

1902 - 158424/2026.

Közzététel időpontja: 2026.08.12.
Levétel napja:
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026.08.13.
- utolsó napja: 2026.08.11.

1

MAGYAR VILLAMOSENERGIA- SZERZŐK ÉS FÜGGETLEN VILLAMOSMÉRŐK SZÖVETSÉGE	
Előadó:	Szám:
2026-07-15	
645232	

E HATÁRIDŐ TÖRTÉKEZTŐ!

egyrészt **HEVÉR JÁNOSNÉ** (születési neve: születési hely, idő:),
neve: személyi azonosító jele:), adóazonosító jele: 560, Magyar Agrár- és
Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: 4060 Balmazújváros,
Hortobágyi út 68. szám alatti lakos, lampolgár, mint **Eladó**,
másrészt **DOBRAŒSZKY LÁSZLÓ** (születési neve: l.hely, idő:),
anyja neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: Magyar Agrar-es
Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: 4032
Debrecen, Bognár Rezső utca 10. szám alatti lakos, állampolgár, mint **Vevő**,
között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Debrecen külterület 0288/103 helyrajzi számú**, "szántó" művelési ágú, 3175 nm alapterületű, 12,7 AK értékű, 2 minőségi osztályú külterületi ingatlan, amely ténylegesen Debrecen külterületén található. Az ingatlanra a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. jogosult javára vezetékgig van bejegyezve 1902 nm területre. Az ingatlan tulajdoni lapján önálló szöveges bejegyzésként szerepel, hogy a 0288/86 hrsz-ú ingatlanból alakult, illetve átjegyezve a 9/0. számú TSZ tulajdoni lapról a 49236 sz. tulajdoni lapra.

2./ A Vevő nyilatkozata:

- 2.1. A Vevő, mint szerző fél nyilatkozik, hogy földművesnek, helyben lakónak és helyben lakó szomszédnak minősül:
- **helyben lakó**: mivel a Vevő olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen (Debrecen) van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.
- **helyben lakó szomszéd**: a Vevő több, mint 1 éve tulajdonosa a Debrecen külterület 0288/102 hrsz-ú ingatlan, amely szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földdel,
- **földműves**: Dobránszky László Vevőt a Debreceni Járási Földhivatal 510525/2014.04.08. számú határozatával, mint földművest nyilvántartásba vette, vagyis a Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki a 2013. évi CXXII. törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági képzettséggel rendelkezik, a szakképzettséget igazoló okirat száma: 4/1988. A Vevő mezőgazdasági östermelő, FELIR azonosító: AA2388078; végzett tevékenységek: östermelői tevékenység NEBIH1035631212.
2.2. A Vevő földhasznosítási kötelezettségvállalása: A Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - 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 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Abban a nem várt esetben, amennyiben jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy földhasználatában lenne, arra az esetre a Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján - hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket, vagyis azt, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
2.3. Nyilatkozat a földhasználati díjtartozásról: A Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
2.4. A Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
2.5. Vevő tulajdonszerzési jogosultsága:
A Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik termőföldszerzési korlátozásba, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ -ában meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzése nem haladja meg. A Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ -ában meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzése nem haladja meg.
2.6. Vevő nyilatkozata részarány-tulajdonnal való rendelkezésről:
A Vevő nyilatkozik - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Korm. rendelet 42. §-a szerint - hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

3./ Az Eladó nyilatkozata:

- 3.1. Az Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentességét az 1./ pontban meghatározott vezetékgigon kívül, valamint azt, hogy 3. személynek nincs az ingatlan vonatkozásában olyan joga, amely a Vevőt az ingatlan használatában vagy birtoklásában akadályozná, illetőleg korlátozná.
3.2. Nyilatkozat földhasználatról: Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant hatályos vagy a szerződés kötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati jogviszony vagy többföldhasználati megállapodás nem érinti.

Hevér Jánosné Eladó

DR. ÁCS FERENC
Dr. Ács Ferenc ügyvéd KASZ: 36056359
4026 Debrecen
Adószám: 18461801-09
KASZ: 36056359
Tel.: +36-30-1498.558

Dobránszky László Vevő

4./ A Vevő nyilatkozik, hogy **elővásárlási jogosultsága** a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **18. § (1) bekezdés c) pontján alpontján alapul**, vagyis a Vevő olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

A Vevő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg és az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot.

Amennyiben az elővásárlási jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult a földforgalmi törvény szerinti ranghelyek sorrendjében előrébb állónak bizonyul, akkor közte és az Eladó között az adásvételi szerződés létrejön jelen szerződésben rögzített feltételekkel, mivel az Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

Ebben az esetben a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

5./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja adásvétel jogcímén az Eladó tulajdonát képező 1./ pontban meghatározott ingatlant 1/1 arányban a kölcsönösen kialakított **1.905.000,-Ft, azaz Egymillió-kilencszázötözezer Forint vételáron**, amely vételárat a Vevő **jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés (valamint jelen adásvételi szerződés záradékkal való ellátásának) kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül** fizeti meg az Eladó részére akként, hogy a vételárat az Eladó rendelkezése szerint Balogh István Béláné K&H Bank Zrt-nél vezetett **10402465-86767554-76711006** számú számlája átutalja.

Az Eladó kijelenti, hogy a fenti számlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor minősül megtörténtnek, amikor az átutalt összegek az Eladó által megadott fenti számlán hiánytalanul jóváírásra kerültek.

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, legkésőbb jelen szerződés ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtását követő 6 hónapig fenntartja. Az Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvtv.) végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Kormányrendelet 20. § 18. pontja szerint és az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése alapján a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, vagyis legkésőbb jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 hónapig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Kormányrendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 4 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjoga „adásvétel” jogcímén az 1./ pontban meghatározott ingatlanról törlésre és a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt ingatlanra – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Felek rögzítik, hogy Eladó a teljes vételár kifizetéséről haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Eladó a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba legkésőbb 5 napon belül benyújtja.

Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

Az Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg az adásvétel tárgyát képező ingatlant a Vevő birtokába adja. A Vevő a birtokátadás időpontjától kezdve jogosult az ingatlan hasznáinak szedésére és köteles viselni az azzal járó terheket, valamint a kárveszélyt.

7./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá, és ebben az esetben egymással szemben a feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs. Jelen szerződés jogerős hatósági jóváhagyását és a teljes vételár kifizetését követően az Eladó külön nyilatkozatban járul hozzá a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez.

8./ A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1990. évi CXIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p. pontja alapján mentes a visszerhes vagyonátvitelhez fűződő költségek alól:

Hevér Jánosné Eladó

Dr. Ács Ferenc ügyvéd KASZ: 36056359

Dobránszky László Vevő

Tel: +36 1 266-555

„p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el.

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.”

Az Itv. 26. § (18) bekezdése szerint: „(18) Az (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazásában

a) nem minősül elidegenítésnek

aa) a kisajátítás,

ab) a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés és

ac) a birtokösszevonási célú földcsere,

b) nem minősül az (1) bekezdés p) pont pb)-pc) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének a termőföld használatának, hasznosításának a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozó (a továbbiakban e bekezdés alkalmazásában: közeli hozzátartozó) javára történő átengedése, feltéve, hogy a vagyonszerző helyett a közeli hozzátartozó földművesként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja a termőföldet, és az 5 éves időtartam hátralévő részében az (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételeket vállalja.”

A Vevő kijelenti, hogy az illetékmentesség fenti törvényi követelményeinek megfelel, ezért kérelemmel fordul a NAV Illeték Osztályához, hogy ezen tény az illeték kiszabásakor vegyék figyelembe.

Az Eladó jelen ügylet adójogi következményeivel tisztában van, tudomása van arról, hogy mivel több, mint 5 éve tulajdonosa jelen szerződés tárgyát képező ingatlannak, így az ingatlan eladásából származó bevétel után személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

9./ A felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképés magyar állampolgárok, a felek szerződéskötési képessége nem korlátozott és nem kizárt.

10./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (újPtk.) rendelkezéseit, továbbá a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII. törvényt, valamint 2021. évi C. törvényt kell alkalmazni.

A felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából négy eredeti példányban, mely példányokból egy példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült

A szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Irodát (székhelye: 4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/9., képviseli: Dr. Ács Ferenc ügyvéd) jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint hatósági engedélyezési eljárás lebonyolításával és a földhivatali eljárás lebonyolításával (az Eladó tulajdonjogának törlésével és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével), illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv és a jegyző előtti képviselet ellátásával is. Alulírott, Dr. Ács Ferenc ügyvéd, a Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Iroda képviseletében eljárva az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (2) bekezdése alapján kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom.

A szerződő felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó jogszabályokról.

A szerződő felek a jelen szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd előtt írják alá.

Debrecen, 2026. július 14.

Eladó: Jánosné Eladó

Dobránszky László Vevő

Alulírott, Dr. Ács Ferenc ügyvéd (KASZ: 36056359), a Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Iroda (4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/9.) képviseletében az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. július 14. napján:

Dr. Ács Ferenc ügyvéd

KASZ: 36056359

DR. ÁCS FERENC ÜGYVÉDI IRODA
4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/9.
KASZ: 36056359
Tel: +36 30 2450-558