

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026-09-28

543962

mely létrejött egyrészről

Tóth Ferenc (születési név: Tóth Ferenc, születési hely, idő: _____, személyi azonosító: _____,
an.: _____ adóaz.: _____ állampolgársága: magyar) 4200 Hajdúszoboszló, Bajcsy

Zsilinszky u. 76. 4. a. alatti lakos, mint eladó,
másrészről

Dr. Boldogh Zoltán (születési név: Boldogh Zoltán, születési hely, idő: _____, személyi
azonosító: _____ a.n.: _____ adóaz.: _____ NAK tagsági azonosító száma: _____,
állampolgársága: magyar) 4032 Debrecen, Bán Imre u. 9. szám alatti lakos, mint vevő között
a mai napon az alábbiak szerint:

1/ Szerződő felek rögzítik, hogy Tóth Ferenc eladó a tulajdoni lapon **1/1** arányban tulajdonosa a **Hajdúszoboszló külterület 070/19 hrsz.** alatt felvett, összesen 1 ha 0723 m² területű, 32,86 AK értékű, 2 és 5 minőségi osztályú, szántó művelési ágú földingatlan. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyre eladó szavatosságot vállal.

2/ Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1/ pontban részletesen körülírt Hajdúszoboszló külterület 070/19 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant 1/1 arányban.

Felek a vételárát **5.500.000.- Ft, azaz ötmillió-ötszázezer forint** összegben határozták meg.

Vevő a vételárát a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően, a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 8 (nyolc) naptári napon belül fizeti meg eladónak átutalással az eladó _____ I. vezetett _____ számú bankszámlájára.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

Felek rögzítik, hogy a földön ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található.

3/ Vevő az ingatlant megtekintett, jelen állapotában vásárolja meg. Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti.

Eladó az ingatlant a hatósági jóváhagyást követően, a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja vevő birtokába. A birtokbavételről a vevő viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait.

A felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáig, illetve a tulajdonjog vevő javára történő bejegyzését megelőzően az eladó az adásvétel tárgyát képező termőföldön talajmunkát végez és a termőföldet búzával beveti, az e munkálatokkal és ráfordításokkal kapcsolatban felmerült költségeket a vevő az eladó részére megtéríti.

A felek megállapodnak, hogy ezen költségek megtérítése nem képezi a termőföld vételárát, és nem minősül a vételár részének, hanem az eladó által a tulajdonjog átruházását megelőzően teljesített mezőgazdasági ráfordítások elszámolása.

A megtérítendő költségek összege 100.000,- Ft, azaz egyszázezer forint, amelyet a vevő a vételár megfizetésével egyidejűleg köteles az eladó részére megtéríteni. A vevő vállalja, hogy a mező leltár ellenértékét, azaz 100.000,- Ft-ot, az eladó, Tóth Ferenc részére a vételár megfizetésével egyidejűleg, az eladó által 2/ pontban megjelölt bankszámlára történő banki átutalással megtéríti.

4/ A szerződő felek rögzítik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a alapján a tulajdonosnak jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Tóth Ferenc
/eladó/

Dr. Boldogh Zoltán
/vevő/

Dr. N. Nagy Bernadett
ügyvéd
1138 Budapest, Városház u. 12.
Államjogi és Polgári jogi
iroda
06-20-421-421
06-20-421-421
dr. N. Nagy Bernadett
/ügyvéd/

5/ Eladó a Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdése alapján tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.

Felek a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, hogy vevő mint jogosult javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az eladás tárgyát képező Hajdúszoboszló külterület 070/19 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 hányadára az ügyben eljáró ingatlan-nyilvántartási hatóság jegyezze be azzal, hogy a felek megállapodása alapján a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól hat hónapig tart.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltak alapján a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt, letétbe helyezett külön okiratban (bejegyzési engedély) kéri, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga a hajdúszoboszlói külterületi 070/19 hrsz-ú ingatlanra adásvétel jogcímén az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy saját 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Jelen okirat aláírásával egyidejűleg vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy a hajdúszoboszlói külterületi 070/19 ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetve vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy fent meghatározott ingatlan tekintetében eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg okiratkészítő ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy annak két eredeti példányát az ügyvéd a teljes vételár eladó részére történt igazolt megfizetése esetén 5 (öt) munkanapon belül köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár teljesítésének tényéről haladéktalanul értesíti okiratszerkesztő ügyvédet.

6/ Felek megállapodnak, hogy amennyiben a hatóság jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, és a vételár időközben megfizetésre került, úgy eladó köteles a vevő által megfizetett vételárat a döntés közlését követő 3 (három) munkanapon belül vevő részére visszautalni.

7/ Eladó kijelenti, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglaltakon, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben megjelölteken túlmenően más személyeket elővásárlási jog nem illeti meg.

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a **2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés e) pontja** alapján elővásárlásra jogosult, olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A jogosultsági csoporton belül **2013. évi CXXII. törvény 18. §. (4) bek. a):** legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja. Az elővásárlási jogosultságot igazoló okiratokat közhiteles nyilvántartások tartalmazzák.

Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében a Helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényen (Hövtv.) alapuló jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, így az ingatlant a Hövtv. szerinti elővásárlási jog nem érinti.

Lóth Ferenc
/eladó/

Dr. Boldogh Zoltán
/vevő/

Dr. N. Nagy Bernadett
ügyvéd
4030 Debrecen, Vágóhid u. 3/a
Adószám: 50238420-1-29
dnbnagyadett@gmail.com
+3630254194 KASZ 36065781
dr. N. Nagy Bernadett
/ügyvéd/

8/ Felek az érvényes adó- és illeték jogszabályokról tájékoztatást kaptak.

Vevő kéri az Itv. 26. §. (1) bek. p) pontjában foglalt illetékkedvezmény alkalmazását, vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

9/ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés kapcsán rögzítik és kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, a felek nyilatkozattételi és ügyletkötési képessége korlátozástól mentes.

10/ Vevő nyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül, a HBMKH Debreceni Járási Hivatala _____ számú határozatával a földműves nyilvántartásba bejegyezte. Kijelenti továbbá, hogy őstermelők családi gazdaságának (ŐCSG) tagja, az ŐCSG nyilvántartási száma:

Vevő nyilatkozza, hogy tulajdonában állnak a hajdúszoboszlói külterületi 070/18, 070/17, 070/16 hrsz-ú földingatlanok, melyek szomszédosak az adásvétel tárgyát képező hajdúszoboszlói külterületi 070/19 hrsz-ú földingatlannal. Jelen jogügylettel versenyképesebb mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtok jön létre.

Vevő nyilatkozza, hogy a jelen jogügylettel nem lépi át a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (1) bekezdésben meghatározott földszerzési, továbbá ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdésében megállapított birtokmaximumot.

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 - a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja; amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja (2013. évi CXXII. tv. 13.§.).

Vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (2013. évi CXXII. tv. 14.§ (1)).

Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételt megelőző 5 évben nem állapítottak meg vele szemben, hogy szerzési korlátozásba ütköző jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. tv. 14.§ (2)).

Vevő a 179/2023 (V.15) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő nyilatkozza, hogy pályakezdő gazdálkodónak nem minősül.

11/ Szerződő felek meghatalmazzák/megbízák dr. N. Nagy Bernadett ügyvédet (4030 Debrecen, Vágóhíd u. 3/A., telefon: 06305684194, KASZ szám: 36065786) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az iratok Földhivatali benyújtásával, valamint meghatalmazzák, hogy az illetékes Földhivatal előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon. A meghatalmazás a jogügylet engedélyeztetésével és ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos hatósági eljárásra is kiterjed. A meghatalmazás kiterjed a beadvány 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 126-127. §-a szerinti javítására, javított okiratok becsatolására.

Továbbá vevő meghatalmazza /megbízza dr. N. Nagy Bernadett ügyvédet (4030 Debrecen, Vágóhíd u. 3/A., telefon: 06305684194, KASZ szám: 36065786) a NAV előtti eljárásra, a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó B400 nyomtatvány NAV részére történő benyújtására. A meghatalmazás az illetékes NAV előtti illetékkiszabási eljárásban történő képviseletre nem terjed ki.

Megbízott ügyvéd kijelenti, hogy a fenti meghatalmazásokat elfogadja.

Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy az eladó oldalán felmerülő adófizetési kötelezettség teljesítése érdekében kizárólag eladó jár el a NAV előtt (az ügyvédi meghatalmazás erre nem terjed ki).

12/ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

Lóth Ferenc
/eladó/

Dr. Boldogh Zoltán
/vevő/

Dr. N. Nagy Bernadett
ügyvéd
4030 Debrecen, Vágóhíd u. 3/A.
tel: 06305684194
KASZ szám: 36065786
/ügyvéd/

13/ Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint a 2013. évi CCXII. törvényben (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy a szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata hosszadalmas, az eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik.

A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg szerződési nyilatkozataikat.

A felek a jelen 4 folyamatos sorszámozással ellátott oldalból álló, 8 eredeti, egymással mindenben szó szerint megegyező példányban készült szerződést – elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá. Jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Kelt: Debrecen, 2026. szeptember 24.

Tóth Ferenc
/eladó/

Dr. Boldogh Zoltán
/vevő/

Készítettem, ellenjegyzem:

Debrecen, 2026. szeptember 24.

dr. N. Nagy Bernadett ügyvéd

4030 Debrecen, Vágóhíd u. 3/a

KASZ: 36065786

Az elektronikus
közzététel megtörtént.

A kormányzati portálon történő közzététel

időpontja: 2026. 10. 09.

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 09.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026. 11. 09.

Figyelem, e határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 11. 10.

