

HSEI 22118/2026

Az elektronikus
közzététel megtörtént.

A kormányzati portálon történő közzététel

időpontja: 2026.08.10.

Közlés kezdő napja: 2026.08.10.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026.09.09.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026.09.10.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Kádárné Kovács Emma (születési családi és utónév: Kovács Emma, születési hely és idő: anyja születési családi és utónéve: lakcíme: 4200 Hajdúszoboszló, Gorkij utca 7., állampolgársága: magyar, adóazonosító jele: személyazonosító jele:), mint **Eladó1**

Kádár János (születési családi és utónév: Kádár János, születési hely és idő: anyja születési családi és utónéve: lakcíme: 4200 Hajdúszoboszló, Könyök utca 14., állampolgársága: magyar, adóazonosító jele: személyazonosító jele:), mint **Eladó2 és**

Kádár István (születési családi és utónév: Kádár István, születési hely és idő: anyja születési családi és utónéve: címe: 4200 Hajdúszoboszló, Hajnal utca 28., állampolgársága: magyar, adóazonosító jele: személyazonosító jele:), mint **Eladó3**

másrészről

Bartha Sándor (születési neve: Bartha Sándor, születési helye, ideje: anyja neve: , személyi azonosító jele: , állampolgársága: magyar, adóazonosító jele: , földműves nyilvántartási száma: , tagja a Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, agrárkamara nyilvántartási száma: , lakcíme: 4200 Hajdúszoboszló, Kálvin utca 16.) **Vevő**

Eladó1, Eladó2 és Eladó3 a továbbiakban együttesen: Eladók, Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen, mint **Szerződő Felek** között az alábbi feltételek szerint.

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. A Szerződő Felek rögzítik és az INYER/TULLAP/20260707/17 megrendelés számú tulajdoni lappal igazolják, hogy a **Hajdúszoboszló külterület 0300/30 hrsz** alatt nyilvántartott, a, szántó; b, rét művelési ágú, mindösszesen 7 ha 917 m² területű, 186,51 AK jövedelemmel rendelkező ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányada Eladók** kizárólagos tulajdonában van, egymás között 1/3-1/3-1/3-ad arányban (a továbbiakban **Ingatlan**).

Az Ingatlan tulajdoni lapján teher, széljegy nem szerepel, az Ingatlan tehermentes.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tekintetében Molnár József (szül:) javára az Ingatlan tekintetében szívességi földhasználat van bejegyezve, amely a használatba adó Kádár Sándor Lajos (szül:) halálával a törvény erejénél fogva megszűnt a Fétv. 68. § (3) bek. e) pontja alapján. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tekintetében nincs hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás.

2. Az Eladók úgy nyilatkoznak és szavatolnak azért, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, valamint azért, hogy azon harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná.

II. AZ INGATLAN VÉTELÁRA

1. Eladók jelen adásvételi szerződéssel eladják az **Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát**, Vevő pedig megveszi azt a Felek által megismert és megtekintett jelenlegi állapotban, annak minden törvényes és természetes tartozékával és alkotórészeivel együtt. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, annak állapotát, elhelyezkedését, természeti adottságait ismeri.

2. A Felek az Ingatlan vételárát mindösszesen **43.214.901,- Ft**, azaz **negyvenhárommillió-kettőszáztizennégyezer-kilencszázegy forintban** (a továbbiakban: **Vételár**) határozzák meg.

A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vételár kialakítása során minden lényeges körülményt – így többek között az aktuális piaci viszonyokat – megvizsgáltak, ennek során figyelembe vettek minden értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt, és a Vételarat ezek tudatában és ismeretében, közösen, a lefolytatott üzleti tárgyalások eredményeképpen határozták meg, azt minden fél az adásvétel tárgyának értékével arányosnak tartja. A Felek az adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadásának jogáról jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak.

3. A Vételár az Eladókat egymás között egyenlő arányba illeti meg.

4. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet fogalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

5. A Vételár megfizetésére a következőképp kerül sor: a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának és az adásvételi szerződés záradékolásának kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül Vevő köteles átutalni

5.1. Kádárné Kovács Emma Eladó1 részére Eladó1 nevén az I vezetett
számú bankszámlára **14.404.967,- Ft-ot**

5.2. Kádár János Eladó2 részére Eladó2 nevén az I vezetett
számú bankszámlára **14.404.967,- Ft-ot**

5.3. Kádár István Eladó3 részére Eladó3 nevén az I vezetett
számú bankszámlára **14.404.967,- Ft-ot**

Az Eladók kijelentik, hogy bankszámlaszámuk helyesen került rögzítésre.

A Felek az eljáró ügyvéd erre vonatkozó tájékoztatását követően rögzítik, hogy foglalót nem kívánnak kikötni.

III. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

A Felek a teljes Vételár megfizetésével egyidejűleg birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel, és ezzel az Eladók az Ingatlan birtokát átruházzák a Vevőre. A birtokbavételtől Vevő szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és kárveszélyt.

IV. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

1. Az Eladók jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírják és ügyvédi letétbe helyezik azt a külön okiratot (**bejegyzési engedély**), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **Hajdúszoboszló külterület 0300/30 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében Vevő tulajdonjoga – eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg – adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön**. Letéteményes ügyvéd a kifüggesztési eljárás, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyását és az adásvételi szerződés záradékolását követően, a teljes vételár megfizetése esetén köteles a letéti szerződés rendelkezéseinek megfelelően a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes járási hivatalnál eljárni.

2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladók a teljes Vételár megfizetéséig az Ingatlan tulajdonjogát fenntartják, azonban a lenti pont szerint közösen kérik a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzését.

3. Jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően Eladók és Vevő közösen kérik a tisztelt ingatlanügyi hatóságot, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jogot a tisztelt ingatlanügyi hatóság a Hajdúszoboszló külterület 0300/30 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében Vevő javára a Szerződő Felek megállapodása alapján

jelen szerződésnek az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított hat hónapig jegyezze be.

V. FÖLDFORGALMI TÖRVÉNNYEL KAPCSOLATOS ÉS EGYÉB NYILATKOZATOK

1. Vevő vállalja a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésének megfelelően, 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

2. A Vevő vállalja, hogy amennyiben a föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

3. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

4. Vevő Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5. Vevő úgy nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

6. A Vevő úgy nyilatkozik a 2013. évi CCXII. tv. 13. § (3) bekezdés alapján az alábbi jogszabályok és ranghelyek alapján elővásárlásra jogosult: a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) c) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Vevő nyilatkozik, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen (Hajdúszoboszlón) van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik, továbbá legalább egy éve tulajdonában lévő Hajdúszoboszló külterület 0296/1 hrsz-ú ingatlan szomszédos jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földdel.

A helyben lakás tekintetében Vevő az alábbi nyilatkozatot teszi. A Földforgalmi tv. 5. § 9. a) pontja értelmében helyben lakó az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik. A Földforgalmi tv. 5. § 4. pont értelmében az életvitelszerű lakáshasználat helye ellenkező bizonyításig a személyiadat- és lakcímnyilvántartásba bejelentett tartózkodási hely, ennek hiányában a személyiadat- és lakcímnyilvántartásba bejelentett lakóhely (a továbbiakban: bejelentett lakóhely). Ennek megfelelően Vevő nyilatkozik, hogy **Hajdúszoboszló településen helyben lakónak minősül**, tekintettel arra, hogy életvitelszerű lakáshasználat helye legalább 3 éve Hajdúszoboszló településen van, bejelentett lakóhelye már több mint 3 éve a lakcímkártya szerinti lakóhelye.

7. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal . számú határozata alapján.

8. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog

jogosultjaival. 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 eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról is, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött.

2. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége nincs korlátozva.

3. A Felek a Szerződéshez kapcsolódó adó- és illetékfizetési kötelezettségekről szóló tájékoztatást az eljáró ügyvédtől előzetesen megkapták, azt megértették, és tudomásul vették.

3.1. Eladókat jelen esetben az Ingatlanok eladása után személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli, mely összeg megállapítására és bevallására az Eladók az eljáró ügyvéd közreműködése nélkül, a személyi jövedelemadó bevallásukban kötelesek. Az Eladók kijelentik jelen szerződés aláírásával, hogy az szja fizetésére vonatkozó tájékoztatót megértették és tudomásul vették.

3.2. A Vevőt terheli az Itv. szerinti visszterhes vagyonátruházási illeték. Vevő úgy nyilatkozik, hogy igénybe kívánja venni az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti mentességet a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetése alól. A Vevő kijelenti, hogy az illetékmentesség Itv-ben rögzített feltételeit megismerte és vállalja.

4. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket (különös tekintettel jelen szerződés megkötésével felmerült ügyvédi munkadíjra, az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjára, a lekért tulajdoni lapok költségére) a Vevő viseli.

5. Szerződő Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Szerződő Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

6. A jelen Szerződés érvényességét az egyes rendelkezések érvénytelensége nem érinti. Az érvénytelen rendelkezéseket olyan rendelkezésekkel kell pótolni, melyek a felek akaratának és a kiegészítő rendelkezés céljának legjobban megfelelnek. Ennek hiányában a Felek a Szerződést az érvénytelen részek nélkül érvényesnek tekintik. A felek a jelen szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akarattal a kötelező írásbeliséget kötik ki, a jelen szerződés minden módosítása értelmezése vagy kiegészítése csak ügyvédi ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva, valamennyi fél által aláírva érvényes.

7. Szerződő Felek jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot (ideértve az esetlegesen megadott pénzforgalmi számla számát) külön is ellenőrizték.

8. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli adataik vonatkozásában. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pmt. és az Üttv. szerinti jogszabályi kötelezettség alapján köteles JÜB ellenőrzést végezni és az ott megjelölt adataikat kezelni.

9. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el, a Felek minősülnek tényleges tulajdonosnak.

10. Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával megbízzák dr. Szénási Anikó ügyvédet (dr. Szénási Anikó egyéni ügyvéd, székhelye: 4200 Hajdúszoboszló, Kálvin tér 4., KASZ: 36071969) a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a kifüggesztési eljárás, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyásra vonatkozó eljárás,

valamint a Kormányhivatal (Földhivatal) előtti eljárás teljeskörű lebonyolításával. Jelen meghatalmazás kiterjed a NAV adatlap kitöltésével és aláírásával kapcsolatos eljárásra is, más szerv és hatóság előtti eljárásra azonban eljáró jogi képviselő nem jogosult. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával a megbízást és a meghatalmazást kifejezetten elfogadja.

11. Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, a személyes adatokban történő elírás vagy egyéb elírás, illetve számítási hiba található, Szerződő Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződésben az elírást vagy számítási hibát a Szerződő Felek további hozzájárulása nélkül – de egyidejű értesítésük mellett – kijavítsa, és a javítás érdekében az illetékes járási hivatal előtt a képviselőjükben korlátozás nélkül eljárjon. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

12. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok rendelkezései az irányadóak, különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Földforgalmi tv. és a Fétv. rendelkezéseire.

13. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal minden vonatkozásban megegyezőt helybenhagyólag aláírják. A Szerződő Felek kijelentik, hogy adataik – különös tekintettel a bankszámlaszámra – helyesen kerültek a szerződésben rögzítésre.

14. Az eljáró Ügyvéd a szerződés eredeti példányait az aláírását megelőzően az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján fém ringli gyűrűvel úgy fűzte össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók.

Kelt: Hajdúszoboszló, 2026. július 07.

Kádárne
Kovács Emma
Eladói

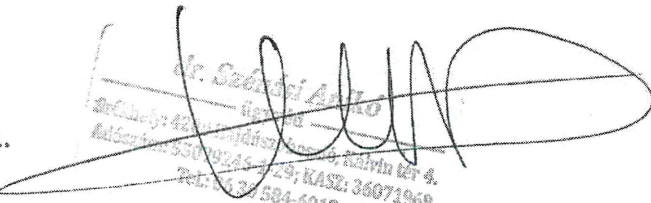
Kádár János
Eladó

Kádár István
Eladó

Bartha Sándor
Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem Hajdúszoboszlón, 2026. július 07. napján:

dr. Szénási Anikó ügyvéd
székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Kálvin tér 4.
KASZ: 36071969


Székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Kálvin tér 4.
Adószám: 55090245-4-29; KASZ: 36071969
Tel.: 36 37 584-6013

