

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. augusztus hó 13.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. augusztus hó 14.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. szeptember hó 14. /EZEN HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!/
Ügyszám: K/4471/2026

Ügyszám: K/4471/2026

Dr. Nagy Andrea ügyvéd

§

4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.

mobil: 06-30-329-02-09

e-mail: drnagyand@gmail.com

**INGATLAN
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrészről mint *Eladók:*

név: **Pacsmag Katalin**

sz.név:

szül.:

an.:

szaj.:

aa.:

cím: 1037 Budapest, Solymárvölgyi út 156.

államp: magyar

név: **Nagy Antalné**

sz.név:

szül.:

an.:

szaj.:

aa.:

cím: 2510 Dorog, Tömedéki dűlő 5053/1

államp: magyar

név: **Pacsmag László**

sz.név:

szül.:

an.:

szaj.:

aa.:

cím: 2509 Esztergom, Kenyérmező u. 25/3

államp: magyar

név: **Pacsmag Zsolt**

sz.név:

szül.:

an.:

szaj.:

aa.:

cím: 2510 Dorog, Tömedéki dűlő 5052/1

államp: magyar

név: **Pacsmag Dzsenifer**

sz.név:

szül.:

an.:

szaj.:

aa.:

cím: 2510 Dorog, Zrínyi lakótelep 3. 2. em. 12.

államp: magyar

másrészről mint *Vevő:*

név: **Hajzer Sándor**

sz.név:

szül.:

an.:

szaj.:

aa.:

MVH regszám:

földm.szám:

agrárkam.nyilvt.sz.:

ÓCSG szám:

cím: 4220 Hajdúböszörmény, Dobó István u. 102.

államp: magyar

HAJDÚBÖSZÖRMÉNYI KORMÁNYHIVATAL	
Intézkedési egység/ Ügyvezető:	Szign:
Értékelési szám:	2026-08-04
Értékelési szám:	043415
Értékelési szám:	
Értékelési szám:	

között az alulírt helyen és időben, a következő feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Eladók közös tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
a.) a **Hajdúböszörmény zártkert 12719 hrsz.** alatt felvett „szőlő” megjelölésű, 1079 m² területű, 2,9 AK értékű zártkerti ingatlan **10/20-ad tulajdoni hányada** (továbbiakban: ingatlan1)
Felek rögzítik, hogy ezen 10/20-ad tulajdoni hányad 539,5 nm területnek és 1,45 AK értéknek felel meg.

b.) a **Hajdúböszörmény zártkert 12720 hrsz.** alatt felvett „szőlő és gazdasági épület” megjelölésű, 1079 m² területű, 2,9 AK értékű zártkerti ingatlan **10/20-ad tulajdoni hányada** (továbbiakban: ingatlan2)
Felek rögzítik, hogy ezen 10/20-ad tulajdoni hányad 539,5 nm területnek és 1,45 AK értéknek felel meg.

(továbbiakban együtt: ingatlanok)

Az ingatlanok per-teher és igénymentesek és a Vevő tehermentes tulajdonszerzéséért az Eladók szavatosságot is vállalnak.

2. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását megértették arra vonatkozóan, hogy jelen szerződés az illetékes vármegyei kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: **Hatóság**) hatósági jóváhagyásához kötött, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) és a 2013. évi CCXII. tv. (a továbbiakban: **Fétv.**) alapján.

3. A szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladók eladják, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén megvásárolja az 1. a.) és b.) pontban meghatározott ingatlanokat, a jelen szerződésben foglalt feltételekkel.

Vevő kijelenti, hogy nem földműves.

Eladók felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen jogügylet tekintetében az ingatlanok vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás, vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

Felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzat a helyi önkormányzat 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önkormányzat védelmére tekintettel vezetett be jogvédelmi eszközt, amely a jelen adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.

Felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzat esetében a helyi önkormányzat védelmére vonatkozó rendelet van, melynek száma: 34/2025. (X.17.), s ezen rendelet hatálya kizárólag a Hajdúböszörmény Város közigazgatási területéhez tartozó zártkertekre terjed ki, de jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra azért nem vonatkozik, mert a Vevő nem minősül betelepülőnek.

Vevő jelen okirat aláírásával is kijelenti büntetőjogi felelőssége tudatában a 2013. évi CXXII. tv. 21. § (1g) bekezdése alapján, hogy nem minősül betelepülőnek, mert a Vevő Hajdúböszörményben él, ekként a településen lakóhellyel és ingatlantulajdonnal is rendelkezik.

4. Az ingatlanok vételárát a felek közös megegyezéssel összesen **250.000.-Ft** azaz kettőszázötvenezer forint összegben határozzák meg egybe foglalt vételáron, mely vételár a 2013. évi CCXII. tv. 8. § alapján banki átutalással kerül teljesítésre.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanok között tehát dologösszesség áll fenn, így felek egybefoglalt vételárát is határozzák meg a 2013. évi CXXII. tv. 19. § (5) bekezdés a.) pontja alapján, mert az ingatlanok egymással szomszédosak.

Felek a vételárát a helyben szokásos értéknek megfelelőnek tekintik, azt mindannyian elfogadják, nem tartják értékaránytalannak.

A szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a szerződésnek a feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII.tv. 8/A § (4) bekezdésben is foglaltakra is tekintettel

- az ingatlan1 vételára: 50.000.-Ft azaz ötvenezer forint
- az ingatlan2 vételára: 200.000.-Ft azaz kétszázezer forint

Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII.tv. 8/A § (3) bekezdésben is foglaltakra álláspontjuk szerint a vételáron belül

- az ingatlan1 vonatkozásában
 - a föld ellenértéke 50.000.-Ft,
 - ültetvény nincs, értéket nem képviselA terület elhanyagolt, gazos állapotban van.
- az ingatlan2 vonatkozásában
 - a föld ellenértéke 100.000.-Ft, azaz százezer forint
 - a gazdasági épület értéket nem képvisel, *tekintettel arra, hogy az ingatlan2-ön lévő gazdasági épület Uzonyi Gábor társ tulajdonos kizárólagos használatában áll, az ő tulajdonát képező tulajdoni hányadhoz tartozik kizárólagosan*
 - ültetvény értéke 100.000.-Ft

A felek megállapodása alapján a vételár megfizetése az alábbiak szerint esedékes:

- a.) Szerződő felek megállapodása alapján a teljes vételár, azaz **250.000.-Ft** összeg megfizetésére a hirdetményi kifüggesztés lejártá után legkésőbb 30 napon belül kerül sor utalással történő teljesítéssel.

Eladók az alábbi számlára kérik a teljes vételár megfizetését:

számú számlára

A számla tulajdonosa Pacsmag Katalin Eladó, mely számlára történő teljesítéshez valamennyi Eladó hozzájárult, így az ezen számlára történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti minden Eladó.

A közlemény rovatba rögzíteni kell, hogy: „Hajdúböszörmény 12719, 12720 hrsz vételár”

5. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlanok birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg léphet, így viseli majd a terheit és szedi annak hasznát.

6. Vevő kijelenti továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdésében foglalt feltétel teljesül, hiszen a jelen okirattal a tulajdonába kerülő terület nagyságával együttesen sem birtokol több mint 1 hektár területet, azaz a birtokmaximumként meghatározott 1 hektár terület nagyságú korlátozást nem lépte túl.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy 2013. évi CXXII. tv, azaz a Földforgalmi törvény szerint felelőssége tudatában kijelenti, illetve annak alapján a következő nyilatkozatokat teszi:

- belföldi természetes személyként földművesnek nem minősül
- az 1.a.) és b.) pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában elővásárlási joga a Földforgalmi törvény alapján nem áll fenn.
- Vevő vállalja, hogy az ingatlanokat maga használja és használatát másnak nem engedi át, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének
- Vevő vállalja, hogy az ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja
- Vevő kijelenti nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (nincs földhasználati díjtartozása).
- Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki;
- Vevő a 179/2023.(V.15.) Korm.rendelet 42.§-a alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik

Eladók kijelentik, hogy a tulajdonukat képező ingatlanok nincsenek haszonbérbe vagy egyéb jogcímen kívülálló harmadik személy részére használatba adva, az ingatlanok tekintetében így tehát a 2013. évi CXXII. tv. 15/A §-ára is tekintettel tehát a *földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.*

7. Felek tényként rögzítik, hogy Eladók külön íven szövegezett okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan Vevő tulajdonjoga „adásvétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (a továbbiakban: *Bejegyzési Engedély*).

Eladók a Bejegyzési Engedély négy eredeti példányát a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik az okiratszerkesztő ügyvédnél.

Az Eladók Bejegyzési Engedélyét Dr. Nagy Andrea ügyvéd azt követő legkésőbb 30 napon belül jogosult és köteles benyújtani az illetékes járási hivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztály (a továbbiakban: *Ingatlan-nyilvántartási Osztály*) felé a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében, amennyiben a teljes vételár megfizetésre került és a Hatóság által záradékolt adásvételi szerződések kézbesítésre kerülnek a részére.

8. Szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízás nem terjed ki az illeték kiszabási, illetve adóigazgatási eljárásokra, azokat Felek saját maguk intézik, eljárásukért felelősséggel tartoznak figyelemmel az ismertetett jogszabályi rendelkezésekre.

9. A felek nyilatkoznak, hogy nagykorú, teljesen cselekvőképes magyar állampolgárok, és személyükben nem áll fenn olyan körülmény, mely a jelen szerződés megkötését kizárná vagy korlátozná.

Nagy Antalné, Pacsmag Zsolt, Pacsmag László, Pacsmag Dzsenifer Eladók képviseletében Pacsmag Katalin jár el a részére adott, ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazás alapján.

10. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli. Felek adatai - *az általuk bemutatott, személyazonosság igazolásra szolgáló okiratok alapján* - a szerződésben rögzítésre kerülnek.

Felek szerződés aláírásával kijelentik, tudomásuk van róla, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzést követő 5 napon belül a szerződést készítő ügyvédet írásban kötelesek tájékoztatni.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják, hogy a szerződést készítő ügyvéd a személyi adatokat kezelje, személyi iratokat (személyigazolvány, lakcímkártya, adókártya) lemásolja, és a másolatokat megőrizze.

Felek jelen okirat aláírásával is kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információk önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek a Pmt. 8.§ (1) bekezdés előírásainak megfelelően kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződésben

foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (3) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli, ezért a bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében az okirat ellenjegyzése előtt megkeresi a személyiadat - és lakcímnnyilvántartást. Felek kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy ügyintéző ügyvéd az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért sem anyagi, sem pedig büntetőjogi felelősséget nem vállal.

A felek jelen szerződés aláírásával megbízást adnak a Dr. Nagy Andrea (4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.) ügyvéd részére jelen okirat megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes hatósági engedélyezi eljárása során, az illetékes Polgármesteri Hivatal, azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti Hatósági eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogkörrel történő képviseletükre az Eladó tulajdonjogának kizárólag annak az illetékes hatósághoz történő benyújtására.

Valamennyi szerződő fél meghatalmazza Dr. Nagy Andrea (4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.) Okiratszerkesztő ügyvédet a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes hatósági engedélyezi eljárása során a szerződés benyújtására, az illetékes Polgármesteri Hivatal, azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti Hatósági eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogkörrel történő képviseletükre az Eladó tulajdonjogának törölése, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, ekként a teljes földhivatali eljárás során, mely részére adott meghatalmazást jelen okirat aláírásával is elfogad az Okiratszerkesztő ügyvéd. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, így annak külön okiratba foglalását nem kéri.

A felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Felek és az okiratszerkesztő ügyvéd rögzítik, hogy a jelen okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 43. § (4) bekezdése alapján a Feleknek nem kell minden oldalon kézjegyükkel ellátni, ugyanis a jelen okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd akként fűzi össze, hogy azok az okirat sérelme nélkül nem megbonthatóak.

A fenti jogszabályi rendelkezés alapján a jelen okiratnak 10 (tíz) példánya akként kerül aláírásra, hogy azt a Felek és az eljáró ügyvéd a szerződés utolsó oldalán egy helyen írják alá, továbbá a jelen szerződés további 1 (egy) példánya akként kerül aláírásra, hogy azt a Felek és az eljáró ügyvéd minden oldalon kézjegyükkel látják el, amely példányt az eljáró ügyvéd őrzi a jogszabályok által számára előírt megőrzési idő teljes tartamában.

A jelen szerződés mindösszesen 11 (tizenegy) példánya eredeti, tartalmát tekintve egymással szó szerint azonos példányban készült el, melyet elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá a Felek.

Hajdúböszörmény, 2026. július 28.

Eladók: Pacsmag

Antalné, Pacsmag

Nagy Antalné, Pacsmag

Pacsmag László, Pacsmag Dzsenifer

képviselőikben: Pacsmag Katalin meghatalmazott

Készítettem és Ellenjegyzem:

Hajdúböszörmény, 2026. július 28.

KASZ: 36065822

Dr. Nagy Andrea ügyvéd

Dr. Nagy Andrea
Ügyvéd

4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-30/329-0209

Adószám: 77451300-1-20