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a szerződést ennek tudatában írják alá.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását a jogügylettel kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről, valamint az egyéb szabályokról, körülményekről megértették, további kérdésük, észrevételük nincs és ezen jogszabályi rendelkezések ismeretében írják alá a jelen okiratot.

Miután ezen adásvételi szerződést felek átolvasták azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon saját kezüleg helybenhagyólag aláírták és egy-egy eredeti példányban átvették.

Nádudvar, 2026. 07. 10.

Dr. Erdei Éva - eladó

Erdei Lajosné - haszonélvezeti jog jogosult

Kovács Gusztávné - vevő

Ellenjegyzem dr. Réz Szilvia ügyvéd -KASZ: 36067784- Nádudvaron 2026. 07. 10. napján

Dr. Réz Szilvia
4181 Nádudvar, Dobó utca 1.
Adószám: 50066517-1-29
Tel.: 54/480-341

Elektronikus közzététel megtörtént!

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.08.07.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.08.08.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.09.07.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Levétel napja: 2026.09.08.

aláírás