

Dr. Szabó Anita

ügyvéd

4024 Debrecen, Mester u. 1. 3/10.
Adószám: 55077945-1-29

Kifüggetlés napja: 2026.08.12.

Közlés dátuma: 2026.08.13.

Elvétel napja: 2026.08.15.

Megleltetés napja: 2026.09.16.

1

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött

Bodor Péter Attila (születési neve: Bodor Péter Attila, születési hely, idő: Tapolca

Lakosy Mária Gabriella, személyi szám: 1-590210-2158, adóazonosító:

István tér 1. fszt. 3., szig.szám:

magyar állampolgár), mint Eladó

valamint

Bodor Tamás (születési neve: Bodor Tamás, születési hely, idő: Debrecen,

nyja neve: Székely

Edit, személyi szám:

lőazonosító: 8386642939, lakcím: 4200 Hajdúszoboszló, Szarkaláb utca

14., szig.szám:

magyar állampolgár), mint Eladó

valamint

Bodor Béla Balázs (születési neve: Bodor Béla Balázs, születési hely, idő: Debrecen,

nyja neve:

Szőnyi Gyöngyi, személyi szám:

adóazonosító:

lakcím: 4024 Debrecen, Szent

Anna utca 32. 4. em. 20., szig.szám:

magyar állampolgár), mint Eladó, továbbiakban együtt Eladók

másrészről

Kozák János (születési neve: Kozák János, születési hely, idő: Szolnok,

anyja neve: Kelemen

Hajnalka, személyi száma:

adóazonosító jel

lakcím: 4031 Debrecen, Kishegyesi

út 49. fszt. 1., szig.szám: 18004/02, magyar állampolgár, lakcímvésvé nyilvántartásba vételi száma:

), agrárkamrai nyilvántartási száma: 1

), mint Vevő

Eladók és vevő továbbiakban együtt Szerződő Felek között az alábbi feltételekkel:

1. Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 arányban megtekintett állapotban megvásárolja az eladók kizárólagos 1/3-1/3-1/3, összesen 1/1 arányú tulajdonát képező Hosszúpályi zártkert, 4251 hrsz. alatt felvett, összesen 1680 nm területű, 1,75 aranykorona értékű, szántó megnevezésű ingatlant (továbbiakban ingatlan).

2. A jelen szerződést szerkesztő ügyvéd beszerezte az ingatlan tulajdoni lapjának másolatát. Felek megerősítik, hogy a 2026.06.22. napon beszerezett tulajdoni lapot megtekintették és annak tartalmát megismerték, Eladók kijelentik, hogy a tulajdoni lap adatai a jelenlegi állapotnak megfelelnek.

Szerződő felek rögzítik, hogy eladók tulajdonjoga a tulajdoni lap II. részén 2., 3., 4.. sorsszám alatt öröklés jogcímén van bejegyezve.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel, így a tulajdoni lap tanúsága szerint a jelen adásvételi szerződéssel érintett ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

A tulajdoni lap teherlapján az alábbi bejegyzés szerepel:

- 31685/2004.01.10. számon vezetékjog (1039 nm területre) az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.) javára

2.1. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant per-, teher-, és igénymentes állapotban kívánja megvásárolni.

2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatályának beálltához szükséges a 2013. évi CXXII. törvény 18.§-a, és a 474/2013. (XII. 12.) Kormányrendelet rendelkezései szerint a jelen adásvételi szerződés, mint eladók által elfogadott vételi ajánlat hirdetményi úton történő közzétevése, mely eljárás megindítását eljáró ügyvéd fogja kezdeményezni az illetékes Megyei Földhivatalhoz, azaz a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztályához történő megküldésével a szerződésnek, és az illetékes Megyei Földhivatal, azaz a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztálya a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez küldi kifüggesztés végett, amennyiben a szerződést kifüggesztésre alkalmasnak találja.

Vevő kijelenti, hogy ő a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII. törvény 18.§-a (1) bekezdése e) pontja szerinti elővásárlási jogosultnak tekintendő, azaz olyan földművesnek, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlan mentes mindenféle pertől, teherből, idegen igénytől, és köztartozástól, továbbá, hogy az Ingatlannak nincsen ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, az ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt. Eladók kijelentik, hogy olyan kötelezettséget nem vállaltak,

Bodor Péter Attila Eladó

Bodor Tamás Eladó

Bodor Béla Balázs Eladó

Dr. Szabó Anita

ügyvéd

4024 Debrecen, Mester u. 1. 3/10.

Adószám: 55077945-1-29

Kozák János Vevő

Dr. Szabó Anita ügyvéd

ami a Vevőre nézve terhet jelent. Az Eladók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy az ingatlant illetően harmadik személynek nincs olyan joga (vételi jog, elővásárlási jog, zálogjog stb.), amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy az ingatlan használatát korlátozná vagy akadályozná. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan használatát másnak semmilyen jogcímen nem engedték át, és azt nem is engedik át a Vevő tulajdonszerzéséig, az ingatlant, az arra vonatkozó használati joggal együtt ruházzák át Vevő részére.

Eladók szavatolják, hogy a Vevő tulajdonszerzésekor is az ingatlan teljes mértékben per-, teher-, igény-, és tartozásmentes lesz, és az ingatlan tekintetében senkinek nem lesz olyan joga, ami a Vevő tulajdonjogát, vagy birtokláshoz való jogát korlátozná vagy akadályozná.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlanon közmű, illetve egyéb tartozás nem áll fenn.

3. Szerződő felek a jelen okirat 1. pontjában körülírt és a vétel tárgyát képező ingatlan vételárát kölcsönösen kialakulva 6.000.000,-Ft, azaz Hatmillió forint összegben határozták meg.

Felek rögzítik, hogy az általuk megállapított vételár nem sérti a 2013. évi CXXII. törvény azon rendelkezését, hogy a vételár ne haladja meg a földnek 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét, különös tekintettel a termőföld elhelyezkedésére, és a szomszédos területek jellegére, állapotára. Szerződő felek rögzítik a Földforgalmi törvény 8/A§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, hogy az ingatlanon sem ültetvény, sem a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, sem felülépítmény nem található.

A vételárát a Vevő az alábbi ütemezés szerint fizeti meg:

3.1. Vevő a jelen szerződés minden fél általi aláírása napján a teljes 6.000.000,-Ft összeget, azaz Hatmillió forint összeget, mint a teljes vételárát megfizeti Eladók részére átutalással egyenlő arányban az alábbi bankszámlaszámokra:

- 2.000.000,-Ft összeget a Bodor Péter Attila OTP Banknál vezetett 11773315-92597170-00000000 számlájára
- 2.000.000,-Ft összeget a Bodor Tamás ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000002-04374187 számlájára
- 2.000.000,-Ft összeget a Bodor Béla Balázs CIB Banknál vezetett 10702064-73720326-51100005 számlájára

Eladók kijelentik, hogy a fenn megjelölt számlaszámra történő teljesítéseket saját kezeikhez történő teljesítésként ismerik el. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették, de kölcsönösen kijelentik, hogy a foglalt jogintézményével élni nem kívánnak.

Szerződő felek kifejezetten azzal bízzák meg eljáró ügyvédet, hogy csak és kizárólag akkor jogosult és köteles a jelen ingatlan adásvételi szerződést kifüggesztés érdekében az illetékes Földhivatal Földforgalmi Osztálya részére megküldeni, amikor a teljes vételár jóváírásra került az eladók bankszámláján. Eladók vállalják, hogy a jóváírás megtörténtéről e-mailben értesítik eljáró ügyvédet az iroda@drszaboanita.com email címen. Amennyiben Eladók nem küldenek értesítést eljáró ügyvéd részére, akkor eljáró ügyvéd a vételár megérkezésének igazolásául elfogadja a Vevő bankja által kiállított visszavonhatatlan átutalási igazolást.

Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásáig olyan mértékű teher (zálogjog, végrehajtási jog, stb.) kerülne, melynek törléséről Eladók nem gondoskodnak haladéktalanul, így tehermentes tulajdonjogot, vagy korlátozás, illetve akadálymentes használati jogot Vevő nem tudna szerezni; vagy más ok következik be, ami akadályt jelent a Vevő tulajdonszerzésének (pl. Mezőgazdasági Igazgatási Szerv elutasító határozata), vagy használati joga gyakorlásának, akkor Vevő jogosult a jelen szerződéstől elállni.

Felek rögzítik, hogy amennyiben az elállási okra a vételár megfizetését követően derül fény, akkor a felek kötelesek egymással haladéktalanul elszámolni, azaz Eladók kötelesek a kapott vételárrészt hiánytalanul visszafizetni Vevő részére.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő azért nem tud tulajdont szerezni, mert harmadik személy elővásárlási jogával él, és az elővásárlási jogosulttal történő szerződéskötést támogatja a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv, akkor ebben az esetben Vevő elállásra nem jogosult, viszont Eladók kötelesek Vevő részére a kapott vételárrészt haladéktalanul visszafizetni.

Bodor Péter Attila Eladó

Bodor Tamás Eladó

Bodor Béla Balázs Eladó

Kozák János Vevő

Dr. Szabó Anita
ügyvéd
4076 Debrecen, István H. J. 3/A
Adószám: 15567794
Dr. Szabó Anita ügyvéd

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő részéről a vétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos birtokba és használatba vételére a jelen szerződés minden fél általi aláírásának napján kerül sor.

Vevő a birtokbavétel napjától élvezzi az ingatlan hasznait, illetve viseli annak terheit és a kárveszélyt.

Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az ingatlannak nincs olyan lényeges tulajdonsága, amely megtekintéssel (egyszerű szemrevételezéssel) nem látható, kijelentik továbbá, hogy jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tettek, és az ingatlan minden általuk ismert tulajdonságáról a Vevőt tájékoztatta.

Eladók nyilatkoznak, hogy semmilyen tartozás az 1. pontban rögzített ingatlanon nem áll fenn.

Eladók szavatolnak azért, hogy a jelen adásvételi szerződés során az ingatlan per-, teher-, és igénymentessége vonatkozásában tett minden nyilatkozata fennáll, és a valóságnak megfelel a birtokbaadás, és a tulajdonjog bejegyzés napján is.

Vevő vállalja, hogy amennyiben az ingatlan tulajdonjogát megszerezni mégsem tudná elővásárlásra jogosult tulajdonszerzése, vagy más ok miatt, akkor az erről való tudomásszerzést követő 8 napon belül az ingatlan birtokát az Eladók részére visszaadja.

5. Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, és a felek a jelen szerződés aláírásával közösen kérik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az Eladók javára bejegyzett 1/3-1/3-1/3 arányú tulajdonjog törlésre és ezzel egyidejűleg a tulajdonjog vétel jogcímén a Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

6. Eladók és Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, nyilatkozattételi, szerződéskötési, és ingatlanszerzési képességük nem korlátozott.

Vevő kijelenti, hogy ő földművesnek minősül, nyilvántartásba vételi száma: 510530/4/2025.12.10., agrárkamarai nyilvántartási száma: P000000464172

Vevő kijelenti továbbá, hogy bejegyzett részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a jelen tulajdonszerzéssel nincs 1 hektárt meghaladó mezőgazdasági ingatlana, illetőleg a már tulajdonában álló, és megszerzésre kerülő részarány tulajdon összesített aranykorona értéke nincs 6000 aranykorona. (2013. évi CXXII. tv. 16. §) Vevő kijelenti továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) bekezdése azon előírásának is megfelel, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével is olyan személynek számít, aki a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával sem éri el a 300 hektár mértékű földszerzési maximumot. Kijelenti továbbá Vevő, hogy a jelen szerződéssel megszerzett földdel a már birtokában lévő föld területnagysága a Földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot sem haladja meg.

Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13.§. rendelkezéseinek megfelelően vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld az ő használatában van, így Vevőnek nem kell a körben nyilatkoznia, hogy a fennálló földhasználati jog időtartamát nem hosszabbítja meg.

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti a 2013. évi CXXII. törvény 14. §-a szerint, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, kijelenti továbbá, hogy a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okirat elkészítésével, ill. annak felhasználásával felmerülő valamennyi költség és illeték megfizetésére Vevő vállal kötelezettséget.

8. Szerződő felek ezennel meghatalmazzák dr. Szabó Anita ügyvédet (4026 Debrecen, Mester u. 1. 3. em. 10.), a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a teljes ingatlan-nyilvántartási, Földforgalmi és Igazgatási Osztály előtti, és az illeték kiszabásával kapcsolatos NAV előtti eljárás, valamint a kifüggesztés és a Mezőgazdasági Ingatlanok Szerzési Eljárás előtti eljárás lefolytatásával. Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen meghatalmazás a jelen szerződés aláírásától kezdődően, ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, vagy a kifüggesztés érdekében a

Bodor Péter Attila Eladó

Bodor Tamás Eladó

Bodor Béla Balázs Eladó

Kozák János Vevő

Dr. Szabó Anita
4026 Debrecen, Mester u. 1. 3. em. 10.
Adószám: 1047943
Dr. Szabó Anita ügyvéd

jelen szerződésnek, vagy bármely kapcsolódó iratnak olyan jellegű javítása, kiegészítése szükséges, amely az ügy érdemét nem érinti, akkor helyettük és nevükben eljárva a szükséges kijavítást, kiegészítést eljáró ügyvéd megtegye. Dr. Szabó Anita ügyvéd jelen szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

10. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették, hogy a Pmt. alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján az adásvételi szerződésben kerültek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása, valamint Azonosítási adatlap kitöltése alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az adásvételi szerződés aláírása során saját nevükben jártak el.

Szerződő felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy Dr. Szabó Anita eljáró ügyvéd, mint adatkezelő a most megadott személyes adataikat a GDPR Rendelet feltételei szerint kezeli a felek között létrejött szerződés teljesítése és az Adatkezelőre vonatkozó jogszabályi kötelezettség – ingatlan adásvételre vonatkozó kötelező Ptk-ban és Inyvtv-ben rögzített szabályok - teljesítése alapján.

11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., és a 2013. évi CXXII. számú földforgalmi törvény rendelkezései az irányadók.

12. Felek kijelentik, hogy jelen megállapodást egyben Tényvázlatnak is tekintik. Kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását a jelen jogügylet joghatásairól, adózási és illetékfizetési szabályairól tudomásul vették, megértették.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak mindenben megfelelnek befolyástól mentes, szabad akaratuknak, így a jelen 4 oldalból álló szerződést elolvasás és értelmezés után saját kezűleg és helybenhagyólag 10 példányban aláírták. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik a szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét.

Kelt, Debrecen, 2026. június 24. napján.

Bodor Péter Attila Eladó aláírását hitelesítem és ellenjegyzem:

Debrecen 2026.06.24. napján Dr. Szabó Anita ügyvéd
(4026 Debrecen, Mester utca 1. 3. em. 10.,
KASZ: 36068803)

Bodor Péter Attila Eladó

Kelt, Debrecen, 2026. 07. hó 03. napján.

Bodor Tamás Eladó, Bodor Béla Balázs Eladó és Kozák János Vevő aláírását hitelesítem és ellenjegyzem:

Bodor Tamás Eladó

Bodor Béla Balázs Eladó

Kozák János Vevő

Debrecen 2026. 07. hó 03. napján Dr. Szabó Anita ügyvéd
(4026 Debrecen, Mester utca 1. 3. em. 10.,
KASZ: 36068803)

Szerkesztettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. 07. hó 03. napján:

Dr. Szabó Anita ügyvéd
4026 Debrecen, Mester utca 1. 3. em. 10.
KASZ szám: 36068803

Bodor Péter Attila Eladó

Bodor Tamás Eladó

Bodor Béla Balázs Eladó

Kozák János Vevő

Dr. Szabó Anita ügyvéd
4026 Debrecen, Mester utca 1. 3. em. 10.
KASZ szám: 36068803

ELEKTRONIKUS MÁSOLAT ZÁRADÉKA

(iratkezelő rendszer által nem támogatott hiteles másolatkészítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.”

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Hajdú-Bihar
Vármegyei
Kormányhivatal

2026.08.10

13:28:45 +02'00'

* Az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdése alapján meghatározott hitelesítési záradék.”