

2026-08-10

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Fábián Imre Sándorné** (születési név: _____, születési hely, idő _____, anyja születési nev _____, személyi azonosító j _____, adóazonosító jel: _____, állampolgársága: magyar) 4033 Debrecen, Súlyom utca 57. szám alatti lakos mint **Eladó**,

másrészről **Csécsi Tamás István** (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja nev _____, személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____, állampolgársága: magyar, agrárkamrai azonosító: _____, családi gazdaság száma: _____, MVH regisztrációs szám: 1004121967) 4130 Derecske, Jókai utca 1/A. szám alatti lakos földműves mint **Vevő** között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

I. A vétel tárgya

1.1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányban tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Derecske külterületén 0221/18 hrsz** alatt nyilvántartott, a valóságban Derecske külterületén található, természetbeni/közigazgatási címmel nem rendelkező „szántó, nádas” művelési ágba tartozó, összesen 2,7206 ha területű, 71,78 AK kataszteri jövedelmű ingatlan. Ezen ingatlant Eladó értékesíteni kívánja Vevő részére.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képezik továbbá a föld alkotórészei és tartozékai.

Eladó a tulajdonjogát az INYER rendszerből a mai napon lekért INYER/TULLAP/20260731/1117 számú tulajdoni lappal igazolja; szerződő felek az abban foglaltakat tudomásul veszik és a valósággal egyezőnek fogadják el.

1.2. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, azzal kapcsolatban semmilyen közigazgatási, bírósági, illetve egyéb eljárás nincs folyamatban, ezzel kapcsolatban Eladó szavatosságot vállal.

1.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződések vagy többtelehasználati megállapodások nem érintik.

1.4. A felek megállapítják, hogy Vevő az ingatlan használati viszonyait ismeri, az ingatlan akképpen képezi a vétel tárgyát, ahogy jelenleg áll, ezzel kapcsolatban Eladó szavatosságot vállal.

II. Vételár, a kifizetés módja

2.1. Eladó eladja, míg Vevő megveszi az 1.1. pontban megjelölt ingatlant (azaz annak 1/1 tulajdoni illetőségét) adásvétel jogcímén a kölcsönösen kialakított és a reális forgalmi értéknek is megfelelő **7.178.000,- Ft, azaz hétmillió-százhetvennyolcezer forint** vételár ellenében.

2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat Vevő egy összegben, a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizette meg Eladó részére az Eladó nevében az OTP Banknál vezetett 11773384-02413367 számú fizetési számlára történő átutalással.

2.3. Eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott fizetési számláján jóváírásra került.

Eladó jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza a teljes vételár részére történt hiánytalan megfizetését.

2.4. Szerződő felek megállapodnak, valamint tudomásul veszik, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági szerv a szerződést nem hagyja jóvá, illetve más elővásárlásra jogosult vásárlásra irányuló nyilatkozata alapján más vevővel hagyja jóvá, úgy vevő részére ezen határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül a teljes vételár visszajár.

III. Az ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

3.1. Szerződő felek kéri, illetve Fábián Imre Sándorné Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt Derecske külterület 0221/18 hrsz alatti ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége vonatkozásában Csécsi Tamás István Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba Eladó saját, azonos arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg bejegyzésre kerüljön.

IV. Föld tulajdonjogának megszerzéséhez előírt nyilatkozatok

4.1. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 10. § (1) bekezdésével összhangban kijelenti, hogy belföldi természetes személy.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül.

A Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésével összhangban Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága az általa megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum). Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

A Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésével összhangban Vevő kijelenti, hogy a birtokában lévő földek területnagysága az általa megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt sem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum).

4.2. Vevő kijelenti, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (nyilvántartási szám: E413000009226).

4.3. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésével összhangban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet öt évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

- 4.4. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésével összhangban 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 díjtartozása).

Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésével összhangban kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- 4.5. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja és ezen földműves jogosulti csoporton belül a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján illeti meg mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül tekintettel arra, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint három éve Derecskén van, amely település közigazgatási területén a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földrészlet fekszik, ezzel megfelel a Földforgalmi tv. 5. § 9. a) pontjában foglalt követelménynek, a jogosulti csoporton belül pedig mint őstermelők családi gazdaságának tagja, tekintettel arra, hogy legalább egy éve az ÖCSG-00078297 számon nyilvántartott őstermelők családi gazdaságának tagja.

- 4.6. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, amit mindketten tudomásul vesznek.

V. Birtokba adásra vonatkozó rendelkezések

- 5.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a jogügylet tárgyát képező föld birtokba adására (birtokátruházásra) a tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozat Vevő általi kézhezvételét követő 60. napig kerül sor, mely időponttól kezdve Vevő mint tulajdonos lesz jogosult szedni az ingatlan hasznait, viselni terheit, illetőleg a kárveszélyt.

VI. Szavatosság

- 6.1. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant adó vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozások, közüzemi díjak és díjhátralékok nem terhelik, az ingatlanra – a jogszabályon alapuló elővásárlási jogn túl – harmadik személynek nincs olyan joga, amely annak tulajdonba vagy birtokba kerülését korlátozná vagy késleltetné. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlant gazdasági társaságba apportként nem vitte be, hitel fedezetéül nem ajánlotta fel, és az más módon sem került megterhelésre.

- 6.2. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlan tehermentes tulajdonjogát szerzi meg, melyért Eladó szavatosságot vállal.

VII. Egyéb rendelkezések

- 7.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő költségeket és illetékeket Vevő viseli.

- 7.2. A szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák a Dr. Rácsai Ügyvédi Irodát Dr. Rácsai Lajos Imre ügyvéd ügyintézése mellett a jelen okirat elkészítésével, annak ügyvédi ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és a földhivatali eljárásban a tulajdonjog bejegyzésével bezárólag képviselőjük ellátásával. Meghatalmazzák és megbízzák továbbá a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé történő adatbejelentéssel, beleértve ebbe a B400e adatlap kitöltését és benyújtását. A meghatalmazás kiterjed továbbá a jelen szerződésben esetlegesen előforduló elírások javítására. Dr. Rácsai Lajos Imre ügyvéd ezen meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

- 7.3. Vevő kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképességében nem korlátozott belföldi magyar állampolgár, aki a föld tulajdonjogának megszerzésére jogosult, ebből kifolyólag szerzési képességeiben a hatályos jogszabályok értelmében a jelen okirattal érintett föld vonatkozásában korlátozva nincsen. Eladó kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképességében nem korlátozott belföldi magyar állampolgár, és a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozatai megtételének törvényi akadálya nincsen. Felek szerződéskötési képessége a vonatkozó jogszabályok tekintetében korlátozva nincs.
- 7.4. A felek rögzítik, hogy a földrészleten ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Erre tekintettel a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint jelen adásvétellel kapcsolatban energetikai tanúsítvány készítése sem szükséges.
- 7.5. A szerződő felek tudomásul veszik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési és a vagyonszerzési illeték mértékére, valamint a jövedelem- és egyéb adókra vonatkozó jogszabályokban foglaltakat, kijelentik, hogy azokkal tisztában vannak.
- 7.6. Szerződő felek jelen megállapodás elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg tanúsítják és igazolják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) foglaltaknak, valamint a Pmt. 80. § (2) bekezdése alapján kidolgozott, Magyar Ügyvédi Kamara 10/2019. (VI.24.) szabályzata (a továbbiakban: Szabályzat) rendelkezéseinek megfelelően azonosította, ellenőrzésüket elvégezte. Szerződő felek és az okiratszerkesztő ügyvéd kijelentik, hogy a jelen megállapodás a hivatkozott Szabályzat alapján megkövetelt adatokat tartalmazza.
- Szerződő felek azonosítása az általuk felmutatott személyazonosító igazolvány és személyi azonosítót tartalmazó hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Okiratszerkesztő ügyvéd megállapította, hogy szerződő felek fentiekben felsorolt okiratai személyazonosításra alkalmasak, érvényesek, épek, és szerződő felek saját okmányai. Szerződő felek a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglalt előírásoknak megfelelően kijelentik, hogy jelen megállapodással kapcsolatban saját nevükben és érdekükben járnak el.
- Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik és szerződéses akarataik alapján helyesen rögzítette, azok valóságtartalmáért szerződő felek felelősséget vállalnak. Szerződő felek okiratainak központi nyilvántartóban történő ellenőrzése megtörtént.
- 7.7. A jelen szerződés bármely részének érvénytelensége, törvénytelenisége vagy végre nem hajtható volta nem érinti a szerződés többi rendelkezését. Amennyiben ilyen érvénytelenség, törvényteleniség vagy végrehajthatatlanság merülne fel, az adott rendelkezés elveszti hatályát, míg a jelen szerződés többi része érvényben marad.

Ilyen esetben a felek jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak annak érdekében, hogy az érvénytelen, törvénytelen vagy végre nem hajtható részt egy olyan résszel pótolják, amely a lehető legnagyobb mértékben megegyezik az érvénytelen, törvénytelen vagy végre nem hajtható rész szellemével, céljával, piaci értékével, és kötelezik magukat arra, hogy az új rendelkezéseket elfogadják.

A szerződő felek megállapodnak, hogy az adásvétel teljes folyamata alatt kölcsönösen együttműködve, jóhiszeműen és egymást segítve járnak el, melyre tekintettel már a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a jelen adásvételi

szerződés módosítása vagy kiegészítése szükségessé válik, az erre vonatkozó jognyilatkozatokat megteszik.

7.8. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvnek, valamint a Földforgalmi törvénynek az adásvételre vonatkozó szabályait és az ahhoz kapcsolódó jogszabályi előírásokat tekintik irányadónak.

7.9. A szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylet kapcsán felmerült vitás kérdéseket peren kívül, békés úton kívánják rendezni, azonban ennek meghíúsulása esetén kikötik a Debreceni Járásbíróság, illetve a hatásköri szabályok alapján a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét.

7.10. Az ügyvédi ellenjegyzés szabályait tartalmazó 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) alapján a 43. § (2) b) pontban meghatározott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül az ne legyen megbontható. Jelen okirat lapjai ennek a követelménynek eleget téve az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel ellátását felek mellőzik.

A szerződő felek a jelen okiratot mint olyat, ami akaratukkal mindenben megegyezik, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Az okirat 7 eredeti példányban készült, melyből ez a(z) ... sorszámot viseli. Felek a szerződésből az ellenjegyzést követően egy-egy eredeti példányt átvesznek. Az okirat 7 eredeti példányából két példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

Kelt: Debrecen, 2026. év július hó 31. napján

Fábián Imre Sándorné
eladó

.....
Csécsi Tamás István
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Rácsai Ügyvédi Iroda
4025 Debrecen, Piac u. 1-3. II. em. 15.

.....
ügyvéd

Dr. Rácsai Lajos Imre ügyvéd / Dr. Rácsai Ügyvédi Iroda
székhelye: 4025 Debrecen, Piac u. 1-3. II. em. 15. / KASZ: 36067540
Debrecen, 2026. év július hó 31. napján

Okmányozási ponton történő közzététel napja: 2026.08.17.

Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026.08.18., utolsó napja: 2026.09.16.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Levétel napja:



ELEKTRONIKUS MÁSZLAT 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.*

* A digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 70. § (2) bekezdése alapján meghatározott hitelesítési záradék."