

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat (adószáma: _____ statisztikai jelzőszáma: _____)
09, képviseli: Bódi Judit polgármester, székhelye: 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1. szám), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Ponzel Katalin (születési név: _____ születési hely: _____ születési idő: _____ anyja neve: _____
személyi azonosító: _____ dóazonosító jel: _____ kóci: 4080 Hajdúnánás,
Kölcssey utca 12., személyazonosító igazolvány száma: _____ lampolgársága: magyar), **mint** vevő (a
továbbiakban: **Vevő**)

(a továbbiakban együtt: Szerződő Felek) között, az alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1. Az adásvétel tárgya

1.1.1. Eladó eladja, Vevő megveszi feltétel nélkül és visszavonhatatlanul a hatályos ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Eladó 108/270 hányadú tulajdonát képező **Hajdúnánás zártkert 10559 helyrajzi szám** alatt felvett, 291 m² alapterületű, 2. min.o., 0,78 AK értékű, „szőlő” megnevezésű ingatlant **60.000.-Ft, azaz hatvanezer forint** vételárért, és

szerződő felek – eladó pedig kifejezetten - véglegesen, feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy a Hajdúnánás külterület 10559 hrsz ingatlan tekintetében eladó 108/270 tulajdoni hányadának vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba Vevő tulajdonjoga 108/270 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön és ezzel egyidejűleg Eladó 108/270 tulajdoni hányadban fennálló tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A tulajdoni lap alapján az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Jogi, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság 325/2025. (XI.28.) számú JPBV határozata alapján Eladó versenyeztetési eljárás keretében kívánja értékesíteni a fenti ingatlant. A versenytárgyalás nyertese Ponzel Katalin vevő. Nyilvántartási szám: HAJ/20731/2026.

1.1.2. Eladó eladja, Vevő megveszi feltétel nélkül és visszavonhatatlanul a hatályos ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Eladó 108/270 hányadú tulajdonát képező **Hajdúnánás zártkert 10560 helyrajzi szám** alatt felvett, 291 m2 alapterületű, 2. min.o., 0,78 AK értékű, „szőlő” megnevezésű ingatlant **60.000.-Ft, azaz hatvanezer forint vételárért, és**

szerződő felek – eladó pedig kifejezetten - véglegesen, feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy a Hajdúnánás külterület 10560 hrsz ingatlan tekintetében eladó 108/270 tulajdoni hányadának vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba Vevő tulajdonjoga 108/270 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön és ezzel egyidejűleg Eladó 108/270 tulajdoni hányadban fennálló tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A tulajdoni lap alapján az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Jogi, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság 325/2025. (XI.28.) számú JPVB határozata alapján Eladó versenyeztetési eljárás keretében kívánja értékesíteni a fenti ingatlant. A versenytárgyalás nyertese Ponzel Katalin vevő. Nyilvántartási szám: HAJ/20732/2026.

1.2. Szerződő felek megállapítják, hogy Vevő az 1.) pontban megjelölt ingatlanokat mindösszesen 120.000.-Ft, azaz egyszázhuszezer forint vételárért megveszi.

1.3. Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés aláírása előtt az ingatlanok tulajdoni lapját megtekintette, az abban foglaltakat megismerte, és ennek tudatában köti meg a szerződést.

14. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az Ingatlanokban lévő rejtett hibáról és az Ingatlanok állapotáról teljeskörűen tájékoztatta a Vevőt.

1.5. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011 (X.25.) önkormányzati rendeletének 10.§ (1) bek. a) pontja szerint a Jogi, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság hatáskörébe tartozik az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyak elidegenítésének, megterhelésének, vállalkozásba való bevitelének joga.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat
képviseli: Bódi Judit polgármester
Eladó

Ponzel natatin
Vevõ

Dz. Kovács Tamás ügyvéd
4600 Kisvárdán, Magyar M. u. 2. 1/3.
Adószám: 1101078-2-35
Tel.: 06-30 61 601
Tel/Fax: 06-30 61 623
Biz.: 11060330-0-23465981
Dz. Kovács Tamás
ügyvéd

2. Vételár

Szerződő felek a **Hajdúnánás zártkert 10559 helyrajzi szám** alatt felvett Ingatlan vételárának az összegét Hajdúnánás Városi Önkormányzat Jogi, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság 325/2025. (XI.28.) számú JPV határozata alapján **60.000.-Ft, azaz hatvanezer forint** összegben állapítják meg.

Szerződő felek a **Hajdúnánás zártkert 10560 helyrajzi szám** alatt felvett Ingatlan vételárának az összegét Hajdúnánás Városi Önkormányzat Jogi, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság 325/2025. (XI.28.) számú JPV határozata alapján **60.000.-Ft, azaz hatvanezer forint** összegben állapítják meg.
(továbbiakban: Vételár).

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

2.1. Vevő a **Hajdúnánás zártkert 10559 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vételárából jelen szerződés aláírását megelőzően korábban, 2026.09.28. napján **6.000.-Ft, azaz hatezer forint vételárrészletet, bánatpénzként** korábban megfizetett Eladó részére a Hajdúnánás Városi Önkormányzat OTP Bank Nyrt. Hajdúnánási Fiókjánál vezetett számú számlájára átutalással, aki annak átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételi eljárás lezárását követő 15 napon belül Vevő a 2. pontban megjelölt **54.000.-Ft, azaz ötvennégyezer forint utolsó vételárrészletet** megfizeti Eladó részére a Hajdúnánás Városi Önkormányzat számú számlájára átutalással.

2.2. Vevő a **Hajdúnánás zártkert 10560 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vételárából jelen szerződés aláírását megelőzően korábban, 2026.09.28. napján **6.000.-Ft, azaz hatezer forint vételárrészletet, bánatpénzként** korábban megfizetett Eladó részére a Hajdúnánás Városi Önkormányzat OTP Bank Nyrt. Hajdúnánási Fiókjánál vezetett számú számlájára átutalással, aki annak átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételi eljárás lezárását követő 15 napon belül Vevő a 2. pontban megjelölt **54.000.-Ft, azaz ötvennégyezer forint utolsó vételárrészletet** megfizeti Eladó részére a Hajdúnánás Városi Önkormányzat számú számlájára átutalással.

3. Birtokátruházás

3.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az **ingatlanok birtok átruházása** a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg történik meg, a Vevő ettől kezdődően gyakorolja a tulajdonosi jogokat, viseli az ingatlanok terheit, kárveszélyt és szedi azok hasznait.

3.2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok használatára harmadik személy semmilyen jogcímen nem tart igényt és nem is jogosult, az Ingatlanok cég vagy egyéb szervezet székhelyeként, fióktelepeként vagy telephelyeként sem szolgálnak. Eladó ezen nyilatkozatért szavatosságot vállal, valamint azért, hogy Vevő korlátozásmentes birtokba lépését semmilyen körülmény nem akadályozza, vagy gátolja. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat semminemű adó vagy adók módjára behajtandó egyéb korlátozás nem terheli.

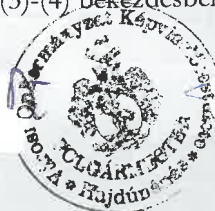
4. Nyilatkozatok

4.1. Eladó jótáll az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért. Eladó jótáll továbbá azért, hogy az Ingatlanokon harmadik személynek olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg korlátozná, nem áll fenn. Eladó jótáll azért, hogy az Ingatlanok állapotáról semmilyen információt nem titkolt el, az Ingatlanok rejtett hibájáról nem tud, és engedély nélkül semmilyen bontási, átalakítási, építési vagy környezetvédelmi szempontból káros munkát nem végzett.

4.2. Szerződő Felek megállapítják, hogy a Hajdúnánás Városi Önkormányzat működő magyar jogi személy, továbbá, hogy Bódi Judit polgármester jogosult a képviseletében eljárni a jelen szerződés kapcsán. Az Eladó törvényes képviselője és Vevő kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, beszámítási és szerződéskötési képessége korlátozása alá nem esik.

5. Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Ugyanezen törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző

Hajdúnánás Városi Önkormányzat
képviseli: Bódi Judit polgármester
Eladó



Ponzel Katalin
Vevő

Dr. Kovács Tamás ügyvéd
4600 Kisvárda, Kossuth u. 145.
Tel./Fax: 06-43/465623
Bsz: 11600006-00000000-23465981

elővásárlási jog illeti meg. A 14.§ (4) bekezdés alapján a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén. A 2024. évi XC. törvény 5.§ (2) bekezdés b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2024. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi. Ez azt jelenti, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok értékesítése esetén a bruttó 5.000.000.-Ft értékhatár alatt értékesíteni tervezett ingatlanok esetében **a Magyar Államot elővásárlási jogáról jelen jogügylet során nyilatkoztatni nem kell.**

6. Szerződő felek megállapítják, hogy a Földforgalmi törvény 36.§ (1) bekezdés b) pontja alapján jelen adásvételi szerződés megkötéséhez és a tulajdonjog átruházásához **a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem szükséges**, tekintettel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok helyi önkormányzat tulajdonában álló földek.

7. Mivel az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, a földforgalmi törvény 21.§ (1c) bekezdése szerint az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

8. Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 10. §. (1) bekezdése szerint belföldi természetes személy és magyar állampolgár, így a föld tulajdonjogát ezen kritériumok szerint jogosult megszerezni. A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a földforgalmi törvény 13-15. §-ára tekintettel – figyelemmel a 21. §. (1) bekezdés rendelkezésére – az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősül, a földműves nyilvántartásba nem került bejegyzésre. Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában vevő a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.

A Földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdése szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt termőföldet a vásárlástól számított legalább 5 évig nem idegenítheti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, valamint a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a törvényben meghatározott birtokmaximumot.

Vevő nyilatkozik - figyelemmel a 109/1999. Fvm. rendelet 68/C.§. pontjára –, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300.

Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerint településen mezőgazdasági üzempontot létesít, és mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

Vevő nyilatkozik, hogy

a.) a földhasználati szerződés tárgyát képező föld használatba vételével a már birtokába lévő föld területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot.

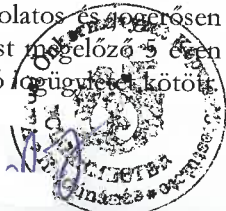
b.) elfogadja, és tudomásul veszi, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az a.) pont szerinti nyilatkozata valótansága, úgy az ba) büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonást, és bb) a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

c.) a föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével- másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek

d.) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása

Vevő nyilatkozik, és kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatl kapcsolatos és jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy a jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötött.



Hajdúnánás Városi Önkormányzat
képvisele: Bódi Judit polgármester
Eladó

Ponzel Katalin
Vevő

Dr. Kovács Tamás ügyvéd
4600 Kisvárd, Krucsay M. u. 2. 1/5,
Adószám: 51911678-2-35
Tel.: 06-30/468-8601
Tel.: 06-45/403-623
Baz.: 11600006-00000000-23465981
Dr. Kovács Tamás
ügyvéd

Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező föld adásvételével a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot.

Vevő a földforgalmi törvény 13.§(4) bekezdésére figyelemmel nyilatkozik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

9. Költségek, adó és illetékfizetés

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés 1. pontjában részletesen körülírt Ingatlanok tulajdonjogának átruházásával járó mindennemű illetéket és költséget a Vevő viseli. Szerződéskötés költsége és kiszabandó illetéke Vevő terhére képezi.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződéshez tartozó B400E adatlapot kötelesek megfelelően kiállítani és aláírásukkal ellátni.

10. Szerződő Felek megbízást adnak **Dr. Kovács Tamás ügyvéd** (székhely: 4600 Kisvárd, Krucsay M. u. 2. I/5., KASZ: 36063851) részére a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos teljes körű eljárásra. Dr. Kovács Tamás ügyvéd ezt a megbízást elfogadja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmoss megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személy-azonosság igazolására alkalmas okiratok képviselőjükben eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

Az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVI. tv. (Üttv.) 45/A §-a értelmében ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okiratok szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során az ügyvédi tevékenység gyakorlója szóban tájékoztatja az ügyfelet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvényt módosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételeének lehetőségéről.

11. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés teljeskörűen, hiánytalanul, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

Hajdúnánás, 2026. október 9.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat
képviseli: Bódi Judit polgármester
Eladó



Ponzel Katalin, ügyvéd
4600 Kisvárd, Krucsay M. u. 2. I/5.
Vevő
Adószám: 51911678-2-35
Tel.: 06-30/468 8601
Tel./Fax: 06-45/403-623
Bsz.: 11600006-00000000-23465981

Ellenjegyző záradék:

Dr. Kovács Tamás 4600 Kisvárd, Krucsay M. u. 2. I/5. szám alatti székhelyű ügyvéd - kamarai azonosító szám: 36063851, lajstromszáma: 939, ügyvédi igazolvány száma: Ü-107670 -, az eljárásra meghatalmazott jogi képviselő az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVI. tv. 44.§ (1) bekezdése alapján aláírással igazolom és ellenjegyzem, azzal, hogy az általam szerkesztett okirat, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, s az megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, egyben tanúsítom a szerződő felek aláírásának valóságát.

Kelt: Hajdúnánás, 2026. október 9.



Hajdúnánás Városi Önkormányzat
képviseli: Bódi Judit polgármester
Eladó

Ponzel Katalin
Vevő

Dr. Kovács Tamás ügyvéd
4600 Kisvárd, Krucsay M. u. 2. I/5.
Adószám: 51911678-2-35
Tel.: 06-30/468 8601
Tel./Fax: 06-45/403-623
Bsz.: 11600006-00000000-23465981

Dr. Kovács Tamás
ügyvéd