



DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉDI IRODA

DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉD



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

Cím: 4024 Debrecen, Piac utca 68., 2/1.

e-mail: drvargamiklos@yahoo.com

Mobil: 06 (20) 422-11-20

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Rakamaz Város Önkormányzata** (adószám: képviseli: **Bodnár László polgármester**) 4465 Rakamaz, Szent István út 116. szám alatti Önkormányzat, mint **Eladó**, – másrészről

Vámosi István /szül.: Vámosi István, an. , személyi
azonosító jele adóazonosító jele: földműves nyilvántartásba
vételi szám: NAK: 4465 Rakamaz, Petőfi út 11. szám
alatti lakos mint **vevő** között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1/1. Eladó kijelenti, miszerint az EING rendszerből INYER/TULLAP/20260814/2310 megrendelésszámon letöltött tulajdoni lap tanúsága szerint kizárólagos tulajdonát képezi a **Rakamaz Külterület 04/24. hrsz.** alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartás szóhasználatára szerint „Szántó” megnevezésű, összesen 4382 m² területű, 9,9 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan.

Vevő az ingatlan földhasználója haszonbérlet jogcímén 2014.01.01. napjától 2033.12.31. napjáig tartó határozott időre, 5.000,-Ft/év haszonbérleti díj kikötése mellett.

2. Jelen okirat aláírásával Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja a tulajdonában lévő 1. pontban körülírt ingatlant, Vevő pedig megvásárolja azt adásvétel jogcímén **1/1-ed** arányban, úgy amint az jelenleg áll, látott, megtekintett és megismert állapotban.

3. Jelen okirat 1/1. pontjában rögzített **Rakamaz Külterület 04/24. hrsz.-ú** ingatlan vételárát a felek kölcsönösen **2.000.000,-Ft, azaz kettőmillió forint** összegben állapítják meg.

Szerződő felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: „Fftv.”) 8/A. § (3) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel megállapítják, hogy az ingatlanon épület nem található, ültetvény, felépítmény, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, melynek feltüntetése a jogszabály szerint kötelező, így külön részletezett ellenértéket nem jelölnek meg ezek vonatkozásában, a megjelölt vételár az ingatlan tényleges földvételára.

4. Vevő jelen okirat aláírását követő 5 (öt) munkanapon belül köteles önerőből átutalással megfizetni Eladó részére vételár jogcímén **2.000.000,-Ft, azaz kettőmillió forint** összeget az Eladó 68500012–11054515 számú bankszámlájára, az Eladó által kiállított számla alapján.

5. Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a **Rakamaz Külterület 04/24. hrsz. alatti ingatlanra** az ingatlan-nyilvántartásba **1/1-ed** arányban „adásvétel” jogcímen bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy saját tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.



DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉDI IRODA

DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉD

Cím: 4024 Debrecen, Piac utca 68., 2/1.

e-mail: drvargamiklos@yahoo.com

Mobil: 06 (20) 422-11-20

Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy a Rakamaz Külterület 04/24. hrsz. alatti ingatlan tekintetében Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy fent meghatározott ingatlan tekintetében Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag azt követően jogosult és köteles benyújtani jelen adásvételi szerződést az illetékes földhivatalba, hogy az illetékes jegyzőtől a kifüggesztésről szóló értesítést -elővásárlási jogával senki nem élt- és az adásvételi szerződés mezőgazdasági szerv általi jóváhagyását kézhez vette, valamint Eladó a teljes vételár megfizetéséről értesítette.

6. Vevő kijelenti, miszerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § - 17. §-ában foglalt tulajdonszerzési jogosultsága fennáll, az nem korlátozott.

Vevő kijelenti, hogy más ingatlanban részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bek. b)bb) pontja szerint, mert a földet használó olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, valamint a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bek. d) pontja szerint, mert olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

Szerződő felek e körben tudomásul veszik azon kioktatást, hogy a kifüggesztés ideje alatt, illetve a jogszabály által meghatározott határidőben a törvény által meghatározott elővásárlásra jogosult, illetve jogosultak jelentkezhetnek. Amennyiben ilyen elővásárlásra jogosult jelentkezik, úgy a szerződést vele kell megkötni és a már kifizetett vételár visszajár Vevő részére, illetve a feleknek egymással teljeskörűen el kell számolniuk.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bekezdése alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatások teljesítéséből eredően semmilyen korábbi földhasználatból eredően fennálló és megállapított díj-, vagy egyéb tartozása.

7. Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződéssel megszerzett mezőgazdasági ingatlanok megszerzése nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá, a 2013. évi CXXII. törvény 16.§- alapján.

Vevő kijelenti, hogy jelenleg sem folyik és az elmúlt 5 évben sem folyt vele szemben olyan eljárás, amely a tulajdonszerzési korlátozás megkerülése miatt indult volna, illetve nem állapítottak meg 5 éven belül ilyen magatartást a terhére. (2013. évi CXXII. tv. 14.§ (2))



DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉDI IRODA

DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉD

Cím: 4024 Debrecen, Piac utca 68., 2/1.

e-mail: drvargamiklos@yahoo.com

Mobil: 06 (20) 422-11-20

A 2025.07.01. után kelt adásvételi szerződések esetében az ügyvéd által ellenőrizni szükséges, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önzonosság védelmére tekintettel bevezetett-e valamely olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet. Az ellenőrzés eredménye: Rakamaz Város Önkormányzata esetében nincs a helyi önzonosság védelmére vonatkozó rendelet.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a törvény (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A 14. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Ez az értékhatár Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bek. szerint bruttó 5.000.000,-Ft, azaz jelen szerződés esetében nem áll fenn elővásárlási joga a Magyar Államnak.

8. 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 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott kivételektől eltekintve. (2013. CXXII.tv. 13. § (1))

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a föld jelenleg harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre törvényből fakadó kötelezettségei teljesítését vállalja. (2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4))

9. Felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem szükséges tekintettel a 2013. évi CXXII. törvény 36.§ (1) b) pontjára.

Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy az Fftv. 2. § és 5. § 17./ pontja alapján mező, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül a vétel tárgyát képező ingatlan, amelyre figyelemmel az Fftv. 18. §-a alapján a jogszabályban felsorolt személyeket az ott megjelölt sorrendben elővásárlási jog illeti meg.



DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉDI IRODA

DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉD

Cím: 4024 Debrecen, Piac utca 68., 2/1.

e-mail: drvargamiklos@yahoo.com

Mobil: 06 (20) 422-11-20

Szerződő felek kijelentik, hogy felhívta okiratszerkesztő ügyvéd a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet.

Okiratszerkesztő ügyvéd megkeresi a területileg illetékes Önkormányzat jegyzőjét a hirdetményi úton történő közzététel érdekében.

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A közzététel 30 nap, mely határidő leteltét követően a jegyző továbbítja a szerződést Okiratszerkesztő ügyvédnek.

10. Eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződést 8 napon belül megküldi a területileg illetékes jegyzőnek. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§ (8) értelmében az Eladót az olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadta.

11. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a vételár megfizetésének napján jogosult az ingatlan birtokába lépni, Eladó eddig az időpontig az ingatlant birtokba adja Vevőnek.

Amennyiben Eladó határidőben az ingatlant nem adja birtokba, úgy a késedelmes napokra napi 10.000,-Ft, azaz tízezer forint kötbért köteles megfizetni Vevő részére maximum 30 napig, 30 napot meghaladó késedelem esetén Vevő jogosult a szerződéstől elállni.

12. Az ingatlant terheli az OPUS TITÁSZ Zrt. jogosult javára 1954 m² területre bejegyzett vezetékJog légvezetékre.

Eladó fenti terhen túl az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal, így Vevő az ingatlant korlátozásmentesen és jogszerűen szerzi meg.

Eladó szavatol saját korlátozásmentes tulajdon-és birtokjogáért, jogszerű tulajdonszerzéséért valamint kijelenti, hogy az ingatlannal szabadon rendelkezik.

Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlan olyan hibájáról, illetve olyan körülményről, amely az ingatlan használhatóságát, továbbá a Vevő tulajdonszerzését hátrányosan befolyásolná, valamint kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlant nem fenyegeti semmilyen rendes vagy választott bírósági eljárás megindítása, valamint adó-, továbbá bírságtartozás nem áll fenn.

Eladó külön is kijelenti és szavatosságot vállal, hogy az ingatlan birtokának átruházására jelen Szerződés rendelkezései szerint határidőben sor kerül.



DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉDI IRODA

DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉD

Cím: 4024 Debrecen, Piac utca 68., 2/1.

e-mail: drvargamiklos@yahoo.com

Mobil: 06 (20) 422-11-20

Eladó a jelen pontban foglalt nyilatkozatainak valótanságából eredő károkért teljes felelősséget vállal.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan állapotáról, valamint jogi helyzetéről teljes körűen, a valóságnak megfelelően, és a legjobb tudomása szerint tájékoztatta a Vevőt, rejtett hibáról tudomása nincsen, az ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Szerződő felek kijelentik, hogy a vételárat az Eladó jelen pont szerinti tájékoztatására is figyelemmel határozták meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára az ingatlanok valós értékét tükrözi, az közösen az ingatlanok jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan valós értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten méltányosnak, arányosnak és értékarányosnak fogadják el, így a Felek a jelen szerződés feltűnően nagy aránytalanság címén történő megtámadását a jelen szerződés aláírásával kizárják.

A jelen bekezdésben írt mentességek azt is jelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett jogok (pl.: bérleti jog, vagy más használati jogosultságok) sem terhelik az ingatlant és arra végrehajtási, vagy fizetéseképtelenség miatt más jog sem kerül feljegyzésre.

Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlant és annak tulajdonosát terhelő adók módjára behajtható és egyéb költségek közül az ingatlan vonatkozásában jelen Szerződés aláírásának napján sem adó-, vagy közüzemi, sem egyéb tartozás nem áll fenn, továbbá az ingatlanra harmadik személy sem dologi, sem kötelmi igényt a Szerződés megkötéséig nem érvényesített, illetve jelentett be, az ingatlanokat esetleg érintő végrehajtási eljárás, vagy más fizetéseképtelenségi eljárás nincs folyamatban és ilyen igényérvényesítés, illetve eljárás sincs és ez az állapot a Vevő tulajdonjogának bejegyzésekor és az ingatlannak a Vevő birtokába adásakor is fennáll.

13. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó önálló költségvetéssel, jogalanyisággal és jogi személyiséggel rendelkező Önkormányzat, Vevő Magyar állampolgár, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük, valamint Vevő cselekvőképessége nem korlátozott.

14. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okirat elkészítésére, annak ellenjegyzésére, valamint az ingatlan fekvése szerinti ingatlanügyi hatóság, az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv, az illetékes jegyző és önkormányzat előtti képviselőt ellátására, továbbá Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, Eladó tulajdonjogának törlésére irányuló földhivatali eljárás lefolytatására, valamint a NAV illetékosztály előtti képviselőre a **4024 Debrecen, Piac utca 68., 2/1. szám alatti Varga Miklós Ügyvédi Irodának /KASZ: 36071056/ adtak megbízást, dr. Varga Miklós ügyvéd ügyintézője mellett, mely megbízás kiterjed a NAV adatlap kitöltésére és benyújtására is.**



DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉDI IRODA

DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉD

Cím: 4024 Debrecen, Piac utca 68., 2/1.

e-mail: drvargamiklos@yahoo.com

Mobil: 06 (20) 422-11-20

Okiratszerkesztő ügyvéd az Ügyvédekről szóló törvényben foglalt jogkörben történő eljárásra a megbízást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okirat elkészítésével, az ingatlan-nyilvántartás részére való benyújtásával felmerülő valamennyi költség megfizetésére Vevő vállal kötelezettséget, valamint a vonatkozó illeték szabályokat megértették.

16. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény /Pmt./ alapján dr. Varga Miklós ügyvédet ügyfél – átvilágítási kötelezettség terheli.

17. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

18. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet írásban értesíteni.

19. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, továbbá ahhoz, hogy az ellenőrzés során megismert adatok papír alapú másolatát megőrizze és azokat az iratoktól elkülönítve zártan kezelje.

20. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

21. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos egymáshoz intézett hivatalos értesítéseiket, nyilatkozataikat, felhívásaikat és igazolásaikat – különösen, de nem kizárólagosan a vételár (vagy vételárrészlet) megfizetésének banki igazolását, illetve az azzal kapcsolatos jognyilatkozatokat – jogosultak és kötelesek elektronikus úton (e-mailben) is megtenni egymás, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd irányába.

22. Jelen adásvételi szerződés egyben ügyvédi tényállásnak is minősül.



DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉDI IRODA

DR. VARGA MIKLÓS ÜGYVÉD

Cím: 4024 Debrecen, Piac utca 68., 2/1.

e-mail: drvargamiklos@yahoo.com

Mobil: 06 (20) 422-11-20

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak mindenben megfelelnek befolyástól mentes, szabad akaratuknak, így a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után saját kezűleg és helybenhagyólag aláírták.

Rakamaz, 2026. október 8.

Vámosi István

Vevő

Rakamaz Város Önkormányzata
/Képv.: Bodnár László polgármester/
Eladó

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Rakamaz, 2026. október 8.
KASZ: 36071056

Dr.

Záradék:

Az adás-vételi szerződés a kormányzati portálon közzétételre került.

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 10 hó 08 nap

A közlés kezdő napja: 2026. 10 hó 09 nap

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:

2026. 11 hó 09 nap. A határidő jogvesztő.

Rakamaz, 2026. 10 hó 08 nap

A levétel napja: 2026. _____ hó _____ nap

Suller Zoltán

városfejlesztési és műszaki irodavezető



