

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026-08-14

Mely létrejött egyrészről

Nagy Miklós Józsefné (született:

szem.szám:

adóazonosító jel:

nagyr állampolgár) 9200 Mosonmagyaróvár, Kalász utca

6. szám alatti lakos, mint eladó, - a továbbiakban eladó. másrésztől

Nyakas András (született:

an:

szem.szám:

adóazonosító jel:

adószám:

agr.kam.szám:

MVH reg.szám:

Földműves nyilvántartási szám:

Hajdúböszörményi Járási Hivatal Földhivatala,

magyar állampolgár) 4080 Hajdúnánás, Fürjalmi Nyakas tanya 824/61. szám alatti lakos, mint vevő, - a továbbiakban vevő között, a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Fent megjelölt vevő vételi ajánlatot tett a Hajdúnánás 0413/34. hrsz. alatti külterületi ingatlan 1/1-ed hányadára. A vételi ajánlatot az eladó elfogadta, és a felek között létrejött az adásvételi szerződés a következő tartalommal:

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Hajdúnánás külterület 0413/34. hrsz. alatt felvett, „szántó” művelési ágú, 4. minőségi osztályú, 2,8342 ha területű, és 54.13 AK értékű külterületi ingatlan eladó tulajdonát képezi 1/1 ed arányban. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a 31208/38/1997.04.18. számú bejegyző határozat alapján önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a 0413/1. hrsz. megosztásából keletkezett, egyebekben az adásvétel tárgyát képező ingatlan per- teher- igény - és szolgalmmentes, melyért eladó jelen okirat aláírásával is szavatosságot vállal.

Eladó – örökre és visszavonhatatlanul – eladja vevő részére, a vevő pedig megvásárolja a fenti ingatlant 1/1-ed tulajdoni hányadát. Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg átruházza vevőre az ingatlannal kapcsolatos uniós és hazai támogatások igénylésének jogát, ideértve a történelmi bázisjogosultságokat is, és azzal kapcsolatban jelen okirat aláírásával minden jogáról lemond. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett, ismert állapotban veszi meg.

3./ Felek rögzítik, hogy vevőt az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján illeti meg elővásárlási jog, mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, tekintettel arra, hogy vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve Hajdúnánás településen van, és legalább egy éve használatában van a Hajdúnánás 0413/33. hrsz.-ú ingatlan, mely az adásvétel tárgyát képező ingatlannal szomszédos.

Vevő kinyilatkozza, hogy a 18.§ (1) bekezdés c) pontjában meghatározott jogosulti csoporton belül a Földforgalmi törvény 18.§ (4) bekezdés b) pontja alapján fiatal földművesnek minősül.

4./ Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja a jelen okirat 2./ pontjában meghatározott ingatlant. Szerződő felek az ingatlan vételárát **8.500.000.000,-Ft-ban**, azaz Nyolcmillió-ötszázezer forintban határozzák meg.

Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg banki utalással megfizette az ingatlan teljes vételárát eladónak rendelkezése szerint az) számon vezetett saját számlaszámára, melynek hiánytalan megfizetését eladó jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.

Eladó kijelenti, hogy a vételár hiánytalan megfizetésére tekintettel vevővel szemben sem vételár hátralék kiegyenlítése, sem egyéb jogcímen követelése nincs, és a banki utalást saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő viseli az adásvételi szerződés elkészítésével felmerülő ügyvédi munkadíjat és hiteles tulajdoni lap díját.

5./ Eladó jelen okirat aláírásával szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező, a 2./ pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotban kerül vevő birtokába és tulajdonába, valamint harmadik személy részére azt nem idegenítette el, és meg nem terhelte.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ha az adásvétel tárgyát képező ingatlanra jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, mely vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az ingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb. jegyeznek be), eladó saját költségén tehermentesíti legkésőbb az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyó határozatának és a záradékolt adásvételi szerződéseknek a kézhezvételétől számított 3 napon belül.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés aláírását követően egyik fél sem jogosult jelen szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani, így jelen nyilatkozatukra tekintettel ezek a jogok érvényesen nem gyakorolhatóak, kivéve, hogy vevő jogosult a szerződéstől elállni, ha az adásvétel tárgyát képező ingatlanra jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, mely vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az ingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb. jegyeznek be).

6./ Felek megállapodása alapján vevő a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg lép tulajdonosként a szerződés tárgyát képező ingatlan birtokába, ettől kezdve viseli az ingatlan terheit, és húzza hasznait. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználatot a birtokba lépéstől számított 30 napon belül bejelenti a földhasználati nyilvántartásba, és tudomással bír arról, hogy amennyiben ezt elmulasztja, vagy késedelmesen teljesíti, úgy a földhivatal mulasztási bírsággal sújtja.

Eladó a Földforgalmi törvény 15/A §-ának ismeretében kinyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező földet az alábbi hatályos földhasználati szerződés érinti: a területet harmadik személy földhasználó használja haszonbérlet jogcímén 2026.08.10. napjáig, a haszonbérleti díj 4.000,- Ft/AK/év.

Szerződő felek rögzítik, hogy a haszonbérleti szerződést eladó nem hosszabbítja meg, így a fenti időpontban történő birtokba adásnak akadálya nincs, és felek ezen időpont megjelölését jelen okirat aláírásával közösen kérik, ahhoz hozzájárulnak.

7./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a Földforgalmi tv. 21. § (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – 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 mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzélése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg, és a szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző ezt követően megküldi az adásvételi szerződéseket az esetleges érkező nyilatkozatokkal együtt a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a földforgalmi törvényen és a Ptk-n kívül más jogszabályon, megállapodáson, szerződésen alapuló elővásárlási jog – a 2./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában – nem áll fenn.

Szerződő felek rögzítik, hogy eladó jár el a hirdetményi kifüggesztéssel és a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárással kapcsolatosan, a szükséges okiratokat aláírja, átveszi.

Felek kijelentik, hogy tudomásuk van róla, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján jelen tulajdonjog átruházásról szóló szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ezen adásvételi szerződés csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén válik hatályossá.

Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hajdúnánás 0413/34. hrsz.-ú ingatlan tulajdonjoga 1/1-ed arányban vevő javára „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, eladó 1/1-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő törlésével egyidejűleg.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos adó-, és illeték jogszabályokban foglalt kötelezettségeikre nézve ügyintéző ügyvédtől a tájékoztatást megkapták. Eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan értékesítéséből származó bevétel a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Sza tv.) 59-64.§, valamint az 1. számú melléklet rendelkezései értelmében minősül adóköteles vagy adómentes jövedelemnek.

Vevő kinyilatkozza, hogy a 2./ pontban írt földterület ellenérték fejében földművesként vásárolta meg, a megvásárolt földterületet a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva öt évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, továbbá vállalja, hogy mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy a birtokba adás időpontja: 2027. 01. 01. A fenti körülmények alapján vevő kéri az illetékekről szóló törvény 26.§ (1) bekezdése p) pontja alapján az illetékmentesség biztosítását. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

9./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- az 5.§ 7. pontja alapján, belföldi természetes személyként regisztrált földművesnek minősül,
- a 13. § (1) bekezdése alapján az adásvétel tárgyát képező 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 földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
Felek rögzítik, hogy tudomásuk szerint az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában áll, a közhiteles nyilvántartás harmadik személy földhasználatát igazolja, így vevő - a földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésére hivatkozással – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.
- a 14.§ (1) bekezdése alapján kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása).
- A 14.§ (2) bekezdése alapján vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- 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 nem szabott ki rá,
- 179/2023.(V.15) Korm.rendelet (Inyvh.r.) 42.§-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

10./ Vevő kijelenti, tudomása van róla, hogy a földforgalmi törvény 10.§ (1) bekezdése alapján föld tulajdonjogát belföldi természetes személy szerezhetheti meg, a 16. § (1) bekezdése szerint földműves a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 ha mértékig szerezhetheti meg (földszerzési maximum), a 16. § (2) bekezdése alapján földműves a föld birtokát a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhetheti meg (birtokmaximum), míg a (3) bekezdés alapján az állattartó telep üzemeltetőjére az 1800 hektár területnagyságú kedvezményes birtokmaximum az irányadó.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a most megvásárolt földterülettel együtt sem lépi át a 16.§ alapján a reá irányadó földszerzési korlátot és birtokmaximumot.

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, nem állnak cselekvőképességet érintő gondnokság hatálya alatt, tulajdonszerzési és ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik, így a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs.

12./ A felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével Dr. Bocz Katalin (4087 Hajdúdorog, Árpád krt. 22/A szám; mobil: 06-30/3750325, email: drboczkat@gmail.com; Debreceni Ügyvédi Kamara – KASZ: 36057722; cégkapu: 50242739#cegkapu) ügyvédet bízzák meg. Felek megbízzák Dr. Bocz Katalin ügyvédet – aki a szerződést készíti és ellenjegyzi -, hogy helyettük és nevükben jelen okirat hirdetményi úton történő közzététele, a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása, és adásvétel jogcímén vevő tulajdonjog bejegyzése és eladó tulajdonjog törlése ügyében az illetékes önkormányzatnál, hatóságnál, illetve földhivatalnál teljes jogkörrel eljárjon, a szükséges okiratokat aláírja, átvegye, jognyilatkozatot tegyen, melyet megbízott elfogad. Szerződő felek ezen okiratot egyben ügyvédi megbízásnak is tekintik, amely szerint az csak okiratszerkesztésre, és esetleges elírás, számítási hiba önálló javítására vonatkozik, és nem terjed ki az adó-és illeték mértékére, adótanácsadói feladatokra, így különösen adó optimalizációra, az adó-és illetékmentességekre, kedvezményekre, bevallás elmulasztása, továbbá bevallási késedelem miatti adójogi következményekre. Okiratszerkesztő ügyvéd az ügyletet érintő adó-, illetve illetékfizetési kötelezettséget illetően felelősséget nem vállal, kizárólag egyszerű, széles körben közismert közteherviselési kötelezettségről történő tájékoztatásra köteles, és az ügyvédi tájékoztatáson túl egyeztessenek a NAV-val, illetve könyvelővel, mely tájékoztatást felek tudomásul vettek.

Szerződő felek kijelentik, hogy a NAV kísérvényomtatványban foglaltakat ügyintéző ügyvéd felolvasta, megértették, vagyonszerző jelen okirat aláírásával felelősséget vállal a NAV kísérvényomtatványban foglalt adatok valódiságáért, mely tartalmilag egyezik jelen okiratba a vagyonszerzési illetékre vonatkozó nyilatkozatával, különös tekintettel a birtokba adás időpontjára, és vevő tudomással bír azon tájékoztatásról, hogy az ügyvédi megbízás nem terjed ki a földhasználat bejelentésére, valamint a vagyonszerzési illeték kiszabása iránti eljárásra, ezen eljárások során az ügyfél önállóan jár el, a határozat ellen ügyfél önállóan élhet jogorvoslati jogával.

13./ Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a földforgalmi törvény rendelkezéseire, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra hogy a szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul, és a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult vevő helyébe léphet.

Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata több hónapot vesz igénybe, ezen eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. A szerződő felek e szerződés aláírásával elismerik és kijelentik, hogy a tájékoztatásokat megértették, és a nyilatkozataikat a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg.

14./ Felek kijelentik, tudomásuk van róla, hogy az adásvételi szerződés 1 eredeti példánya a földforgalmi törvény 8. § és a 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet alapján biztonsági papíron készült el. Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a földforgalmi törvény adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

15./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével felmerülő költségeket (ügyvédi munkadíj, földhivatali eljárási díj, hiteles tulajdoni lap díja) vevő viseli, és egybehangzóan kinyilatkozzák, hogy másnak írásba foglalását nem kérik, kérdés nem merült fel.

Szerződő felek tudomásul veszik az ügyvédi tájékoztatást, mely szerint a 2016/679 EU Rendelet (GDPR), az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján, illetve a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az ügyvédet. Felek kijelentik, hogy ennek kapcsán tudomással rendelkeznek a felvett adatokkal kapcsolatos adatkezelés céljáról, jogalapjáról, és jelen okirathoz kapcsolódó módjáról, hozzájárulásukat adják az adatok kezeléséhez.

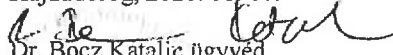
Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratba foglalt adatokat, tényeket ügyintéző ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján - szerződési akaratuknak megfelelően - rögzítette, azok valóságtartalmáért büntető és polgári jogi felelősséget vállalnak. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratot annak hangos felolvasása, ügyfél általi elolvasása, és üi. ügyvéddel közös értelmezés után, az ahhoz kapcsolódó polgári jogi és adó-, illeték-, és pénzmosásra vonatkozó szabályokra üi. ügyvéd általi kioktatást követően szabad és befolyásmentes akaratukból - ügyintéző ügyvéd jelenlétében - helyben hagyólag írták alá, mint ügyvéd előtt kinyilvánított szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, és abból egy-egy példányt eredetben átvesznek.

Hajdúdorog, 2026. 08. 07.

...
Nagy Miklós Józsefné
eladó

...
Nyakas András
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Hajdúdorog, 2026. 08. 07.


Dr. Bocz Katalin ügyvéd
KASZ: 36057722

Dr. Bocz Katalin
ügyvéd
4087 Hajdúdorog, Árpád krt. 22/A
Adószám: 50242739-1-29
Tel: 06 30/375 0325

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 megfelelıséghez szükséges
záradékolás megjelenítését szolgálja.*

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

