

HAJDÚSZABAS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

2026. 10. 03.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026. 10. 03.

szem.azon.jel: 014005

Dr. Mórocz István
ügyvéd
4025 Debrecen, Erzsébet u. 11.
Adószám: 5376
Tel.: (52)

Attila

amely létrejött egyrészről **SZINCSEK ZOLTÁN** szül. [hely],
szem.azon.jel: [hely], an: [hely], adóazonosító jele:
agrárkamrai azonosító szám: nem ismert) 4130 Derecske, Honvéd u. 10.
szám alatti lakos - a továbbiakban mint **Eladó** - , valamint másrészről **CSIZMADIA**
ZOLTÁN szül. [hely] (szül. [hely] szem.azon.jel:
[hely], ar [hely], adóazonosító jele: [hely], agrárkamrai azonosító szám:
[hely], földműves nyilvántartási szám: [hely], őstermelők családi
gazdaságának nyilvántartási szám: [hely], 4130 Derecske, Rákóczi út 60. szám
alatti lakos alatti lakos - a továbbiakban mint **Vevő** - között az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezik az
alábbi ingatlanok:

- Derecske külterület 0241/1 hrsz. alatti, 7239 m2 területű, „szántó, rét” művelési
ágú, 15.71 AK termőhelyi értékű ingatlan,
- Derecske külterület 0241/2 hrsz. alatti, 5010 m2 területű, „szántó, rét” művelési
ágú, 13.58 AK termőhelyi értékű ingatlan.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanokon nem található felülepítmény, illetve
ültetvény.

2./ A Vevő kijelenti, hogy életvitelszerű lakóhelye több mint 3 éve Derecskén van, amely
alapján a Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII.
törvény (a továbbiakban: Földforgtv.) 5. § 9. pontja alapján helyben lakó földművesnek
minősül.

Ennek megfelelően a Vevőt ugyanezen törvény 18. § (1) bek. d) pontja alapján helyben
lakó földművesként negyedik helyi elővásárlási jog illeti meg azzal, hogy a Vevő
ugyan ezen törvény 18. § (4) bek. a) pontja alapján őstermelők családi gazdaságának
tagjaként a jogosulti csoporton belül sorrendben elsőnek minősül.

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet kapcsán a helyi önkormányzat
védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján Derecske városában települési
önkormányzati rendelet elővásárlási jog alapítására nem született és ugyanígy
megállapítják, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 127. § sem
vonatkozik a szerződéssel érintett ingatlanokra, így ilyen típusú elővásárlási jog nem áll
fenn.

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy a fenti jogszabályban meghatározott
elővásárlási jogokon túlmenően más jogszabályok vagy megállapodások alapján alapuló
elővásárlási jog az ingatlanok vonatkozásában nem áll fenn.

3./ Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az ingatlanok vonatkozásában a
földhasználati nyilvántartásba tulajdonosi földhasználóként önmaga van bejegyezve.

4./ A Vevő által adott vételi ajánlat és annak Eladó által történő teljes körű elfogadása
alapján a szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig

megtekintett állapotban egybefoglalt vételáron megvásárolja a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlanokat, így a Vevő az ingatlanok kizárólagos 1/1 arányú tulajdonosává válik.

A szerződő felek rögzítik, hogy a két ingatlan egymással szomszédos, továbbá azok azonos járás területén fekszenek és mindkét földnek a bejegyzett földhasználója eladó, így a Földforgtv. 19. § (5) bek. a) és b) pontjai alapján több föld egybefoglalt vételáron történő eladásának jogszabályi feltételei fennállnak.

5./ A szerződő felek az ingatlanok egybefoglalt vételárát **3.750.000,-Ft-ban** azaz Hárommillió-hétszázötvenezer forintban határozzák meg azzal, hogy ezen belül a Derecske külterület 0241/1 hrsz. alatti ingatlan ellenértéke 2.216.200,- Ft, míg a Derecske külterület 0241/2 hrsz. ingatlan ellenértéke pedig 1.533.800,-Ft.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételárát a jelen szerződés aláírásától számított 5 napon belül átutalás útján fizeti meg az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773384-70485411 számú bankszámlájára.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződést a kormányhivatal nem hagyja jóvá, vagy nem a Vevővel hagyja jóvá, ennek tudomására jutásától számított 3 napon belül az átvett vételárát a Vevő számára visszafizeti.

6./ Az Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlanok tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból adásvétel jogcímén törlésre, míg a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

7./ A felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok birtokba adására a jelen szerződés hatósági jóváhagyása után 15 napon belül kerül sor azzal, hogy a földhasználati jog az Eladót az érintett ingatlanok vonatkozásában a 2026. évi gazdasági év végéig megilleti.

A birtokbaadás napjától a Vevő az ingatlanokkal a sajátjaként rendelkezhet, húzhatja azok hasznait és köteles viselni az azokkal járó terheket is. A birtokbaadás időpontjában száll át a Vevőre az ingatlanok vonatkozásában a kárveszély viselése is.

8./ Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a szerződéssel érintett ingatlanok per- és tehermentesek, azokon harmadik személynek olyan joga nincsen, amely a Vevő tulajdonszerzését gátolná vagy megakadályozná. Az előbbiektől az Eladó jogszavatossággal tartozik a Vevő irányába.

9./ A szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük semmilyen okból nem korlátozott, illetve nem hiányzik.

10./ A jelen szerződés aláírásával a Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy

- a) a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül, így föld tulajdonjogát megszerezheti,
- b) kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződésben megjelölt földterület használatát másnak nem engedi át, azt önmaga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének,
- c) a tulajdonszerzéstől számított 5 évig az így megszerzett földet más célra nem hasznosítja,

d) nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása,

e) a tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Büntetőjogi felelőssége tudatában a Vevő kijelenti továbbá azt, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik, valamint földművesként a tulajdonában illetve a haszonélvezetében lévő termőföld mértéke a most megvásárolt ingatlan-illetőséggel együtt sem éri el a törvény szerinti földszerzési maximumot (300 ha).

Tudomással bír továbbá arról a tényről, hogy ha utólagos hatósági ellenőrzés során megállapításra kerülne a jelen nyilatkozat valótlanága, annak büntetőjogi és polgárjogi következményei lehetnek reá nézve.

11./ A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd felhívása alapján a szerződés szövegét elolvasták, és a joghatásokra vonatkozó kioktatás alapján mint akaratukkal egyezőt írják alá az okiratot.

A szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztéshez szükséges ügyfél-azonosítás érdekében az okiratszerkesztő ügyvéd a szükséges okmányaikról fénymásolatot készítsen azzal, hogy az adatkezelésre csak az okiratszerkesztés körében kerülhet sor.

A jelen szerződés 7 db eredeti példányban készült, amelyből a szerződő felek 1-1 db eredeti példány átvételét a szerződés aláírásával elismerik.

12./ A szerződő felek kölcsönösen megbízzák Dr. Mórocz István Attila ügyvédet (4025 Debrecen, Erzsébet u. 19. 1/5. szám) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, annak ügyvédi ellenjegyzésével, a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásával, továbbá kölcsönösen meghatalmazzák a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselettel, amely kiterjed az Eladó részéről a tulajdonjoga törlésére, míg a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére. Az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek ezen túlmenően kölcsönösen megbízzák az okiratszerkesztő ügyvédet a jelen jogügyletthez kapcsolódóan a B400E megnevezésű adóhatósági adatlap kitöltésével és benyújtásával, továbbá meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a kapcsolódó adóhatósági eljárásban szükséges képviselet ellátásával, mely megbízást és meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket mint meghatalmazókat, hogy a képviseletük során keletkező iratokat kizárólag elektronikus úton (email) küldi meg számukra, amely kapcsolattartási módot a meghatalmazó szerződő felek elfogadnak és kérik, hogy a számukra járó hivatalos iratokat a meghatalmazott az itt megjelölt email címükre küldje meg (Eladó: szzolesz74@gmail.com, Vevő: zoltan.csizmadia19@gmail.com).

13./ A jelen szerződés elkészítésének költsége és az azon alapuló tulajdonszerzéssel kapcsolatosan felmerülő illeték megfizetése a Vevőt terheli.

A szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő feleket a szerződés során kioktatta a szerződéshez kapcsolódó adó- és illetékfizetési szabályokról.

Ennek megfelelően Csizmadia Zoltán Vevő földművesként kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt termőföldet annak birtokba adásától számított 5 évig

- nem idegeníti el,
- azon vagyoni értékű jogot nem alapít,
- azt mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja

és ennek megfelelően tulajdonszerzése az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja alapján illetékmentes. Ezen túlmenően a Vevő nyilatkozik arról is, hogy az illetékmentesség igénybevételéhez szükséges feltételek fennállnak.

Az Eladó vonatkozásában pedig rögzíti, hogy ezen ingatlanok értékesítéséből származó bevétele tekintetében adóbevallási, és esetlegesen adófizetési kötelezettség terheli.

14./ A szerződő felek a jelen okirat aláírásával egybehangzóan elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd szóban tájékoztatta őket a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. § szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről azzal, hogy ezen szolgáltatást ügyfélkapus regisztráció után a <https://e-bejelento.gov.hu> internetes felületen lehet elérni, és annak keretében ingyenesen kérhető a személyi adatok változásának átvezetése, továbbá a szolgáltatáshoz csatlakozott közüzemi szolgáltatók vonatkozásában fogyasztóváltozás bejelentése.

15./ A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kölcsönösen megbízzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján a jelen szerződést mellékleteivel együtt 8 napon belül benyújtsa az illetékes kormányhivatalhoz, a kormányhivatali hatósági jóváhagyási eljárás, továbbá az ahhoz kapcsolódó jegyzői eljárás során a szerződő felek képviselőt teljes körűen ellátva, ezzel kapcsolatosan minden szükséges jognyilatkozatot megtegyen, illetve átvegye a számukra kézbesítendő iratokat illetve határozatot.

Az okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy ezen képviselői meghatalmazást elfogadja.

16./ Az okiratszerkesztő ügyvéd kioktatása alapján a szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi ellenjegyzés szabályait tartalmazó 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bek. alapján a 43. § (2) bek. b) pontban meghatározott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Jelen okirat lapjai ennek a követelménynek eleget téve az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel ellátását a felek mellőzik.

17./ Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. és a hatályos jogszabályok az irányadóak.

Debrecen, 2026. szeptember 28.

Szincsik Zoltán

Eladó

Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026.09.14., utolsó napja: 2026.09.12.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Levétel napja:.....

aláírás

Csizmadia Zoltán

Vevő



Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott Dr. Mórocz István Attila ügyvéd (székhely: 4025 Debrecen, Erzsébet u. 19. 1/5. szám, kamara azonosító szám: Debreceni Ügyvédi Kamara 36065696) az általam készített jelen szerződést ellenjegyzem és ezzel tanúsítom, hogy a szerződő felek az akaratuknak mindenben megfelelő okiratot előttem saját kezűleg írták alá, illetve az aláírásukat a sajátjuknak ismerték el. Nyilatkozom továbbá arról is, hogy az okiratszerkesztés kapcsán a Pmt. és a hatályos ügyvédi szabályok alapján az ügyfelátvilágítást szabályszerűen elvégeztem.

D e b r e c e n , 2026. szeptember 28.

Dr. Mórocz István Attila
Ügyvéd

ELEKTRONIKUS MÁSOLAT ZÁRADÉKA

(iratkezelő rendszer által nem támogatott hiteles másolatkészítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.”

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



Dátum:
2026.10.09
12:48:43
+02'00'

* A digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 70. § (2) bekezdése alapján meghatározott hitelesítési záradék.”