

FÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALT)

2026-08-10

R3470

amely létrejött egyrészről

SZABÓ SÁNDOR (születési név: _____ hely: _____ n. szül. neve: _____
 lakik: 4080 Hajdúnánás, Gábor Áron u. 7/A.; szem. azonosító: _____ adóazonosító jel: _____
 állampolgársága: **magyar**; cselekvőképes, szerződéskötési képessége ~~nincs~~ korlátozva), mint **Eladó**

1.

SZABÓ SÁNDORNÉ (születési név: _____ szül. hely: _____ ; an. szül. neve: _____
 neve: _____ kik: 4080 Hajdúnánás, Gábor Áron u. 7/A.; szem. azonosító: _____ adóazonosító jel: _____
 állampolgársága: **magyar**; cselekvőképes, szerződéskötési képessége ~~nincs~~ korlátozva), mint **Eladó 2.**

másrészről

TÓTH IMRE (szül. név: _____ szül. hely: _____ an. szül. neve: _____
 lakik: 4080 Hajdúnánás, Bercsényi u. 11.; szem. azonosító: _____ adóazonosító jel: _____
 földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: _____ agrárkamrai nyilvántartási szám: _____
 állampolgársága: **magyar**, cselekvőképes, szerződéskötési képessége ~~nincs~~ korlátozva), mint **vevő (a továbbiakban: Vevő)**

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

FÖLDFORGALMI NYILATKOZATOK

A.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgya a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (továbbiakban: föld) minősül, így a jelen szerződést a hivatkozott tv. 18. § szerinti elővásárlási jogosultakkal 8 napon belül közölni kell az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv útján.

B.) A Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlan vonatkozásában a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d.) pontja** alapján **helyben lakó földműves** jogcímen rendelkezik elővásárlási joggal, tekintettel arra, hogy több, mint 3 éve életvitelszerű lakáshasználatának a helye (állandó lakóhelye) Hajdúnánáson található, és tartózkodási hely nem került bejegyzésre a lakcímnyilvántartásba, valamint bejegyzésre került a földműves nyilvántartásba. A Felek rögzítik, hogy Vevő 2026.05.27. napjától bejegyzett tulajdonosa az Ingatlannal szomszédos Hajdúnánás 11704 hrsz-ú ingatlanak.

Az elővásárlási jogosultságot bizonyító adatokat közhiteles nyilvántartások (személyi adat és lakcímnyilvántartás, ingatlan-nyilvántartás, földműves nyilvántartás, földhasználati nyilvántartás) tartalmazzák.

C.) Az Eladók nyilatkoznak, hogy tudomásuk szerint a Földforgalmi tv-en és Ptk-n kívül, más tv. vagy megállapodás alapján nem áll fenn senkinek elővásárlási joga.

D.) Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában nyilatkozik, hogy megfelel a Földforgalmi tv. 5 § 7. pontjában meghatározott földműves kritériumainak és a földműves nyilvántartásban bejegyzésre került (bejegyző határozatának száma: _____)

E.) Vevő - a Földforgalmi tv. 13. §-ra hivatkozással - büntetőjogi felelőssége teljes tudatában nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel megszerzendő föld használatát – a hivatkozott tv.-ben rögzített kivételektől eltekintve - másnak nem engedi át, azt saját maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő – a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésére hivatkozással - nyilatkozik, hogy a 3. személy földhasználó földhasználati jogviszonyának időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

F.) Vevő - a Földforgalmi tv. 14. §-ra hivatkozással - büntetőjogi felelőssége teljes tudatában nyilatkozik, hogy nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg vele szemben szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet-kötést, illetőleg földvédelmi bírságot.

G.) Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel megszerezni szándékozott ingatlannal együtt sem haladja meg a tulajdonában álló föld mennyisége a Földforgalmi tv. 16. §-ban meghatározott földszerzési maximumot és a birtokában lévő földek a megszerzettel együtt sem érik el a hivatkozott paragrafusban rögzített birtokmaximumot.

Szabó Sándor
Eladó 1.

Szabó Sándorné
Eladó 2.

Tóth Imre
Vevő

üggyvéd

H.) Vevő – a 179/2023 (V.15.) Korm. rend. 42. §-ra hivatkozással - büntetőjogi felelőssége teljes tudatában nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal. A Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy amennyiben részarány tulajdonnal rendelkezne, úgy a tulajdonában álló részarány tulajdon összesített AK értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem lehet több mint háromszáz.

I.) A Szerződő Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a jelen szerződés hatályosságához a Földforgalmi tv. 7.§ értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

TULAJDONÁTRUHÁZÁSI ÉS BIRTOKÁTRUHÁZÁSI NYILATKOZATOK

1. A Felek rögzítik, hogy **Eladó 1. és 2. ½ - ½ arányú** tulajdonát képezi a HBVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által vezetett **hajdúnánási ingatlan-nyilvántartásban 11705 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen **772 nm** nagyságú „**kert és gazdasági épület, udvar**” művelési ágú, és összesen **2,28 AK** értékű, fekvése szerint zártkerti ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).

1.1. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlannak a HBVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által vezetett hajdúnánási ingatlan-nyilvántartásában szereplő adatai a valóságnak megfelelnek. A Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az Eladók tulajdonában álló ingatlan per-, teher-, széljegy- és igénymentes, kivéve az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára 10 nm nagyságú területre bejegyzett vezetékJogot az LE-5373(6980)/12. sz. határozat alapján.

1.2. Felek rögzítik a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel, hogy az Ingatlanon nem található felülepítmény, ültetvény, agrotechnikai létesítmény, kivéve a gazdasági épületet, amelynek az értékét a Felek egyezően 1.500.000,- Ft. összegben határozzák meg a vételárból.

2. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát az **Ingatlan 1/1 arányú** tulajdonjogának per-, teher, igénymentes átruházása képezi – **adásvétel jogcímén**. A Felek megállapodnak, hogy Eladók eladják a Vevő, pedig az általa ismert állapotban, használatától mentesen és tehermentesen 1/1 arányban megvásárolja az Ingatlant a jelen szerződés szerint.

3. A Felek kijelentik, hogy az **Ingatlan** vételárát a kölcsönösen kialakított és elfogadott **4.000.000,- Ft, azaz Négymillió forint összegben** állapítják meg, amely vételárba az Ingatlan minden alkotórésze és tartozéka beletartozik.

3.1. A Vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg:

3.1.1. A Felek megállapodnak, hogy Vevő az Ingatlan teljes vételárát, azaz összesen **4.000.000,- Ft, azaz Négymillió forint** összeget a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyásától, az arról való értesüléstől számított 15 napon belül, **átutalással** megfizeti az **Eladó 2.** tulajdonát képező **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett **számú bankszámlára**, amely utalást Eladók szerződésszerű teljesítésnek fogadnak el. Eladó 1. kifejezetten rendelkezik, hogy az őt illető vételárreszt a jelen pontban megadott bankszámlára kéri teljesíteni. Eladók kötelesek a vételár bankszámlán történő jóváírásáról az eljáró ügyvédet haladéktalanul értesíteni a drjonairoda@gmail.com címre, amely értesítést Eladók esetében e-mail címről jogosult elfogadni.

4. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokának átruházásával kapcsolatosan úgy rendelkeznek, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő naptól jogosult Vevő tulajdonosként az Ingatlan hasznait szedni, viselni terheit, valamint a kárveszélyt. Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy a birtokba lépést követő 30 napon belül köteles az Ingatlan használatát a földhasználati nyilvántartásba bejelenteni, ellenkező esetben a földhivatal a Fétv. 95. § (8) bekezdésben rögzített szankciókat alkalmazza.

4.1. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a földhasználati nyilvántartásban Eladó 1. a bejegyzett földhasználó „saját tulajdon és szívésségi földhasználat” jogcímén. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a bejegyzett földhasználatot haladéktalanul törlik a földhasználati nyilvántartásból.

5. Az Eladók szavatosságot vállalnak az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az Ingatlant semminemű közteher, egyéb díjhátralék vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher, jog nem terheli. Eladók szavatosságot vállalnak továbbá azért, hogy az Ingatlan tulajdonba adásakor az Ingatlanon harmadik személynek olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná nem áll fenn. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonszerzés időpontját megelőzően keletkezett, az Ingatlant terhelő tartozásokat kiegyenlíti. A tulajdonszerzést követően ismertté vált, de a megelőző rendelkezések szerint az Eladót terhelő költségeket az Eladó a Vevő felhívására az érintett harmadik személyeknek közvetlenül megfizeti és ennek megtörténtét a Vevő felé igazolja vagy azokat a Vevő felé megtéríti. Eladók továbbá kötelezettséget

vállalnak, hogy tartózkodnak minden olyan magatartástól, amely az Ingatlan elidegenítéséhez vagy megterheléséhez vezetne. Erre tekintettel felek megállapodnak, amennyiben az Ingatlanra a szerződés aláírását követően harmadik személy javára olyan jogot jegyeznek be, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen jelzálogjog, végrehajtási jog stb.) Eladók kötelesek legkésőbb az ingatlant a jelen szerződés jóváhagyásáról történő értesülést követő 3 napon belül tehermentesíteni, ellenkező esetben a Vevő elállhat a szerződéstől és a Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani.

6. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, külön okiratban megadta és az ellenjegyző ügyvédnél - külön díj felszámítása nélkül - ügyvédi letétbe helyezték az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 32. § alapján kiállított, a Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedő nyilatkozatot (továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**), melyet a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról történő értesülést követően és a 3. pontban foglalt esetben, az abban foglaltak teljesülését követően jogosult a letéteményes ügyvéd felszabadítani és az illetékes földhivatal részére benyújtani.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

7. A Vevő nyilatkozik, hogy az **Itv. 26 § (1) bek. p) alpontja** alapján a föld vonatkozásában az *illetékmentességet* igénybe kívánja venni, tekintettel arra, hogy földműves és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a föld tulajdonjogát nem idegeníti el, a földön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

8. Az Eladók tudomással rendelkeznek arról, hogy az ingatlan értékesítéséből származó bevétel a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 59-64. §, valamint az 1. sz. melléklet rendelkezései értelmében minősül adóköteles vagy adómentes jövedelemnek. Eladók az Ingatlant több, mint 5 éve szerezték, így adómentesen értékesítik.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, ingatlan-elidegenítési, illetve szerzési képességük sem jogszabály, sem hatósági határozat, sem egészségi állapotuk alapján korlátozva nincs, befolyástól mentesen, szabad akaratukból kötik meg a jelen szerződést a felek.

10. A Felek kijelentik, hogy önként, befolyástól mentesen hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő a 2016/679 EU Rendelet (továbbiakban: **GDPR**) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján a jelen szerződés teljesítése és a meghatalmazásban rögzített eljárásokban való képviselőjük ellátása során a szerződésben foglalt személyes adataikat kezelje és öt évig tárolja, valamint nyilatkoznak, hogy tudomással rendelkeznek a felvett adatokkal kapcsolatos adatkezelés jogalapjáról, céljáról, tárolási időtartamáról és a külön tájékoztatóban meghatározott információkról.

11. Felek kijelentik, hogy tudomásul vették a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (továbbiakban: **Pmt.**) szabályozott ügyfél-átvilágításról szóló tájékoztatást. A szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a személyazonosságot igazoló ellenőrzés érdekében a **Pmt. 5. § (2) bekezdésben** meghatározott adatokat tartalmazó okiratokról másolatot készít, és azt megőrzi. Az okiratokban feltüntetett valamennyi személyes adatot – a lakcímet igazoló hatósági igazolvány hátoldalán szereplő személyi azonosító kivételével – kezeli. Nyilvántartásban rögzíti az azonosított természetes személyek és a megbízás adatait. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Pmt. 8 § (1) bek.** értelmében valamennyien a saját nevükben járnak el. Megbízó nyilatkozik, hogy pénzmosására utaló körülményről a jogügylet kapcsán nincsen / van tudomása. Megbízott nyilatkozik, hogy pénzmosására utaló körülményt a jogügylet kapcsán nem tapasztalt / tapasztalt.

12. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és a NAV adatlap kitöltésével, valamint jóváhagyása tárgyában az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt és a tulajdonjog bejegyzési eljárásban az illetékes földhivatal előtti eljárással **Dr. Jóna Livia** ügyvédet (Dr. Jóna Livia Ügyvédi Iroda; 4080 Hajdúnánás, Honfoglalás utca 60.; levelezési cím: 4080 Hajdúnánás, Pf. 88.; mobil: 06 30 966 1341; drjonairoda@gmail.com ; KASZ: 36062279) bízák meg, aki a **meghatalmazást elfogadja**. A meghatalmazás az ingatlan irataiba történő betekintésre is, a földhivatal által kért, a felek egyező akaratát nem érintő módosításra kiterjed, azonban nem terjed ki az illeték fizetési meghagyás átvételére és az azt követő adóigazgatási eljárásra.

13. Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is jóváhagyólag elfogadják, és nem kérik annak külön okiratba foglalását. A Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződést szerkesztő és

Szabó Sándor
Eladó 1.

Szabó Sándorné
Eladó 2.

Vevő

Ügyvéd

ellenjegyző ügyvéd a szerződés tartalmát, jelentését velük megismertette, az ingatlanszerzéssel kapcsolatos kötelezettségeiről, jogairól (különösen adó- és illetékfizetési kötelezettségekről) teljes körűen tájékoztatta. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen ügyletet tartalmazó szerződés, a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatát követően, a 30 napos önkormányzati kifüggesztést követően, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv – ezen belül a helyi földbizottság – jóváhagyását követően nyújtható be az illetékes földhivatalhoz tulajdonjog bejegyzés céljából.

A mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság jóváhagyó határozata a vonatkozó jogszabályi rendelkezések ismeretében nem automatikus. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan tulajdonjogának átruházásával járó mindennemű illetéket és költséget a Vevő viseli, ideértve a szerződés elkészítésének költségét is. A Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának” ténye hivatalból feljegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásban.

A Felek a szerződés felolvasása és részletes átbeszélését követően további módosítási észrevétel nem volt és jóváhagyták annak tartalmát.

Felek megállapodnak, hogy Vevő köteles az adásvételi szerződéssel felmerülő költségeket (így különösen ügyvédi munkadíjat, igazgatásslolgáltatási díjat, TAKARNET-es adatszolgáltatás díját) megfizetni.

14. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a Polgári Törvénykönyvről szóló tv. rendelkezései és a vonatkozó egyéb jogszabályok az irányadók.

15. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ütcv) 45/A. § alapján, az ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közlitéles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve a közlitéles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során az ügyvédi tevékenység gyakorlója szóban tájékoztatja az ügyfelet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti - 20/P. § (1) A Kormány által rendeletben kijelölt szerv adatváltozás-kezelési szolgáltatóként ellátja az adatváltozás-kezelési szolgáltatás (a továbbiakban: AVSZ) e törvényben vagy e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatokat, illetve az AVSZ útján történő adattovábbítási szolgáltatásokat.(2) Az adatváltozás-kezelési szolgáltatás részeként az adatváltozás-kezelési szolgáltató biztosítja a) az adatváltozás-bejelentési szolgáltatás, b) a felhasználóváltozás-bejelentési szolgáltatás igénybevételét.- adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. Felek kijelentik, hogy a fentieket tudomásul vették.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá. A jelen szerződés 7 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből egy pld. a Földforgalmi tv. 8. § szerinti okirati kellékekkel rendelkezik. Aláírást követően 1-1 eredeti példány a feleket, az ellenjegyző ügyvédet, a hitelező bankot illeti, 4 eredeti példány (ebből egy a különleges okirati kellékekkel rendelkező nemzeti színű szalaggal átfűzött pld.) az illetékes földhivatal részére kerül benyújtásra.

Hajdúnánás, 2026.08.06.

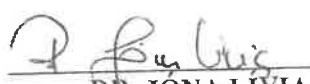
SZABÓ SÁNDOR
Eladó 1.

SZABÓ SÁNDORNÉ
Eladó 2.

TÓTH IMRE
Vevő

Alulírott, Dr. Jóna Livia ügyvéd (Dr. Jóna Livia Ügyvédi Iroda, 4080 Hajdúnánás, Honfoglalás utca 60. KASZ: 36062279), miután meggyőződtem a Szerződő Felek ügyleti képességéről és jogosultságáról, illetve valódi szándékáról, jelen ingatlan adásvételi szerződést elkészítettem, azt Szerződő Felekkel részletesen ismertettem, annak tartalmát és jogkövetkezményeit Szerződő Feleknek megmagyaráztam. Ezek után Szerződő Felek kijelentették, hogy jelen ingatlan szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak mindenben megfelel, és azt előltem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVII. törvény 43. § 44. § és 45. §-ai, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. rendelkezéseire tekintettel tanúsítom, hogy az általam szerkesztett jelen okirat a nyilatkozó személyek kinyilvánított akaratának, valamint a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, az okiratot a nyilatkozók előltem alá, ezért az okiratot ellenjegyzem Hajdúnánáson, 2026.08.06. napján:


DR. JÓNA LÍVIA
ügyvéd

DR. JÓNA LÍVIA ÜGYVÉDI IRODA
4080 Hajdúnánás, Honfoglalás u. 60.
4080 Hajdúnánás, PI:88.
Adószám: 18993583-1-09
Bszl száma: 11600006-00000000-21727951
Nyilv: 06/001-266-1341