

2026-08-12

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

- egyrészt **BALLA ISTVÁNNÉ** (születési neve: Tóth Erzsébet, születési helye, ideje: , anyja neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: állampolgársága: magyar) 4564 Nyírmada, Ady Endre út 32. szám alatti lakos, továbbiakban, mint **Eladó** –
- másrészt **PÉTERFY HUNOR LÁSZLÓ** (születési neve: Péterfy Hunor László, születési helye, ideje: , anyja neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar) 4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 13. 3/6. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **Vevő** és **PÉTERFY-BOROS ÁGNES** (születési neve: Boros Ágnes, születési helye, ideje: , anyja neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar) 4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 13. 3/6. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **Vevő** (továbbiakban együttesen: **Vevők**)

között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Hajdúszoboszló, zártkert, 10114 hrsz.-ú, szántó (2. minőségi osztály) megnevezésű, 1242 m² alapterületű, 4,32 AK értékű ingatlan.**

A Felek rögzítik, hogy az ingatlan bejelentett földhasználója Balla Istvánné Eladó saját tulajdon jogcímén 2023. 07. 19. napjától kezdődően 1242 m² területre. A Felek rögzítik, hogy az ingatlan kerítéssel nem körülhatárolt, annak határvonala részben van kitűzve, közműekkel nem rendelkezik, fűrott kút van rajta.

Eladó kijelenti, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyért az Eladó szavatosságot vállal. A felek rögzítik, hogy – tekintettel arra, hogy az ügylet tárgya termőföld – az adásvételi ügyletre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alkalmazandó.

2./ A fentiek előrebocsátása után az Eladó eladja, Vevők egymás között egyenlő, 1/2-1/2 arányban megveszik megtekintett és megismert állapotában az 1./ pontban meghatározott ingatlant per-, teher- és igénymentesen.

3./ Az ingatlan vételárát a felek **2.500.000,- Ft-ban, azaz Kettőmillió-ötszázezer forintban** határozzák meg, mely vételárát Vevők az alábbi ütemezésben vállalják megfizetni az Eladó részére:

A vételárát a Vevők az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, a Vevők tulajdonszerzését engedélyező záradékolt adásvételi szerződés eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 5 banki napon belül vállalják megfizetni az Eladó részére, az Eladó által a teljesítés helyeként megjelölt, Eladó saját tulajdonában álló, nél vezetett számú bankszámlaszámra történő átutalással.

Az Eladó kijelenti, hogy a vételár részlet fenti módon történő megfizetéséhez feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul, a vételár fent szabályozott módon, illetve ott megjelölt bankszámlára történő megfizetését saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el. Felek rögzítik, hogy a vételár részlet akkor minősül megfizetettnek, amikor az az Eladó által fent megjelölt bankszámlaszámon jóváírásra került.

Felek kijelentik, hogy a vételár meghatározása az ingatlanrész megtekintett, megismert állapotának és a helyi viszonyoknak megfelelő valós forgalmi érték alapján, Felek egyező akaratnyilvánításának megfelelően került megállapításra, így a vételár az ingatlan helyi viszonyoknak megfelelő forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. Mindezek alapján a Felek jelen okirat aláírásával a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljesítéséről haladéktalanul tájékoztatja az eljáró ügyvédet az info@drmariasjulianna.hu e-mail címre megküldendő elektronikus levélben.

BALLA ISTVÁNNÉ Eladó

PÉTERFY HUNOR LÁSZLÓ Vevő

PÉTERFY-BOROS ÁGNES Vevő

Az elektronikus
közzététel megtörtént.

1

A kormányzati portálon történő közzététel

időpontja: 2026. 09. 04.

Közlés kezdő napja: 2026. 09. 04.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026. 10. 05.

Figyelem, e határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 10. 06.



MÁRIÁS ÜGYVÉDI IRODA
4029 Debrecen, Csapó u. 42. III/5.
Adószám: 19408729-2-09
Kasz.: 36073668
Tel.: +36 30 466 17 20

4./ Az Eladó jelen szerződés aláírásával megteszi a szerződést készítő ügyvédnél a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez történő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (továbbiakban bejegyzési engedély) ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra előírt formában 6 eredeti példányban és azt ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének igazolását követő 3 napon belül a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja. E körben szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó köteles a letéteményes ügyvédet a teljes vételár megfizetéséről haladéktalanul értesíteni. Amennyiben ezen kötelezettségének Eladó a teljes vételár megfizetésétől számított legkésőbb 3 (három) munkanap alatt nem tesz eleget, úgy a teljes vételár megfizetését Vevők jogosultak az utalásokat teljesítő bank által kiadott és aláírt igazolással letéteményes ügyvéd felé igazolni.

A felek megbízzák okírszerkesztő ügyvédet, hogy nyújtsa be a földhivatalhoz az adásvételi szerződést és kezdeményezze a „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye” az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a hatósági jóváhagyás beszerzéséig. Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1./ pontban meghatározott jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészre a Vevők javára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az Inyvt. 17.§ (1) 29. pont alapján az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön.

5./ Az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant a hatósági jóváhagyást követően, a teljes vételár megfizetésének a napján a Vevők birtokába adja. A Vevők a birtokátadás időpontjától kezdve jogosultak az ingatlan hasznainak húzására és kötelesek viselni az azzal járó terheket. Eladó köteles a fenti birtokbaadásig az ingatlan mostani állagát megőrizni, egyúttal tudomásul veszi, hogy jelen szerződés aláírásának a napjától, a jogügylet lezárulásáig az ingatlant nem idegenítheti el és nem terhelheti meg.

6./ A felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződéssel kapcsolatban az Eladó a bevétellel köteles elszámolni az adóhatóság részére adóbevallásában, tekintettel arra, hogy a szerzés éve: 2023. A Vevők vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségének mértéke a szerzett ingatlan forgalmi értéke alapján a piaci-forgalmi érték 4 %-a.

7./ A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincsen és nem kizárt.

8./ A Vevők nyilatkozatai:

8.1. A Vevők, mint szerző felek nyilatkoznak, hogy nem minősülnek földművesnek és a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

8.2. A Vevők földhasznosítási kötelezettségvállalása: A Vevők jelen szerződésben foglalt nyilatkozatukban vállalják - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - 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.

Abban az esetben, amennyiben jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy földhasználatában van, arra az esetre a Vevők jelen szerződésben foglalt nyilatkozatukban vállalják - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján - hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalják a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket, vagyis azt, 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.

8.3. Nyilatkozat a földhasználati díjtartozásról: A Vevők nyilatkoznak a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

BALLA ISTVÁNNÉ Eladó

PÉTERFY HUNOR LÁSZLÓ Vevő

PÉTERFY-BOROS ÁGNES Vevő

8.4. A Vevők nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

8.5. A Vevők tulajdonszerzési jogosultsága: A Vevők nyilatkoznak, hogy tulajdonszerzésük nem ütközik termőföldszerzési korlátozásba, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ -ában meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzésük nem haladja meg. Nyilatkoznak, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ -ában meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzésük nem haladja meg.

8.6. A Vevők nyilatkozata részarány-tulajdonnal való rendelkezésről: A Vevők nyilatkoznak - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. szakasza szerint - hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal, vagy a tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és haszonélvezetükben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300.

9./ A Vevők nyilatkoznak, hogy elővásárlási jogosultságuk nincs.

Vevők tudomásul veszik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat jelen ügyben elővásárlási jog illeti meg. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

A felek megbízzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy nyújtsa be az illetékes kormányhivatalhoz az adásvételi szerződést és kezdeményezze annak közzétételre való alkalmasságának az előzetes vizsgálatát. Amennyiben az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás lezárult és megállapításra került annak eredménye, a jegyző megküldi az iratokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, mivel az szükséges a 2013. évi CXXII. törvény 7.§ alapján. A jóváhagyást követően záradékkal látják el az adásvételi szerződést és az erről való tájékoztatást követően zárják le a felek az adásvételi ügyletet.

10./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük hatályát veszti, vagyis a felek az eredeti állapotot 8 napon belül helyreállítják. Felek rögzítik, hogy jelen szerződéstől történő elállás, illetve annak rendes felmondása az alábbiakban rögzített eseteket kivéve kizárt: A Vevők esetleges fizetési késedelmére esetére a Ptk. 6:48. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére kötelesek, valamint amennyiben a 3. pontban kikötött vételár késedelmes megfizetése saját felróható magatartásuk következménye, úgy 15 napot meghaladó késedelem esetén az Eladó jogosulttá válik minden további felszólítás, póthatáridő tűzése és az érdekmúlás igazolása nélkül a jelen ügylettől történő elállásra a Ptk. 6:154 § (2) bek. a. pontja alapján, egyoldalú nyilatkozattal, írásban, a Vevők kártérítési igényének kizárásával. A Vevők elállhatnak a szerződéstől, amennyiben az Eladó megszegné a per-, teher- és igénymentességre vonatkozó, jelen szerződésben vállalt rendelkezéseket.

Felek megállapodása alapján az elállási nyilatkozatot az Eladónak és Vevőknek a jelen okiratban megjelölt lakcímére kell ajánlott tértivevényes, postai küldeményként kézbesíteni. Szerződő felek megállapodása alapján a postára adástól számított 5. (ötödik) munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a „címzett ismeretlen”, „ismeretlen helyre költözött”, „nem kereste”, vagy „az átvételt megtagadta” jelzéssel érkezik vissza a feladó címére. Egyéb esetben a küldemény – a posta szabályszerű kézbesítésével – a vonatkozó tértivevényen átvételi napként feltüntetett napon minősül kézbesítettnek.

11./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján. A Felek azonosítása a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. paragrafus (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján történik, felek ennek tényét tudomásul veszik. A Felek tudomásul veszik továbbá azt is, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek rögzítik, hogy ezen adásvételi szerződésből valamennyien kaptak eredeti példányt.

BALLA ISTVÁNNÉ Eladó

PÉTERFÉY HUNOR LÁSZLÓ Vevő

PÉTERFÉY-BOROS ÁGNES Vevő

12./ A szerződés megkötésével, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költségek (nevezetesen 100.000,- Ft Áfa ügyvédi díj, 10.600,- Ft földhivatali igazgatási szolgáltatási díj) a Vevőket terhelik. A felek e szerződés aláírásával együttesen megbízzák a Máriás Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Máriás Julianna ügyvédet (székhely: 4029 Debrecen, Csapó utca 42. 3/5.) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a földhivatali eljárás, továbbá a jelen ügylet kapcsán felmerülő egyéb eljárás bonyolításával, a B400-as NAV adatlap nevükben és képviseletükben történő aláírásával. Eladó e szerződés aláírásával a Máriás Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Máriás Julianna ügyvédet (székhely: 4029 Debrecen, Csapó utca 42. 3/5.) bízta meg azzal, hogy a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője előtt a jelen szerződés kifüggesztési eljárása kapcsán, az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás körében Őt, mint Eladót teljes jogkörrel képviselje. Alulírott, Dr. Máriás Julianna ügyvéd az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (2) bekezdése alapján kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom. A 2013. évi CXXII. törvény 8. § alapján a szerződés, valamint a bejegyzési engedély egy példánya biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon kerül nyomtatásra.

13./ Felek az esetleges jogviták rendezésére a Debreceni Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. tv. (új Ptk.), továbbá a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a 2013. évi CCXII törvény, valamint 1997. évi CXLI törvény rendelkezései az irányadóak. A felek a szerződés egy példányát átvették. E szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasást, értelmezést, és kioktatást követően jóváhagyólag aláírták.

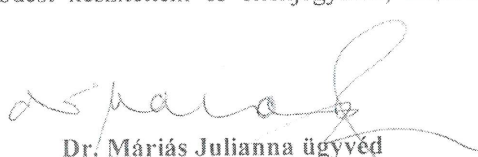
Debrecen, 2026. augusztus 11.

BALLA ISTVÁNNÉ Eladó

PÉTERFY HUNOR LÁSZLÓ Vevő

PÉTERFY-BOROS ÁGNES Vevő

Alulírott, Dr. Máriás Julianna ügyvéd (4029 Debrecen, Csapó utca 42. 3/5., KASZ: 36073668) ezen okirat aláírásával és ellenjegyzésével tanúsítom, hogy a fent megjelölt személyek az okirat elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt előttem aláírták. A szerződést készítettem és ellenjegyzem, **Debrecenben, 2026. augusztus 11. napján:**


Dr. Máriás Julianna ügyvéd

MÁRIÁS ÜGYVÉDI IRODA
4029 Debrecen, Csapó u. 42. III/5
Adószám: 19408729-2-09
Kasz.: 36073668
Tel.: +36 30 406 17 20