

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Osztály
2026-10-12
Érkezési
Dátuma: 2026-10-12

**TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS
NYILATKOZATOKKAL EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALVA**

mely létrejött egyrészről **Kovács Zoltán** (szül. név: _____, születési helye: _____, anyja neve: _____),
szem. sz.: _____, szem. ig. sz.: _____, adóazonosító jel: _____, 31 Debrecen, Kishegyesi út
46. 7. emelet 49. ajtószám alatti lakos, mint Eladó és vételi ajánlatot elfogadó (továbbiakban: **Eladó**),

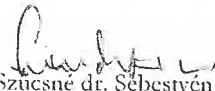
másrészről **Mirkó Sándor Lajosné** (szül. név: _____, születési helye: _____, anyja neve: _____),
szem. sz.: _____, szem. ig. sz.: _____, adóazonosító jel: _____, 4080 Hajdúnánás, Rákóczi utca
38. szám alatti lakos, mint Vevő és vételi ajánlatot tevő (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott napon és helyen az
alábbi feltételek mellett.

1. A Vevő, egyben vételi ajánlatot tevő kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az Eladó kizárólagos tulajdonát képező, a *hajdúnánási 01031/7. hrsz. alatt nyilvántartott*, 7342 m² alapterületű, 19,16 AK értékű, szántó művelési ágú, a *hajdúnánási 01031/8. hrsz. alatt nyilvántartott*, 3032 m² alapterületű, 7,91 AK értékű, szántó művelési ágú, a *hajdúnánási 01031/9. hrsz. alatt nyilvántartott*, 1 ha 1664 m² alapterületű, 21,27 AK értékű, szántó, rét művelési ágú, a *hajdúnánási 01034/22. hrsz. alatt nyilvántartott*, 3 ha 9386 m² alapterületű, 96,13 AK értékű, szántó, rét művelési ágú és a *hajdúnánási 01034/3. hrsz. alatt nyilvántartott*, 3043 m² alapterületű, kivett tanya megnevezésű külterületi ingatlanokra együttesen 21.000.000,-Ft, azaz: Huszonegymillió forint vételáron. Vételi ajánlatot elfogadó Eladók kijelentik, hogy vételi ajánlatot tevő ajánlatát az itt megjelölt ingatlanokra vonatkozóan elfogadják.
2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban foglalt ingatlanokat az Eladó eladja, Vevő pedig látott megtekintett állapotban megvásárolja.
Eladó nyilatkozik, hogy a jelen ingatlanokra vonatkozóan magánszemélyek közötti megállapodás alapján elővásárlásra senki nem jogosult.
3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a hajdúnánási 01034/22. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapján III/3. sorszám alatt a 35476/2/2005.12.15. számú határozattal 2596 m² nagyságú területre vezetékJog van bejegyezve az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.) Jogosult javára.
4. A Szerződő Felek kinyilatkozzák, hogy az Eladó tulajdonjogát tanúsító okiratot, nevezetesen az ingatlanak a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Hajdúböszörmény) által kiadott tulajdoni lap másolatát megtekintették, az adatok általuk azonosítást nyertek, azok megfelelnek a jelen szerződésben foglaltaknak.
5. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a fent körülírt ingatlanokat harmadik személyek részére nem idegenítette el, nem terhelte meg, nem kötött ilyen eredményre vezető szerződést semmilyen formában, az ingatlanokra, azok bármilyen tulajdoni hányadára, részére nincs senkinek olyan joga, amely a Vevőt akadályozná a tulajdonjog megszerzésében és/vagy szerződésszerű birtokba lépésében, továbbá a tulajdoni lap másolaton szereplő valamennyi adat, jog, tény, valamint a jelen szerződésben tett nyilatkozatai a valósággal megegyeznek. Az Eladó kinyilatkozza, hogy az ingatlanok a 3. pontban foglalt terhet kivéve per-, teher- és igénymentesek.
6. A Szerződő Felek megállapodása alapján Eladók eladják, Vevő pedig látott megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pontban részletezett ingatlanokat a kölcsönösen kialakított 21.000.000,-Ft, azaz: Huszonegymillió forint vételáron, mely összegből 2.730.000,-Ft a hajdúnánási 01031/7. hrsz.-ú ingatlan vételára, 1.130.000,-Ft a hajdúnánási 01031/8. hrsz.-ú ingatlan vételára, 3.030.000,-Ft a hajdúnánási 01031/9. hrsz.-ú ingatlan vételára, 13.710.000,-Ft a hajdúnánási 01034/22. hrsz.-ú ingatlan vételára és 400.000,-Ft a hajdúnánási 01034/3. hrsz.-ú ingatlan vételára.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a vételárból 1.000.000,-Ft-ot, azaz: Egymillió forintot jelen adás-vételi szerződés aláírását követő 5 napon belül előlegként utalással megfizet az Eladó _____
_____ számú bankszámlájára.

Kovács Zoltán
eladó

Mirkó Sándor Lajosné
vevő


Szűcsné dr. Sebestyén Irén
ügyvéd

A Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a Vevő a vételár fennmaradó részét 20.000.000,-Ft-ot, azaz: Húszmillió forintot jelen adás-vételi szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételétől számított 10 napon belül pedig fizeti meg utalással az Eladó t-nél vezetett
zámú bankszámlájára.

Az Eladó a fent megjelölt bankszámlákra történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

Az Eladó a fent megjelölt banki utalás megtörténtéről köteles az egyes pénzüsszegek számlára érkezését követő 2 napon belül írásban vagy elektronikusan a sebestyeni@yahoo.com e-mail címre igazolást becsatolni az okiratot szerkesztő ügyvéd részére.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a vételár a helyben szokásos értéknek megfelel, és azt mindannyian elfogadják. Eladó kijelenti, hogy a vételár kiegyenlítésén túl Vevő irányába a továbbiakban semmilyen követelése nincsen.

7. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan Vevő részére történő birtokba adására jelen adás-vételi szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jóváhagyását követően, a vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.

A birtokba adás napjától kezdve a Vevő húzza a szerződés tárgyát képező ingatlan hasznait és viseli terheit.

8. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kibocsátja az ún. tulajdonátruházási nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt), amellyel feltételtől mentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul az 1. pontban jelölt ingatlanra a Vevő kizárólagos tulajdonjogának adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

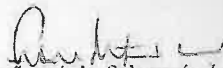
9. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó, mint Letevő letétbe helyezte az eljáró ügyvédnél, mint Letéteményesnél a *hajdúnánási 01031/7. hrsz. alatt nyilvántartott*, 3742 m² alapterületű, 19,16 AK értékű, szántó művelési ágú, a *hajdúnánási 01031/8. hrsz. alatt nyilvántartott*, 3032 m² alapterületű, 7,91 AK értékű, szántó művelési ágú, a *hajdúnánási 01031/9. hrsz. alatt nyilvántartott*, 1 ha 1664 m² alapterületű, 21,27 AK értékű, szántó, rét művelési ágú, a *hajdúnánási 01034/22. hrsz. alatt nyilvántartott*, 3 ha 9386 m² alapterületű, 96,13 AK értékű, szántó, rét művelési ágú és a *hajdúnánási 01034/3. hrsz. alatt nyilvántartott*, 3043 m² alapterületű, kivett tanya megnevezésű külterületi ingatlanokra szólnak **Mirkó Sándor Lajosné** (szül. név: zül:
an: zem. sz.: szem. ig. sz.: adóazonosító jel:
280 Hajdúnánás, Rákóczi utca 38. szám alatti lakos, Vevő javára a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot 3 példányban.

A Letéteményes ügyvéd kinyilatkozza, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri, hogy ezen nyilatkozatot letétbe vette azzal, hogy azt köteles őrizni és a teljes vételár kifizetését, illetőleg annak Eladó által történő hiánytalan átvétele igazolását követően haladéktalanul, de legkésőbb 10 munkanapon belül a Földhivatalhoz becsatolni.

10. Az Eladó az ingatlan illetőséget a megtekintett állapotban adja át a Vevőnek akként, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért Eladó szavatosságot vállal. Eladó kijelenti, hogy a jelen ingatlan illetőségre vonatkozóan senkinek nincs olyan joga, vagy követelése, ami az ingatlan nyilvántartásból nem derül ki, és a Vevőt akadályozza a birtokba vételnél, és a tulajdonjog bejegyzésénél.
11. A Szerződő Felek kinyilatkozzák, hogy cselekvőképese, magyar állampolgárok, tulajdonszerzési, illetőleg tulajdonnal való rendelkezési képességük korlátozva nincsen, cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság alatt nem állnak, illetve erre irányuló eljárás velük szemben nincs folyamatban. Szerződő Felek személyazonosságukat az eljáró ügyvéd előtt érvényes személyi igazolványukkal igazolták. A Szerződő Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és az adataikat kezelje. A 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 teljesítése érdekében kezelheti.
10. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény vonatkozó rendelkezései szerint jelen a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést, jelen adás-vételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, majd ha az előzetes vizsgálat

Kovács Zoltán
Eladó

Mirkó Sándor Lajosné
Vevő


Szűcsné dr. Sebestyén Irén
Ügyvéd

eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a föld fekvése szerinti önkormányzat jegyzőjénél vételi ajánlatként kifüggesztésre kerül, majd ezt követően a hivatkozott törvény alapján helyi földbizottsági és mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyásra szorul. Mindezek pozitív elbírálása esetén kerülhet csak az ingatlan-nyilvántartáshoz tulajdonjog bejegyzése végett előreláthatóan kb. 5 hónap múlva.

11. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzésre jogosult és ingatlanszerzési korlátozás alá nem esik, sem tulajdonszerzése nem lépi túl a jogszabályban meghatározott birtok maximumot.
12. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, az illetékes Földhivatalban földművesként regisztráltatta magát. (bejegyző határozat száma: _____)
 Vevő kijelenti, hogy agrárkamara tagja azonosító száma: _____, MVH regisztrációs száma: _____
 vékenység azonosító: _____, FELIR azonosító: _____
13. A Vevő a tulajdonszerzésére vonatkozóan elsősorban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi vevői nyilatkozatokat teszi:
- Vevő kijelenti, hogy a hajdúnánási 01031/7. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a Tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja és (4) bekezdés a) pontja alapján, mint helyben lakó szomszéd földműves őstermelők családi gazdaságának tagja, a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt további ingatlanok vonatkozásában a Tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja és (4) bekezdés a) pontja alapján, mint helyben lakó földműves őstermelők családi gazdaságának tagja (képviselője, őstermelők családi gazd. nyilv. tart. száma: _____ elővásárlási jog illeti meg. A szomszédos ingatlan helyrajzi száma: a hajdúnánási 01031/15. hrsz-ú ingatlan.
 - Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik sem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény sem más jogszabályok alapján sem, a Vevő belföldi természetes személy.
 - Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedí át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
 - A Szerződő Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földek szívességi szerződéssel harmadik személy használatában vannak.
 - A Vevő, mint szerző fél nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása)
 - Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - A Vevő nyilatkozza továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
16. A Szerződő Felek a Földtörvény 15/A. §-ában foglaltak szerint nyilatkoznak, miszerint a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földeket hatályos haszonbérleti szerződés nem érinti, azok szívességi megállapodással vannak az Eladó testvére, Halász-Kovács Enikő Mária használatában.
14. Szerződő Felek kijelentik, hogy a hatályos adó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik, arról a tájékoztatást megkapták és megértették.
15. Vevő kijelenti, hogy földműves regisztrációval rendelkező őstermelő (őstermelők családi gazd. nyilv. tart. száma: _____) állalja, hogy a megszerzett termőföldet a birtokba adástól számítottan 5 évig mezőgazdasági ingatlanként műveli, azt nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és az ingatlant mezőgazdasági célra maga hasznosítja, ezért igénybe kívánja venni az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentességet. A Vevő MVH regisztrációs száma: _____
16. A Szerződő Felek megbízást adnak Szűcsné dr. Sebestyén Irén ügyvéd (4080 Hajdúnánás, Kürt u. 5.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a hatósági jóváhagyási eljárás megindítására, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra és jegyzői kifüggesztésre való benyújtásával kapcsolatos eljárásra, valamint a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos teljes körű eljárásra. A jelen megbízás nem terjed ki a NAV felé történő képviseletre és a nyilatkozatok tételére. Az ügyvéd jelen szerződés aláírásával a megbízást elfogadja.
17. A Szerződő Felek rögzítik, és jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul elismerik és igazolják, hogy Szűcsné dr.

Sebestyén Irén ügyvéd a szerződés megkötése előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az értékesített ingatlan jogi helyzetét illetően, ennek következtében a jelen szerződést egyben ügyvédi megbízásnak is minősítik.

18. A Szerződő Felek kinyilvánítják, hogy az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatta szerződést kötő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseiről, és 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.
19. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő minden vitás kérdés tekintetében kikötik a Hajdúbosszörményi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.
20. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai, valamint más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt átolvasás és együttes értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

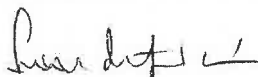
Kelt Hajdúnánáson, 2026. október 08-án

Kovács Zoltán
eladó

Mirkó Sándor Lajosné
vevő

Alulírott, Szűcsné Dr. Sebestyén Irén ügyvéd (4080 Hajdúnánás, Kürt u. 5.), miután meggyőződtem a Szerződő Felek ügyleti képességéről és jogosultságáról, illetve valódi szándékáról, jelen ingatlan Adás-vételi szerződést elkészítettem, azt Szerződő Felekkel részletesen ismerttettem, annak tartalmát és jogkövetkezményeit Szerződő Feleknek megmagyaráztam. Ezek után Szerződő Felek kijelentették, hogy jelen ingatlan Adás-vételi szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak mindenben megfelel, és azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták.

Alulírott Szűcsné Dr. Sebestyén Irén ügyvéd (4080 Hajdúnánás, Kürt u. 5., KASZ: 36069888) a fenti okiratot Hajdúnánáson 2026. október 08. napján ellenjegyzem.



Szűcsné Dr. Sebestyén Irén
ügyvéd
4080 Hajdúnánás, Kürt u. 5.
Telefon / fax: 52 / 381-656
Mobil: 06 (70) 3146-116
Adószám: 77437698-1-29

Kovács Zoltán
eladó

Mirkó Sándor Lajosné
vevő


Szűcsné dr. Sebestyén Irén
ügyvéd