

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA

4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.

Tel.: (52) 455-115, (30) 2494-657

DR. VASS GERGELY ügyvéd

2026-08-26

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

16A7-191326/2026

Melyet egyrészről **NAGY BÁLINTNÉ**

4002 Debrecen, Pacikert u. 39. szám alatti lakos, mint eladó,
másrészről **SZABÓ MIHÁLY**

Debrecen, Pacikert utca 43. és **SZABÓ MIHÁLYNÉ**

4002 Debrecen, Pacikert u. 43. szám alatti lakosok, mint vevők,
alábbi feltételekkel kötöttek meg:

Közzététel időpontja: 2026.09.03.

Levétel napja: 2026.09.04.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

- első napja: 2026.09.04.

- utolsó napja: 2026.10.05. 4002.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

1./ A felek rögzítik, hogy az eladó kizárólagos tulajdonában áll a **debreceni 0548/9. hrsz.** alatt felvett 5084 m2 területű „szántó” művelési ágú 5. osztályú 9,25 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterületi ingatlan.

Az ingatlan tehermentes, az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.

2./ A vevők ezennel vételi ajánlatot tesznek a jelen szerződés 1./ pontjában foglalt ingatlanra, melyet az eladó elfogad, s ennek eredményeképpen az eladó eladja, a vevők pedig megvásárolják egymás közt egyenlő – azaz $\frac{1}{2}$ -ed – $\frac{1}{2}$ -ed arányban - az 1./ pontban megjelölt ingatlant **2.500.000.- Ft**, azaz **Kettőmillió-ötszázezer.- forint** vételárért, melyet a vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizettek az eladó MBH Banknál vezetett 60600170-15123774 számú bankszámlájára történő átutalással. Az eladó jelen szerződés aláírásával elismeri a 2.500.000.- Ft összeg hiánytalan átvételét.

A felek rögzítik, hogy a vevők az ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén szerzik meg.

3./ A felek megállapodnak, hogy a vevők az ingatlant a teljes vételár kiegyenlítésére figyelemmel a mai napon jogosultak birtokba venni, az eladó pedig az ingatlan-nyilvántartási terméértéknek, illetve térképi állapotnak megfelelően köteles az ingatlant a vevők birtokába bocsájtani. A felek megállapodnak, hogy a vevők a birtokba adás napjától kezdődően viselik az ingatlan terheit és húzzák annak hasznait.

4./ Az eladó feltétlen szavatosságot vállal az átruházott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

5./ Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét adja ahhoz, hogy a **debreceni 0548/9. hrsz.** alatt felvett ingatlan egészére a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, mint földhivatal Szabó Mihály és Szabó Mihályné sz. Szabó Tímea tulajdonjogát egymás közt $\frac{1}{2}$ -ed – $\frac{1}{2}$ -ed arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze.

6./ A jelen szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjjal felmerülő költségeket a vevők viselik.

A vevők mentesek a visszerthes vagyonátruházási illeték alól az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján, mivel jelen jogügylet termőföldnek földműves általi ellenérték fejében történő megszerzése, s a vevők vállalják, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illeték kötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegenítik el, azon vagyoni értékű jogot nem alapítanak, illetve azt egyéni vállalkozóként mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják.

Az ingatlanértékesítésből eredően fizetendő esetleges személyi jövedelemadó az eladót terheli.

7./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok. A szerződő felek egyebekben kijelentik továbbá azt is, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az elidegenítési és szerzési képességüket sem jogszabály, sem pedig hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki, így az ügyletkötési képességükben semmilyen módon nem korlátozottak.

8./ A vevők az alábbiak szerint teszik meg a földingatlan átruházása esetére a jogszabály által kötelezően előírt nyilatkozatokat:

- a.) A vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba a jelen jogügylet nem ütközik, mivel a vevők a törvény 5. §-a 7. pontjában írtak szerint földműveseknek minősülnek, tekintettel arra, hogy földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személyek.
- b.) Kijelentik továbbá a vevők a törvény 16. §-a (1) bek. alapján, hogy a már tulajdonukban és a hasznélvezetükben lévő föld területnagyságának a beszámításával a megszerezni kívánt föld nem haladja meg a 300 hektárt.
- c.) A vevők kijelentik a törvény 16. §-a (2) bek. alapján, hogy a megszerzendő föld a már birtokukban lévő föld területnagyságának beszámításával nem haladja meg az 1200 hektár mértéket. A vevők a 109/1999. (XII.29.) FM rendelet 68/C. §-nak megfelelően kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.
- d.) A vevők kijelentik, hogy saját maguk elővásárlásra jogosultak, mégpedig e jogosultságuk a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontjának alapul, mivel olyan földművesek, akik helyben lakónak minősülnek. A vevők kijelentik továbbá, hogy sem bármely más törvényen, sem pedig szerződésen alapulóan egyébként nem minősülnek elővásárlási jogosultnak.
- e.) A vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.
- f.) A vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.
- g.) A vevők kijelentik továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

9./ A felek rögzítik, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó a tulajdonos által elfogadott vételi szerződést kell 8 napon belül megküldeni a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére jóváhagyás céljából. Ha a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv 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 döntését közli az eladóval az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodásban alapuló elővásárlási jog jogosultjával. A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg illetve ellenőrzi.

A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A Mezőgazdasági Igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését vagy megállapítja, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyás megtagadásának lett volna helye.

A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az előzetes vizsgálat alapján megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, ha megállapítja, hogy az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül, vagy az adásvételi szerződésben a vevő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az elővásárlási jogosultság jogalapja vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul.

A kifüggesztéssel járó teendők az eladókat, az esetleges költségek az vevőt terheli. A felek rögzítik tehát, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, a szerződés érvényes létrejöttéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, továbbá a jóváhagyás megadásához az illetékes helyi földbizottság állásfoglalása szükséges.

10./ A felek kijelentik, hogy a 2011. évi CXII. törvény alapján a személyi igazolvány, alapján történt meg a személyazonosságuk azonosítása. A felek ugyanezen törvényben foglaltakra tekintettel kijelentik, hogy a jogügylet során saját nevükben jártak el. A felek hozzájárulásukat adják az okiratszerkesztő ügyvédnek ahhoz, hogy a jogügyletek biztonságának erősítéséről szóló 2007. évi LXIV. törvény alapján személyazonosító okmányuk lemásolásra kerüljön, illetve az adatok ellenőrzésre kerüljenek.

11./ A szerződő felek a jelen szerződésből eredő bármely jogvita elbírálására kikötik a Debreceni Törvényszék, míg járásbíróági hatáskör esetén a Debreceni Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

12./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Vass Gergely ügyvédet, a VASS ÉS VASS Ügyvédi Iroda tagját (4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.) a jelen szerződés elkészítésével, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárásokban - így különösen a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal előtti hatósági jóváhagyási eljárásban, illetve a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, mint földhivatal előtti tulajdonjog bejegyzési eljárásban - a képviseletük ellátására, kivéve az eladók személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségével kapcsolatos esetleges eljárásokat.

VASS GYÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel: (52) 433 147 (30), 14-88
Fax: (52) 433 148
DR. VASS GERGELY ügyvéd

A szerződő felek a túloldali szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Debrecen, 2026. augusztus hó 24. napján

Ellenjegyzem:
Debrecen, 2026. augusztus hó 24. nap

Nagy Bálintné
sz. Szabó Erzsébet
eladó

VASS ÁS VASS TUD
4025 Debrecen, Tóth Ág. u. 4.
Tel.: (52) 435-115 (30) 27 41 17
Fax: (52) 334-436
DR. VASS GERGELY ügyvéd

Szabó Mihály
vevő

Szabó Mihályné
sz. Szabó Tünde
vevő

Záradék

Alulírott dr. Vass Gergely ügyvéd (kamarai azonosítási szám: 36071209, ügyvédi igazolvány szám: Ü-104876., nyilvántartási szám: 05-009256, lajstromszám: 0504), jelen okirat ellenjegyzésével tanúsítom, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel; a szerződő felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak; az okiratban megjelölt felek azonosítását elvégeztem, és az okiratot a felek előttem írták alá.

Dr. Vass Gergely
ügyvéd

VASS ÁS VASS TUD
4025 Debrecen, Tóth Ág. u. 4.
Tel.: (52) 435-115 (30) 27 41 17
Fax: (52) 334-436
DR. VASS GERGELY ügyvéd

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

2026.08.31

13:05:44 +02'00'

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