

TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS
NYILATKOZATOKKAL EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALVA

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
Adóügyi osztály	2026-08-04
Ug. sz.:	673402

mely létrejött egyrészről **Szatmári Gáborné** (szül. név: _____, szül. hely, idő: _____, an: _____, szem. sz.: _____, em. ig. sz.: _____, adóazonosító jele: _____, tulajdoni _____, illetőség: 6/10-ed), 4080 Hajdúnánás, Kazinczy utca 50/A. szám alatti lakos,
Szatmári Gábor (szül. név: _____, szül. hely, idő: _____, an: _____, szem. sz.: _____, em. ig. sz.: _____, adóazonosító jele: _____, tulajdoni _____, illetőség: 1/10-ed) 4251 Hajdúsámson, S. kert Sas utca 4. szám alatti lakos,
Szatmári Sándor (szül. név: _____, szül. hely, idő: _____, an: _____, szem. sz.: _____, em. ig. sz.: _____, adóazonosító jele: _____, tulajdoni _____, illetőség: 1/10-ed) 4080 Hajdúnánás, Szatmár utca 29. szám alatti lakos,
Szatmári Margit (szül. név: _____, szül. hely, idő: _____, an: _____, szem. sz.: _____, em. ig. sz.: _____, adóazonosító jele: _____, tulajdoni _____, illetőség: 1/10-ed) 4080 Hajdúnánás, Kazinczy utca 50/A. szám alatti lakos és
Szatmári Lajos (szül. név: _____, szül. hely, idő: _____, an: _____, szem. sz.: _____, em. ig. sz.: _____, adóazonosító jele: _____, tulajdoni _____, illetőség: 1/10-ed) 4080 Hajdúnánás, Kazinczy utca 50/A. szám alatti lakos, mint Eladók és vételi ajánlatot elfogadók (továbbiakban: **Eladók**),
másrészt **Kónya Csaba** (szül. név: _____, szül. hely, idő: _____, an: _____, szem. sz.: _____, em. ig. sz.: _____, adóazonosító jele: _____, tulajdoni _____, illetőség: 1/10-ed) 4080 Hajdúnánás, Tiszavasvári út 124/15. szám alatti lakos, mint Vevő és vételi ajánlatot tevő (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

- A Vevő, egyben vételi ajánlatot tevő kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az Eladók fentiekben megjelölt arányok szerinti tulajdonát képező, a **hajdúnánási 10486. hrsz. alatt nyilvántartott**, 385 m² alapterületű, 1,14 AK értékű, gyümölcsös megnevezésű zártkerti ingatlanra mindösszesen 150.000,-Ft, azaz: Egyszáz-ötvenezer forint vételáron. A Vételi ajánlatot elfogadó Eladók kijelentik, hogy vételi ajánlatot tevő ajánlatát az itt megjelölt ingatlanra vonatkozóan elfogadják.
- A Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban foglalt ingatlant az Eladók eladják, Vevő pedig látott megtekintett állapotban megvásárolja. Eladók nyilatkoznak, hogy a jelen ingatlanra vonatkozóan magánszemélyek közötti megállapodás alapján elővásárlásra senki nem jogosult.
- A Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a tulajdoni lapon III/2. sorszám alatt a 162784/2/2024.03.05. számú határozattal a 32018/N/7/2024/5. számú hagyatékátadó végzés alapján a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége van bejegyezve a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését követő öt éven belül, azaz 2029. február 27. napjáig. (A 32018/N/7/2024/5. számú hagyatékátadó végzés 2024. február 27. napjától jogerős).
- A Szerződő Felek kinyilatkozzák, hogy az Eladók tulajdonjogát tanúsító okiratot, nevezetesen az ingatlan a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Hajdúböszörmény) által kiadott tulajdoni lap másolatát megtekintették, az adatok általuk azonosítást nyertek, azok megfelelnek a jelen szerződésben foglaltaknak.
- Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a fent körülírt ingatlant harmadik személyek részére nem idegenítették el, nem terhelték meg, nem kötöttek ilyen eredményre vezető szerződést semmilyen formában, az ingatlanra, annak bármilyen tulajdoni hányadára, részére nincs senkinek olyan joga, amely a Vevőt akadályozná a tulajdonjog megszerzésében és/vagy szerződészerű birtokba lépésében, továbbá a tulajdoni lap másolaton szereplő valamennyi adat, jog, tény, valamint a jelen szerződésben tett nyilatkozataik a valósággal megegyeznek. Az Eladók kinyilatkozzák, hogy az ingatlan a 3. pontban foglalt bejegyzésen túl per-, teher- és igénymentes.
- A Szerződő Felek megállapodása alapján Eladók eladják, Vevő pedig látott megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pontban részletezett ingatlant a kölcsönösen kialakított 150.000,-Ft, azaz: Egyszáz-ötvenezer forint vételáron.

Szatmári Gáborné
eladó

Szatmári Gábor
eladó

Szatmári Sándor
eladó

Szatmári Margit
eladó

Szatmári Lajos
eladó

Kónya Csaba
vevő

Szűcsné dr. Sebestyén Irén
ügyvéd

A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Vevő a vételárát jelen adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló értesítés kézhezvételétől számított 10 napon belül utalással fizeti meg az Eladók rendelkezésének megfelelően tulajdoni hányadaik arányában oly módon, hogy Szatmári Gáborné Eladó részére 90.000,- Ft., azaz: Kilencvenezer forint vételárát tekintettel arra, hogy nyilatkozata szerint bankszámlával nem rendelkezik - a fia, Szatmári Gábor OTP Bank Nyrt-nél vezetett számu bankszámlájára, Szatmári Gábor Eladó részére 15.000,- Ft., azaz: Tizenötezer forint vételárát a OTP Bank Nyrt-nél vezetett számu bankszámlájára, Szatmári Sándor Eladó részére 15.000,- Ft., azaz: Tizenötezer forint vételárát az OTP Bank Nyrt-nél vezetett számu bankszámlájára, Szatmári Margit Eladó részére 15.000,- Ft., azaz: Tizenötezer forint vételárát az ERSTE Bank Hungary Zrt-nél vezetett számu bankszámlájára és Szatmári Lajos Eladó részére szintén 15.000,- Ft., azaz: Tizenötezer forint vételárát a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett számu bankszámlájára.

A fent megjelölt banki utalások megtörténtéről az Eladók kötelesek a vételár számlára érkezését követő 2 napon belül igazolást becsatolni az okiratot szerkesztő ügyvéd részére írásban papíralapon, vagy a sebestyeni@yahoo.com e-mail címre.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a vételár a helyben szokásos értéknek megfelel, és azt mindannyian elfogadják. Eladók kijelentik, hogy a vételár kiegyenlítésén túl Vevő irányába a továbbiakban semmilyen követelésük nincs.

7. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban jelölt ingatlan Vevő részére történő birtokba adására jelen adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyását és a vételár hiánytalan megfizetését követően kerül sor. A birtokbaadás napjától kezdve a Vevő húzza a szerződés tárgyát képező ingatlan hasznait és viseli terheit.
8. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladók, mint Letevők letétbe helyezték az eljáró ügyvédnél, mint Letéteményesnél a **hajdúnánási 10486. hrsz. alatt nyilvántartott, 385 m² alapterületű, 1,14 AK értékű, gyümölcsös megnevezésű zártkerti ingatlanra** szólóan Kónya Csaba (szül. név: _____ szül: _____ an' _____ szem. sz.: _____, szem. ig. sz.: _____ adóazonosító jel: _____) 4000 Hajdúnánás, Tiszavasvári út 124/15. szám alatti lakos, Vevő javára a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot 3 példányban.

A Letéteményes ügyvéd kinyilatkozza, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri, hogy ezen nyilatkozatot letétbe vette azzal, hogy azt köteles őrizni és a teljes vételár kifizetését, illetőleg annak Eladó által történő hiánytalan átvétele igazolását követően haladéktalanul, de legkésőbb 10 munkanapon belül a Földhivatalhoz becsatolni.

9. Eladók az ingatlant a megtekintett állapotban adják át a Vevőnek akként, hogy az ingatlan - a 3. pontban foglaltakon túl - per-, teher-, és igénymentességéért Eladók szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik, hogy a jelen ingatlanra vonatkozóan senkinek nincs olyan joga, vagy követelése, ami az ingatlan nyilvántartásból nem derül ki, és a Vevőt akadályozza a birtokba vételnél, és a tulajdonjog bejegyzésénél.
10. A Szerződő Felek kinyilatkozzák, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, tulajdonszerzési, illetőleg tulajdonnal való rendelkezési képességük korlátozva nincsen, cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság alatt nem állnak, illetve erre irányuló eljárás velük szemben nincs folyamatban. Szerződő Felek személyazonosságukat az eljáró ügyvéd előtt érvényes személyi igazolványukkal igazolták. A Szerződő Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és az adataikat kezelje. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti.
11. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény vonatkozó rendelkezései szerint jelen a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést, jelen adás-vételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, majd ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a föld fekvése szerinti önkormányzat jegyzőjénél vételi ajánlatként kifüggesztésre kerül, majd ezt követően a hivatkozott törvény alapján helyi földbizottsági és mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyásra szorul. Mindezek pozitív elbírálása esetén kerülhet csak az ingatlan-nyilvántartáshoz tulajdonjog bejegyzése végett előreláthatóan kb. 5 hónap múlva.
12. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzésre jogosult és ingatlanszerzési korlátozás alá nem esik, sem tulajdonszerzése nem lépi túl a jogszabályban meghatározott birtok maximumot.

Szatmári Gáborné
eladó

Szatmári Gábor
eladó

Szatmári Sándor
eladó

Szatmári Margit
eladó

Szatmári Lajos
eladó

Kónya Csaba
vevő

Szűcsné dr. Sebestyén Irén
ügyvéd

13. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, az illetékes Földhivatalban földművesként regisztráltatta magát. (bejegyző határozat száma: 510159/2017.)
 Vevő kijelenti, hogy agrárkamara tagsági azonosító száma: MVH regisztrációs száma:
 NEBIH tevékenység azonosító: FELIR azonosító:
14. A Vevő a tulajdonszerzésére vonatkozóan elsősorban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi vevői nyilatkozatokat teszi:
- Vevő kijelenti, hogy Tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja és (4) bekezdés a) pontja alapján, mint helyben lakó földműves őstermelők családi gazdaságának tagja (képviselője, őstermelők családi gazd. nyilv. tart. száma: OCSG-00042293) elővásárlási jog illeti meg.
 - Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik sem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény sem más jogszabályok alapján sem, a Vevő belföldi természetes személy.
 - Vevő 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 a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
 - A Szerződő Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában.
 - A Vevő, mint szerző fél nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló dlj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati dljtartozása)
 - Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - A Vevő kinyilatkozza továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
15. A Szerződő Felek a Földtörvény 15/A. §-ában foglaltak szerint nyilatkoznak, miszerint a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos haszonbérleti szerződés nem érinti.
16. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a hatályos adó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik, arról a tájékoztatást megkapták és megértették.
17. Vevő kijelenti, hogy földműves regisztrációval rendelkező őstermelők családi gazdaságának tagja, képviselője (őstermelők családi gazd. nyilv. tart. száma: Vállalja, hogy a megszerzett termőföldet a birtokba adástól számítottan 5 évig mezőgazdasági ingatlanként műveli, azt nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és az ingatlant mezőgazdasági célra maga hasznosítja, ezért igénybe kívánja venni az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentességet. A Vevő MVH regisztrációs száma:
18. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő megbízást ad Szűcsné dr. Sebestyén Irén ügyvéd (4080 Hajdúnánás, Kürt u. 5.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a hatósági jóváhagyási eljárás megindítására, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra és jegyzői kifüggesztésre való benyújtásával kapcsolatos eljárásra, valamint a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos teljes körű eljárásra. A jelen megbízás nem terjed ki a NAV felé történő képviselőre és a nyilatkozatok tételére. Az ügyvéd jelen szerződés aláírásával a megbízást elfogadja.
19. A Szerződő Felek rögzítik, és jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul elismerik és igazolják, hogy Szűcsné dr. Sebestyén Irén ügyvéd a szerződés megkötése előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az értékesített ingatlan jogi helyzetét illetően, ennek következtében a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősítik.
20. A Szerződő Felek kinyilvánítják, hogy az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatta szerződést kötő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseiről, és külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul, és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

Szatmári Gáborné
eladó

Szatmári Gábor
eladó

Szatmári Sándor
eladó

Szatmári Margit
eladó

Szatmári Lajos
eladó

Szatmári Csaba
vevő

Szatmári Sándor
Szűcsné dr. Sebestyén Irén
ügyvéd

21. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő minden vitás kérdés tekintetében kikötik a Hajdúböszörményi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.
22. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai, valamint más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt átolvasás és együttes értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Kelt Hajdúnánáson, 2026. augusztus 03-án

Szatmári Gáborné
eladó

Szatmári Gábor
eladó

Szatmári Sándor
eladó

Szatmári Margit
eladó

Szatmári Lajos
eladó

Kónya Csaba
vevő

Alulírott, Szűcsné Dr. Sebestyén Irén ügyvéd (4080 Hajdúnánás, Kürt u. 5.), miután meggyőződtem a Szerződő Felek ügyleti képességéről és jogosultságáról, illetve valódi szándékáról, jelen ingatlan Adás-vételi szerződést elkészítettem, azt Szerződő Felekkel részletesen ismertettem, annak tartalmát és jogkövetkezményeit Szerződő Feleknek megmagyaráztam. Ezek után Szerződő Felek kijelentették, hogy jelen ingatlan Adás-vételi szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak mindenben megfelel, és azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták.

Alulírott Szűcsné Dr. Sebestyén Irén ügyvéd (4080 Hajdúnánás, Kürt u. 5., KASZ: 36069888) a fenti okiratot Hajdúnánáson 2026. augusztus 03. napján ellenjegyzem.

Szűcsné Dr. Sebestyén Irén
ügyvéd
4080 Hajdúnánás, Kürt u. 5.
Telefon / fax: 52 / 381-656
Mobil: 06 (70) 3146-116
Adószám: 77437608-1-29

Szatmári Gáborné
eladó

Szatmári Gábor
eladó

Szatmári Sándor
eladó

Szatmári Margit
eladó

Szatmári Lajos
eladó

Kónya Csaba
vevő

Szűcsné dr. Sebestyén Irén
ügyvéd