

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. október hó 20.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. október hó 21.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. november hó 19. /EZEN HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!/  
Ügyszám: K/7902/2026

**Dr. Nagy Andrea ügyvéd**

§

4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.

mobil: 06-30-329-02-09

e-mail: drnagyand@gmail.com

**INGATLAN  
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrészről mint Eladó:

név: **Nyitrai Imre**

sz.név:

szül.:

an.:

szaj.:

aj.:

cím: 4220 Hajdúböszörmény, Dr. Molnár István u. 58.

államp.: magyar

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| KÖZSÉGI HATÁR MEGTÉTEL KÖRNYELVÉNYE |            |
| gyűjtő                              | Szám       |
| kezelés<br>időpontja:               | 2026-10-08 |
| kezelő                              | Megjegyzés |
| 6740 600                            |            |

másrészről mint Vevő:

név: **Ignáth József**

sz.név:

szül.:

an.:

szaj.:

aj.:

MVHrsz

agrárkam.nyilvt.sz

földm.sz.:

ÖCSGsz.:

cím: 4220 Hajdúböszörmény, Muraköz tér 77.

államp.: magyar

között az alulírt helyen és időben, a következő feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

a.) a Hajdúböszörmény külterület 0155/46 hrsz. alatt felvett „szántó” megjelölésű, 1 Ha és 2322 m<sup>2</sup> területű, 28,50 AK értékű külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (továbbiakban: ingatlan)

2. Az ingatlan per-teher- és igénymentes, illetve hogy jelen okirat aláírását megelőzően a szerződés tárgyát képező ingatlant harmadik személy részére nem idegenítette el, nem terhelte meg, azaz az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában is kijelenti, hogy nem áll fenn olyan teher vagy igény az ingatlan vonatkozásában, mely a későbbiek során meggátolná a Vevő tehermentes tulajdonjogának bejegyzését.

3. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását megértették arra vonatkozóan, hogy jelen szerződés az illetékes vármegyei kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: **Hatóság**) hatósági jóváhagyásához kötött, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 7.§-a alapján.

Dr. Nagy Andrea  
ügyvéd  
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.  
Tel.: 06-30-329-02-09  
Adószám: 1453501-1-29

4. A szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlant adásvétel jogcímén, a jelen szerződésben foglalt feltételekkel.

5. Felek rögzítik, hogy Vevő földműves.

Felek rögzítik, hogy Vevő elővásárlási joga az ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés c.) pontja alapján áll fenn, mert a Vevő helyben lakó szomszéd földművesnek minősül.

Vevő kijelenti, hogy több mint egy éve a tulajdonát képezi a szomszédos ingatlan, mely a Hajdúböszörmény 0155/45 hrsz alatt található.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában is kijelenti, hogy olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában is kijelenti, hogy több mint 3 éve életvitelszerű lakáshasználatának helye Hajdúböszörményben található a lakcímnnyilvántartás adataival egyezően.

Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen jogügylet tekintetében az ingatlan vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás, vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

6. Felek megállapodása alapján a teljes vételár 200.000.-Ft/AK, azaz összesen **5.700.000.-Ft** azaz ötmillió-hétszázezer forint, mely vételár a 2013. évi CCXII. tv. 8. § alapján banki átutalással kerül teljesítésre.

Felek a vételárat a helyben szokásos értéknek megfelelőnek tekintik, azt mindannyian elfogadják, nem tartják értékaránytalannak.

A szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a szerződésnek a feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

Felek megállapodása alapján a vételár megfizetése az alábbiak szerint esedékes:

- a.) Szerződő felek megállapodása alapján a teljes vételár megfizetésére az illetékes vármegyei kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyását követően legkésőbb 30 napon belül kerül sor utalással történő teljesítéssel.

Eladó az alábbi számlára kéri a teljesítést:  
vezetett

A számla tulajdonosa az Eladó, mely számlára történő teljesítést az Eladó a saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti.

Az utalás során a közlemény rovatba rögzíteni kell, hogy: „Hbös. 0155/46 hrsz”

7. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan nincs haszonbérbe adva, az ingatlan birtokába a Vevő a mai nappal léphet, így a mai naptól viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait, ekként az őszi talajmunkát, vetést is már a Vevő végzi el.

A Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy földművesként vásárolja meg az ingatlant, s az így vásárolt termőföld tulajdonjogának bejegyzését követően **2027. április 1. napjától** kezdődően, 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,
- a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja

ezért igénybe kívánja venni az Itv. 26. § p) pontjában foglalt illetékkedvezményt.

*[Handwritten signature]*  
4220 Hajdúböszörmény  
Tél.: 06-3422-403-49  
Adószám: 774-3500-1-29

8. A Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételek teljesülnek, hiszen tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba, mert jelen ingatlan megvásárlásával együtt sem képezi a tulajdonát 300 Ha termőföld továbbá a jelen okirattal a tulajdonába kerülő terület nagyságával együttesen sem birtokol több mint 1200 hektár területet, azaz a birtokmaximumként meghatározott 1200 hektár terület nagyságú korlátozást nem lépte túl.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy 2013. évi CXXII. tv, azaz a Földforgalmi törvény szerint felelőssége tudatában kijelenti, illetve annak alapján a következő nyilatkozatokat teszi:

- belföldi természetes személyként földművesnek minősül
- olyan földműves, aki a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c.) pontja szerinti elővásárlási jogra jogosultnak minősül, mint helyben lakó szomszéd földműves
- vállalja, hogy az ingatlant maga használja és használatát másnak nem engedi át, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének
- vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (nincs földhasználati díjtartozása).
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki;
- Vevő a 179/2023.(V.15.) Korm.rendelet 42.§-a alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nincs haszonbérbe adva, így tehát a 2013. évi CXXII. tv. 15/A §-ára is tekintettel tehát a földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

Eladó kijelenti, hogy a bejegyzett földhasználó Nyitrai Imre az Eladó az ingatlant.

aki azonban már elhunyt, tőle örökölte

9. Eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja.

Eladó jelen szerződés jogerős hatósági jóváhagyását követően az ingatlan-nyilvántartási eljárást megelőzően a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja meg a vevő adásvétel jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot külön okiratban.

10. Szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízás nem terjed ki az illeték kiszabási, illetve adóigazgatási eljárásokra, azokat Felek saját maguk intézik, eljárásukért felelősséggel tartoznak figyelemmel az ismertetett jogszabályi rendelkezésekre.

Vevő kijelenti, hogy birtok-összevonási céllal vásárolja meg jelen ingatlant, tekintettel arra, hogy a megvásárolni kívánt termőfölddel közvetlenül szomszédos a tulajdonát képező ingatlan.

Eladó kéri, hogy részére adómentesség kerüljön megállapításra a fent leírtakra tekintettel figyelemmel az Szja tv. 1. számú melléklet 9.5.1. pont d.) pont da.) pontjában foglaltakra.

11. A felek nyilatkoznak, hogy mindannyian nagykorú, teljesen cselekvőképes magyar állampolgárok, és személyükben nem áll fenn olyan körülmény, mely a jelen szerződés megkötését kizárná vagy korlátozná.

12. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli. Felek adatai - az általuk bemutatott, személyazonosság igazolásra szolgáló okiratok alapján - a szerződésben rögzítésre kerülnek.

Felek szerződés aláírásával kijelentik, tudomásuk van róla, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzést követő 5 napon belül a szerződést készítő ügyvédet írásban kötelesek tájékoztatni.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják, hogy a szerződést készítő ügyvéd a személyi adatokat kezelje, személyi iratokat (személyigazolvány, lakcímkártya, adókártya) lemásolja, és a másolatokat megőrizzé.

Felek jelen okirat aláírásával is 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 törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek a Pmt. 8.§ (1) bekezdés előírásainak megfelelően kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (3) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli, ezért a bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében az okirat ellenjegyzése előtt megkeresi a személyiadat - és lakcímnnyilvántartást. Felek kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy ügyintéző ügyvéd az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért sem anyagi, sem pedig büntetőjogi felelősséget nem vállal.

A felek jelen szerződés aláírásával megbízást adnak a Dr. Nagy Andrea (4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.) ügyvéd részére jelen okirat megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes hatósági engedélyezi eljárása során, az illetékes Polgármesteri Hivatal, azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti Hatósági eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogkörrel történő képviselőtükre, valamint **B400e adatlap vonatkozásában kizárólag annak az illetékes hatósághoz történő benyújtására.**

Valamennyi szerződő fél meghatalmazza Dr. Nagy Andrea (4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.)

Okiratszerkesztő ügyvédet a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes hatósági engedélyezi eljárása során a szerződés benyújtására, az illetékes Polgármesteri Hivatal, azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti Hatósági eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogkörrel történő képviselőtükre az Eladó tulajdonjogának törlése, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, ekként a teljes földhivatali eljárás során, mely részére adott meghatalmazást jelen okirat aláírásával is elfogad az Okiratszerkesztő ügyvéd.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, így annak külön okiratba foglalását nem kérik.

A felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Hajdúböszörmény, 2026. szeptember 30.

nyitral Imre eladó

guath József vevő

Készítettem és Ellenjegyzem:

Hajdúböszörmény, 2026. szeptember 30.

Dr. Nagy Andrea ügyvéd

KASZ: 36065822

  
Dr. Nagy Andrea  
ügyvéd  
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.  
Tel: 06-30/329-02-09  
Fax: 06-30/329-02-09