

DR. HAJZER EDIT ügyvéd

Iroda: 4025 Debrecen, Batvan u. 1/G. Th. 1/1.

Tel: 06/20 9519312, E-mail: hajzeredit@gmail.com

Pénzforgalmi számla: 11600006-00000000-43964815

Letéti számla: 11600006-00000000-43964925

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Fábián Zsolt sz. Fábián Zsolt** (szül.: an.:
szem. azonosító szám:) 8300 Raposka, Szőlőhegy 237. szám
alatti lakos, mint **eladó**, másrészről

Kovács Tibor sz. Kovács Tibor (Született: an.:
szem. azonosító szám: adóazonosító jel: 4031 Debrecen,
Bróss Lajos utca 14/A. szám alatti lakos, mint **vevő** között az alábbiak szerint:

1. Az eladónak – az **INYER/TULLAP** egrendelés számon lekért és a
felek által kölcsönösen elfogadott tulajdoni lap szerint – 1/1 arányú tulajdonát képezi a
Raposka zártkert 238 hrsz.-ú, 3116 m² területtel nyilvántartott, 16,23 AK értékű, szőlő
művelési ágú ingatlan.

Az eladó kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező földterületeken jelen szerződés
aláírásának napján ültetvény, felépítmény, illetve agrotechnikai létesítmény nem található.

2. A felek megállapodnak, hogy az eladó az 1. pontban meghatározott ingatlant eladja, és
azt a vevő 1/1 tulajdoni arányban a megtekintett állapotban, az itt rögzített feltételekkel
megvásárolja.

3. A felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tehermentes,
elintézetlen ingatlan – nyilvántartási eljárásra utaló szelvény az ingatlan tulajdoni lapján nem
található.

4. A Vevő, mint tulajdoni szerző fél büntetőjogi felelőssége tudatában kinyilatkozza,
hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, a mező- és erdőgazdasági
földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti elővásárlási jogosultság nem illeti
meg.

5. A 2013. évi CXXII. törvényben rögzített elővásárlásra jogosultak mellett a Magyar
Államot a Balaton – felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság útján a Természet védelméről szóló
1996. évi LIII. tv. 68.§ (6) bekezdése alapján az adásvételi szerződés tárgyát képező
ingatlanra elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi jogügyletet az elővásárlásra jogosulttal a
jogszabályokban előírt módon közölni kell.

Fábián Zsolt
eladó

Kovács Tibor
vevő

Az okiratot készíttettem és ellenjegyzem:
Hegymagason, 2026. augusztus 3-án

Dr. Hajzer Edit ügyvéd
KASZ: 36061146

Dr. Hajzer Edit
ügyvéd
4025 Debrecen, Batvan u. 1/G. Th. 1/1
Számla: 11600006-00000000-43964815
Adószám: 52982476-1-29
KASZ: 36061146

A felek rögzítik, hogy a vevő tulajdonszerzése csak az elővásárlásra jogosult lemondása, illetve abban az esetben lehetséges, ha a megadott határidőn belül a jogosultak nem nyilatkoznak. Ha valamely elővásárlási jogosult éi az elővásárlási jogával, akkor a vevő helyébe lép, és az elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

6. A felek az ingatlanilletőség vételárát 30.000.000.-ban / azaz harmincmillió forintban/ határozzák meg.

A vevő vállalja, hogy a vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásától számított 30 napon belül az eladó által megjelölt számlaszáma történő átutalással megfizetni az eladó részére.

7. Szerződő felek egyidejűleg kérik az eljáró illetékes földhivatalt, és jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja és a 179/2023. (v.15) Korm. rendelet (Vhr.) 45. §-a alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtástól számított 6 hónapos határidőig az ingatlan egészére.

Az eladó vállalja, hogy a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg, külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a vevő tulajdonjoga az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni illetősége 1/1 arányban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzési nyeljen.

8. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

9. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó a teljes vételár kifizetésétől számított 3 napon adja az ingatlant a vevő birtokába. A vevőt a birtokbalépés napjától illeti az ingatlan haszna, de ekkortól köteles a terhek viselésére is.

10. A Vevő, mint szerző fél nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy: magyar állampolgár.

A Vevő földhasznosítási kötelezettségvállalása: A Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Fábián Zsolt
eladó

Kovács Tibor
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Hegymagason, 2026. augusztus 3-án.

Dr. Hajos Edit ügyvéd
KASZ: 36061146

Abban a nem várt esetben, amennyiben jelen szerződés tárgyát képező földek harmadik személy földhasználatában lennének, arra az esetre a Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján - hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket, vagyis azt, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Nyilatkozat a földhasználati díjtarozásról: A Vevő nyilatkozik, hogy 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 tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtarozás).

A Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő tulajdonszerzési jogosultsága: A Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint nyilatkozik, hogy birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

11. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyáshoz kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § 1. bekezdése alapján. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási eljárásra, és a vevő tulajdonjogának bejegyzésére akkor alkalmas, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevőt megelőző elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával vagy a kormányhivatal jelen szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük hatályát veszti, és a felek a felmerülő költségüket maguk viselik.

12. Az eladó szavatosságot vállal az adás-vétel tárgyát képező ingatlan per-teher és igénymentes tulajdonba adásáért.

13. A felek megállapodnak, hogy a vevő a teljes vételár kifizetéséig jogosult azonnali hatállyal, egyoldalú nyilatkozattal elállni jelen szerződéstől. A Vevő elállása az elállási nyilatkozat kézbesítésével jelen szerződést megszünteti.

14. A felek meghatalmazzák Dr. Hajzer Edit (4025 Debrecen, Hatvan utca 1. G. lh. I/1.) ügyvédet a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a hatósági engedélyezési eljárás lebonyolításával és a földhivatali eljárás lebonyolításával, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv és a jegyző előtti képviselői ellátásával is. Jelen meghatalmazás kiterjed a B400-ad adatlap aláírására. Alulírott, Dr. Hajzer Edit kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom

Fábián Zsolt
eladó

Kovács Tibor
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Hegymagason, 2026. augusztus 3-án


Dr. Hajzer Edit ügyvéd
KASZ: 36061146

DR. HAJZER EDIT
ügyvéd
4025 Debrecen, Hatvan u. 1/G lh. I/1.
Telefon: 11300000-00000000-4394-4394
E-mail: 58902476-1-29
KASZ: 36061146

15. A szerződéssel kapcsolatos visszerthes vagyonátruházási illetéket és a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat a vevő köteles megfizetni.

16. A felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok és üzleti-kötési képességük nem korlátozott.

17. A felek adatait a pénzügyi és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: új Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a természetes személy által bemutatott személyazonosító igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján kerültek felvételre. A felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a bemutatott okiratokról másolatot készítsen, és a felek adatait kezelje. A felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől jelen szerződéssel kapcsolatos jogokról és kötelezettségeikről, különösen a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt rendelkezésekről, az elővásárlási jogra vonatkozó szabályokról, továbbá a szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályokról tájékoztatást kaptak.

A felek jelen szerződést, mint akaratuknak mindenben megfelelő kötötték meg, magukra nézve kötelezőnek ismerik el, helybenhagyólag aláírták, és az okirat egy-egy eredeti példányát átvették.

Kelt.: Hegymagas 2026. augusztus 3.

Kormányzati portálon történő
közzététel időpontja: 2026. október 9.
Közlés kezdő napja: 2026. október 10.
Az elővásárlási jognyilatkozat megtételre nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026. november 9.
E határidő elmulasztása jogvesztő!
Levétel napja: 2026. november 10.

Fábián Zsolt
eladó

Kovács Tibor
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Hegymagason, 2026. augusztus 3-án

Dr. Hájzer Edit ügyvéd
KASZ: 36061146