

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. október hó 13.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. október hó 14.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. november hó 12. /EZEN HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!/
1

Ügyszám: 12/2026/103/2026
NYILATKOZATTAL ÉS ELFOGADÓ NYILATKOZATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

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 a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata 2013. évi CXXII. törvény alapján maximum 30 napot vehet igénybe, mely határidő a törvény rendelkezései szerint meghosszabbodhat és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely a felek közötti függő jogi helyzetet határidejét tovább növelheti, e hosszadalmas 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. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek -hatósági jóváhagyás hiányában - séljegyeztessék. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények, melyek a vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik. A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat.

Mely létrejött egyrészről **Tóth Andrea** született születési hely és id napján,
Anyja ne személyi azonosító Adóazonosító Személyazonosító
Igazolvány szá Lakcímet igazoló hatósági igazolvány sz Állampolgársága: magyar)
4220 Hajdúböszörmény, Egyház utca 8 szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban eladó),
Másrészről **Vincze Lajos** született: (születési hely és id napján,
Anyja neve: személyi azonosító Adóazonosító je szemazonosító
igazolvány szá Lakcímet igazoló hatósági igazolvány sz MVH regisztrációs száma:
Kamarai nyilvántartási szá Östermelők családi gazdaságának száma
Földműves nyilvántartási száma: Állampolgársága: magyar) 4220
Hajdúböszörmény, Jókai Mór utca 61 szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban vevő) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

PREAMBULUM

A felek rögzítik, hogy 2026.szeptember 05, napján vételi ajánlattal egysége szerkezetbe foglalt ingatlan adásvételi szerződés készítették, melynek hatósági jóváhagyását a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földforgalmi Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztály szám napján kelt határozatával megtagadta. A felek ezen szerződési akaratukat megerősítve hozzák létre az alábbi szerződést.

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a hajdúböszörményi 11670 helyrajzi számú, szülő megnevezésű, összesen: 1478 m2 területű, és 3,98 ark. értékű, zártkerti ingatlan. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a hajdúböszörményi 11671 helyrajzi számú, szülő megnevezésű, összesen: 1482 m2 területű, és 3,99 ark. értékű, zártkerti ingatlan. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a hajdúböszörményi 11673 helyrajzi számú, szülő megnevezésű, összesen: 1511 m2 területű, és 4,06 ark. értékű, zártkerti ingatlan. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

2./ Az eladó eladja a fenti zártkerti ingatlanokat, per-, teher- és igénymentes szavatosság mellett, úgy ahogyan az jelenleg a természetben megtalálhatóak, a vevő, pedig megvásárolja megtekintett és ismert állapotban az 1./ pont alatt meghatározott zártkerti ingatlanokat, az 1./ pont szerinti tulajdoni hányadnak megfelelően, a kölcsönösen kialakult és forgalmi értéknek is megfelelően a Hajdúböszörmény 11670 helyrajzi számú ingatlan vételára: 794.015.- Ft, azaz Hétszázkilencvennégyezer-tizenöt forint, melyből az ültetvény értéke 400.000.- Ft a termőföld értéke 394.015.- Ft a Hajdúböszörmény 11671 helyrajzi számú ingatlan vételára: 796.010.- Ft, azaz Hétszázkilencvenhatezer-tíz forint, melyből az ültetvény értéke 400.000.- Ft, míg a termőföld értéke 396.010.- Ft a Hajdúböszörmény 11673 helyrajzi számú ingatlan vételára: 809.975.- Ft, azaz Nyolcszázkilencezer-kilencszázhetvenöt forint, melyből az ültetvény értéke 400.000.- Ft, míg a termőföld értéke 409.975.- Ft Összesen: 2.400.000.- Ft, azaz Kettőmillió-négyszázezer forintban határozzák meg, melyből az ültetvény értéke 1.200.000.- Ft, a termőföld értéke 1.200.000.- Ft / 99.750,60 - Ft / Ak/ .

3./ A vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja mezőgazdasági célra, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem használja.
Kelt: Hajdúböszörmény, 2026. szeptember 25. napján

Tóth Andrea eladó

Vincze Lajos vevő

1220 Hajdúböszörmény, Dorogi út 11.
Adószám: 5894011-129
Banksz.: 6120011111111111
034537
Lajosi sz.: 0485

A vevő, mint regisztrációs számmal rendelkező földműves nyilatkozik a 2013. évi CXXII. törvény 40. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel, ugyanis földhasználati jogát földművesként szerzi meg. Ezen túlmenően büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (1) bek. alapján nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása. A vevő nyilatkozik a Földforgalmi törvény 14. § (2) bek. alapján, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésben meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzése nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdésben meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzése nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy termelőszövetkezeti, külön lapon nyilvántartott részarány tulajdonnal nem rendelkezik a 179/2023./V.15/ Korm. rendelet 42. § alapján.

4./ Az eladók szavatolják az adásvétel tárgyát képező ingatlanok, per-, teher- és igénymentességét.

5./ A vevő nyilatkozik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában az elővásárlási jogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdésének d) pontja alapján áll fenn, mert olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. Továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 9. pontjának a) alpontja értelmében „*helyben lakó az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik*”. A vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye megegyezik a tartózkodási helyével, amely lakcímkártya adatai szerint 4220 Hajdúböszörmény, Jókai Mór utca 61 szám. A bejelentésének dátuma: napja.

A vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdésének a.) pontja alapján is fennáll. Hivatkozott jogszabályhely szerint a „18. § (1) bekezdésének c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő: a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja”.

A vevő őstermelői tevékenység adatlapja szerint az őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma:

A vevő őstermelői tevékenység adatlapja szerint az őstermelők családi gazdaságában betöltött szerepe képviselő.

Vevő nyilatkozta, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pont a) alpontja alapján földművesnek minősül, a Földműves nyilvántartásba a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal jegyezte be a számú határozattal.

A felek nyilatkoznak, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. alapján az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat az önzonosság védelmére tekintettel helyi rendeletet alkotott, (Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2025. (X.17.) önkormányzati rendelete a helyi önzonosság védelméről), amelynek hatálya azonban az 1. § alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra nem terjednek ki, a Rendelet nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely elővásárlási jogot biztosítana a vevővel szemben, erre tekintettel jegyzői eljárás lefolytatása nem szükséges.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a 2025. július 1. napján hatályba lépett, a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hővtv. rendelkezéseiről). A Hővtv. 3. § a) pontjának rendelkezése szerint betelepülő az a természetes személy, aki a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni. Vevő nyilatkozik, hogy a Hővtv. 3. § szerint nem minősül betelepülőnek.

6./ A vételár és kifizetése a következő képen történik: A vevő jelen adásvételi szerződés aláírása előtt 2026. szeptember 03. napján egy összegben, banki átutalással megfizette az eladó részére járó teljes vételárat, tehát 2.400.000.- Ft, azaz Kettőmillió-négyszázezer forintot, az eladó által az alábbiakban megadott bankszámlaszámra. Az eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a részére járó teljes vételár, édesanyja, Tóthné Kasza Andrea nevében lévő, nél vezet számú bankszámlaszámra kerüljön megfizetésre. Az eladó ezen teljesítést saját kezhez történő joghatályos teljesítésként ismeri el és kifejezetten elfogadja. Fenti összeg hiánytalan átvételét az eladó aláírásával elismeri és nyugtázza, a vevővel szemben további követelése nincsen.

7./ A felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma vételi ajánlat és elfogadó nyilatkozatnak is minősül a fenti tartalommal.

Kelt: Hajdúböszörmény, 2026. szeptember 25. napján

Tóth Andrea eladó

Vincze Lajos vevő

DR. LOVÁSZ GYULA ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi út 38.
Adószám: 58940101-139
Tél.: 61200285-14021537
SZ sz.: 3166475 - Lajstom sz.: 0485

Az eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlanok vonatkozásában nem állnak fenn. Az eladó nyilatkozik, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlanokat, a 2./ pontban foglalt vételáron történő, a 6./ pontban foglalt teljesítési módon történő értékesítésére vonatkozó vevői vételi ajánlatot elfogadja. A felek megbízzák a jelen szerződést készítő ügyvédet a jelen okirat Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál, a hatósági jóváhagyására irányuló kérelem benyújtásának tárgyában és az eljárás teljes körű lefolytatásával. A jelen szerződést készítő ügyvéd a jelen okiratot - a mai naptól - számított 8 napon belül nyújtja be a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához hatósági jóváhagyás végett, a szükséges formanyomtatvánnyal együtt. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztés időtartama 30 nap. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztési eljárás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás költség és illetékmentes.

8./ Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanok vonatkozásában bérleti jog nem áll fenn. Jelenleg földhasználati jogra jogosult nincs bejegyezve a nyilvántartásba. Az ingatlanok birtokba adása a felek megállapodása szerint, a teljes vételár kifizetésével egy időben történik meg. A vevő a birtokba adás napjától viseli az ingatlanok terheit, és húzza hasznait. A vevő nyilatkozik, hogy amennyiben harmadik személy használati joga állna fenn az ingatlanok vonatkozásában, vállalja, hogy annak lejártá vagy megszűnése után a termőföldet saját maga mezőgazdasági célra használja, és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének (Földforgalmi törvény 12-13-14-15. §/).

9./ A fentiekre tekintettel az eladó jelen okiratban, a teljes vételár kifizetésére tekintettel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzá járul ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga, az 1. pontban megjelölt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén, bejegyzésre kerüljön, tulajdonjogának egyidejű törlésével.

A felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az eladó tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásból a szerződés tárgyát képező 1. pontban felsorolt ingatlanok, 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában törlésre kerüljenek, a teljes vételár kifizetésére tekintettel.

10./ Az eladó az ingatlanokat 2018. és 2020. évben szerezte, adásvétel jogcímén, tulajdonszerzése 5 éven túli, így az eladó bevétele adómentes. Az eladó és a vevő ügyintéző ügyvédnek az adózással, valamint az illetékfizetéssel kapcsolatos tájékoztatását megértették, azt tudomásul vették.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1990. évi CXIII. törvény 26. § p. pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól: a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig pa) pont a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb. pont) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

11./ A jogügylettel felmerülő ügyvédi munkadíjat és költségeket, valamint az ingatlan átvételével járó kiadásokat a vevő viseli.

12./ A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek ingatlanszerzési képessége a 2013. évi CXXII. törvény 16. § szerinti - korlátozás alá nem esik. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy hozzátartozói viszonyban egymással nincsenek.

13./ Szerződő felek megbízást, meghatalmazást adnak Dr. Lovász Gyula 4220 Hajdúböszörmény, Dorogi utca 38 szám alatti székhelyű ügyvédnek (Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36064673) jelen okirat elkészítésére, esetleges módosítására, ellenjegyzésére, a vevő tulajdonjogának bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba, valamint az eladó tulajdonjogának törlésére az ingatlan-nyilvántartásból, a teljes ingatlan-nyilvántartási eljárásra, és a NAV irányában a B400-as adatlap benyújtására, fenti jogkörök teljes képviselőre. Egyben kéri, jelen szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak, ügyvédi megbízásnak is tekinteni. Dr. Lovász Gyula ügyvéd a megbízást, meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

14./ Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította.

Kelt: Hajdúböszörmény, 2026. szeptember 25. napján

Tóth Andrea eladó

Vincze Lajos vevő

DR. LOVÁSZ GYULA ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi u. 38
Adószám: 589-0101-120
Tél: 61200275-1403637
Fax: 36064673 E-mail: szl@85

A felek beazonosítása a felmutatott személyi azonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyről az eljáró ügyvéd a felek előzetes hozzájárulásával fénymásolatot készített. Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy adataikat az eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelje.

15./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit, különösen annak 6:118-6:119 §-ai, valamint 6:491-6:495 §-ait továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII. törvényt kell alkalmazni. A jelen szerződést - 8 napon belül - a 2013. évi CCXII. törvény 31. § alapján a törvény 17. § (1) bekezdésére figyelemmel három eredeti példányban kell benyújtani a HBVMKH Hajdúböszörményi Járási Földhivatali Osztály 2. részére, mely példányokból egy példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. § szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

16./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon készíti el a szerződést.

17./ A jelen okirat 10 szó szerint egymással egyező példányban készült, melyből 1 példány az eladót, 1 példány a vevőt, míg a jelen okiratot készítő Dr. Lovász Gyula ügyvédet a szükséges hatósági eljárásokhoz 8 példány illeti meg. Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben meggyőződött, elolvasás és értelmezés után alulírott napon és helyen, ügyvédi ellenjegyzés mellett, helyben hagyólag aláírták.

Kelt: Hajdúböszörmény, 2026. szeptember 25. napján

.....
Tóth Andrea eladó

.....
Vincze Lajos vevő

Készítette és ellenjegyezte Dr. Lovász Gyula 4220 Hajdúböszörmény, Dorogi utca 38 szám alatti székhelyű ügyvéd,
2026. szeptember 25. napján, Hajdúböszörményben, KASZ: 36064673.

"Ellenjegyzem"

DR. LOVÁSZ GYULA ÜGYVÉD
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi u. 38.
Adószám: 58920101-1-05
Bank: 61200285-148240437
KASZ sz.: 36064673 - Lajstrom sz.: 0485

DR. LOVÁSZ GYULA ügyvéd
4273 Hajdúszoboszló, Dorogi u. 38.
Adószám: 58940101-1-29
Bank: 61200285-14031537
KASZ sz.: 36064673 - Lejtem sz.: 0485

DR. LOVÁSZ GYULA ügyvéd
4273 Hajdúszoboszló, Dorogi u. 38.
Adószám: 58940101-1-29
Bank: 61200285-14031537
KASZ sz.: 36064673 - Lejtem sz.: 0485

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL		
Szervezeti egység/ Ugyintéző		Szign
Beküldés időpontja	2026 SZEPT 3 O.	Mellékletek száma
Elkészít időpontja		Idő Dátuma
Iktalószám 643944		