



DR. GYŐRI ATTILA

DGYVÉDI IRODA

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Iroda/Office: HU-4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. II/16.

Tel.: +36 54 503 416 * Mobil: +36 30 225 53 09

E-mail: drgyori@drgyori.hu; ekuldemeny@gmail.com

website: drgyori.hu



1. SZERZŐDŐ FELEK MEGNEVEZÉSE

OKH 173

1.1. Jelen adásvételi szerződés, mely létrejött Név: **Gitye Sándor** Születéskori neve: Születési hely, idő:
Anyja születési családi és utóneve: Állandó lakcíme: 4136 Körösszakál, Templom utca 7. sz. Személyi száma:
Adóazonosító jele: Személyi ig. száma: mint eladó /továbbiakban, mint Eladó/
másképp: Név: **Hajdú Sándor** Születéskori neve: Születési hely, idő: Anyja születési családi és utóneve:
Állandó lakcíme: 4142 Zsáka, Nagy Sándor utca 19. sz. Személyi száma:
Adóazonosító jele: Személyi ig. száma:
száma:
Magyar Agrár-, és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai
Földműves nyilvántartásba vételének bejegyző határozat száma: sz., mint vevő
/továbbiakban, mint Vevő/. Eladó és Vevő a /továbbiakban együttesen, mint Felek/ között az alábbi helyen és feltételek mellett:

2. AZ INGATLAN ADATAI

2.1. Gitye Sándor Eladó **1/1-ed** arányú, tulajdonát, képezi a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. Ingatlan-nyilvántartásában nyilvántartott **külterületi ZSÁKA 0328/5 hrsz.** alatt felvett **5 ha 3684 m² területű 112,96 AK** értékű **szántó, legelő** művelési ágú ingatlan /továbbiakban, mint Ingatlan/. Az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nincs, a III. részében bejegyzés nem szerepel. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan 2026. október 15. napján E-ING rendszeren keresztül kikért a Magyar Ügyvédi Kamara Elnökségének 1/2016. (IV.25.) számú állásfoglalása alapján az ügyvédi okiratszerkesztés során felhasználható nem hiteles tulajdoni lap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

3. ADÁSVÉTELI JOGNYILATKOZATOK

3.1. Eladó a jelen Szerződés alapján ezennel **eladja** a 2.1. pontban részletesen meghatározott Ingatlan Eladó **1/1-ed** arányú, tulajdonjogát, az Ingatlan **per-, teher-, igénymentes** állapotában.

3.2. Vevő kijelenti, hogy a 2.1. pontban, részletesen meghatározott ingatlan illetőséget a jelen szerződés aláírását megelőzően **megtekintette és alaposan megvizsgálta**, annak **valós állapotával tisztában van**, valamint kijelenti, hogy a 2.1. pontban, részletesen meghatározott ingatlan illetőség rendeltetésszerű használatra való alkalmasságáról és állapotáról minden kétséget kizáróan meggyőződött a 2.1. pontban, részletesen meghatározott ingatlan illetőséget jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja, a **megjelölt vételárért megveszi**.

4. A VÉTELÁR ÖSSZEGE, TELJESÍTÉSE

4.1. Felek a 2.1. pontban részletesen meghatározott Ingatlan illetőség kölcsönösen elfogadott vételárát **11.296.000,- Ft**-ban, azaz [**Tizenegymillió-kettőszázkilencvenhatezer forintban**] /továbbiakban, mint **Vételár**/ határozták meg. A Vételár kifizetésére az alábbi ütemezés szerint kerül sor:

4.1.1 A Vevő a teljes vételárát, jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági szerv hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés, valamint az adásvételi szerződés záradékkal való ellátásának kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül fizeti meg az Eladó részére átutalás útján.

5. VEVŐ – ELADÓ JOGSZABÁLY ÁLTAL ELŐÍRT NYILATKOZATAI

5.1. A Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában **vállalja** - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - hogy a megvásárolt 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 mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja**. Vevő kötelezettséget vállal a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4) bekezdés alapján, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát **nem hosszabbítja meg**, és a megszűnését követő időre a 13.§ (1) bekezdésbe foglalt kötelezettségeket vállalja.

Gitye Sándor
Eladó

Hajdú Sándor
Vevő

Alulírott **Dr. Győri Attila** 4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. szám alatti székhelyű **36061006** Kamarai Azonosító Számú **Ügyvéd** a jelen okiratot készítettem, és szárazbélyegzőmmel „ellenjegyzem” Berettyóújfalu, 2026. október hó 15. napján.

Dr. Győri Attila ügyvéd

5.2. A Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 40. § (1) – (4) bekezdés szerinti, valamint a 41. §-ba foglalt feltételeknek megfelel, **vállalja**, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során **eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének**.

5.3. A Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában **nyilatkozik** - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésben foglaltakról – hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása** (továbbiakban: földhasználati díj tartozása).

5.4. A Vevő nyilatkozik – a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltakról – hogy vele szemben a **szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**.

5.5. A Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott **földszerzési maximumot** – 300 hektárt (résztulajdon szerzésénél a 6000 AK értéket) – jelen szerződésbe foglalt tulajdonszerzése a már tulajdonában és haszonélvezetében (használatában) lévő földterületeket együttes mértéke – **nem haladja meg**. A Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdésben meghatározott **birtokmaximumot** – 1200 hektárt – **tulajdonszerzése nem haladja meg**.

5.6. A Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) GVM rendelet 68/C §. alapján **nem rendelkezik részarány tulajdonnal**. Vevő kijelenti, hogy amennyiben részarány tulajdonnal rendelkezik úgy a tulajdonába álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300.

5.7. Felek rögzítik, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § foglaltakra, tekintettel, mely szerint a jelen szerződés tárgyát képező 2.1. pontban részletesen meghatározott földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, többethasználati megállapodás nem érinti.

A VEVŐ NYILATKOZATA AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRA:

5.8. A Vevő nyilatkozik, hogy

- **a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c)** az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, a Zsáka külterületi 0528/4 hrsz. Ingatlan vonatkozásában.

- **a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d)** olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

- **a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdés az (1) bekezdés c)-e) pontjában**, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje az a) pont alapján a vevő családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja, **(OCSG-00078965 Őst. családi gaz. nyilv.tart száma FELIR azonosító: AA0029540);**

6. HIRDETMEYNI ÚTON TÖRTÉNŐ KÖZZÉTÉTELI ELJÁRÁS

6.1. A felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma **vételi ajánlatnak és elfogadó nyilatkozatnak is minősül** a fenti tartalommal. Az Eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn. Az Eladó nyilatkozik, hogy az 2.1. pontba foglalt ingatlan illetőség 4.1. pontban foglalt vételáron történő, 4.1.1. pontban foglalt teljesítési módon történő értékesítésére vonatkozó **Vevői vételi ajánlatot elfogadja**. A felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg **meghatalmazzák Dr. Győri Attila Ügyvédi Iroda /4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. sz./ képviselőjében Dr. Győri Attila ügyvédet** a jelen okirat **Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerv feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztálya** előtt. A meghatalmazást Dr. Győri Attila ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A jelen szerződést készítő ügyvéd jelen okiratot a szerződés aláírásától számított **8 napon belül nyújtja be Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerv feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztálya**hoz (4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14. sz.) a szükséges kérelemmel együtt.

7. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA – INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

7.1. Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg **külön okiratban foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja** ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a 2.1. pontban részletesen meghatározott Eladó **1/1-ed** arányban tulajdonát képező Ingatlanra vonatkozóan **adásvétel** jogcímen a **Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásába** bejegyzést nyerjen.

Gitye Sándor
Eladó

Hajdú Sándor
Vevő

Alulírott **Dr. Győri Attila** 4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. szám alatti székhelyű **36061006** Kamarai Azonosító Számú ügyvéd a jelen okiratot készítettem, és szárazbélyegzőmmel „ellenjegyzem” Berettyóújfalu, 2026. október hó 15. napján.

Dr. Győri Attila ügyvéd



BIRTOKÁTRUHÁZÁS

8.1. Az Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles a 2.1. pontban részletesen meghatározott Ingatlan birtokát a 2.1. pontban, részletesen meghatározott Ingatlan, per-, teher- és igénymentes állapotában a Vevőre átruházni. A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.



VEGYES RENDELKEZÉSEK

9.1. Eljáró ügyvéd, mint adatkezelő kijelenti, hogy jelen okírszerkesztéssel, valamint a megbízással összefüggésben a mindenkori hatályos adatvédelmi jogszabályok – *így különösen a mindenkor érvényes Inftv. és az Európai Parlament és a Tanács a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló 2016/679/EU rendeletet (továbbiakban „GDPR”) –* kötelező rendelkezéseit betartja és ellenőrzési körébe eső mértékig másokkal is betartatja. Felek adatait bizalmasan kezeli, azok védelméről gondoskodik. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a személyes adataikat, személyazonosító jelüket, személyi igazolvány számukat, adóazonosító jelüket, jelen adásvételi szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Fél jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és ingatlan-nyilvántartásból való törlése céljából szükségesek. A Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen adásvételi szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató Debreceni Ügyvédi Kamara részére továbbíthatja.

9.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a **pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény** /továbbiakban, mint **Pmt.**/ alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az azonosítás során megadott adatokban szerződést készítő Dr. Győri Attila ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32 §. (9) bekezdésébe foglaltakra, mely az ügyvéd közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló szerződés megkötése előtt köteles a természetes személy tekintetében a bemutatott okmányra vonatkozó, a (3) bekezdés szerinti adatokat igényelni.

9.3. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes Magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozva nincs. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg kinyilatkozzák, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi rendelkezés, vagy hatósági határozat nem korlátoz és nem zárja ki továbbá, hogy jognyilatkozatukhoz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

9.4. Szerződő felek jelen szerződési okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével megbízzák, valamint az illetékes földhivatal előtti eljárásra meghatalmazzák **Dr. Győri Attila ügyvédet /4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. sz./**. Az ügyvédi megbízás és megbízás kiterjed a **B400E adatlap** kitöltésére, meghatalmazottkénti aláírására, és annak benyújtására a Nemzeti Adó és Vámhivatal részére elektronikus eljárás keretén belül. A meghatalmazást Dr. Győri Attila ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja.

9.5. A jelen szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását, és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével. A jogügylettel felmerülő ügyvédi munkadíjat és költségeket, valamint az ingatlan átvételével járó kiadásokat a Vevő viseli. **Vevő** jelen okirat aláírásával egyidejűleg **kijelenti és vállalja** és ezért a visszerhes vagyonátruházási illeték alól mentes az illetékről szóló 1990. évi CXIII. törvény 26. § p. pontja alapján a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése mert a birtokbaadástól, 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.**

9.6. A jelen szerződés aláírásának napján lép hatályba. Jelen szerződés **4 számozott** oldalból áll és **7 eredeti** /mely egy eredeti biztonsági kellekekkel rendelkező okmányon elkészített/ példányban készült. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződéssel kapcsolatos jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó részletes felvilágosítást és tájékoztatást adott, azt

Gitlye Sándor
Eladó

Hajdú Sándor
Vevő

Alulírott **Dr. Győri Attila** 4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. szám alatti székhelyű **36061006** Kamarai Azonosító Számú ügyvéd a jelen okiratot készítettem, és szárazbélyegzőmmel „ellenjegyzem” Berettyóújfalu, 2026. október hó 15. napján.

Dr. Győri Attila ügyvéd

megértették és ennek ismeretében kijelentik, hogy jelen okíratot, mint szerződési akaratukat maradéktalanul tükröző dokumentumot **egyben ügyvédi tényvázlatnak** is tekintik. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat és azt – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Berettyóújfalu, 2026. október 15.

Gitye Sándor Eladó

Hajdú Sándor Vevő

Előfizetés ideje: 2026. október 26.
Közel kezdő napja: 2026. október 27.
Jognyilatkozat megkezdése nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026. november 25.
6 határidő jogviszony!
Levegő napja: 2026. november 26.

Alulírott **Dr. Győri Attila** 4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. szám alatti székhelyű

36061006 Kamarai Azonosító Számú Ügyvéd a jelen okíratot készítettem, és szárazbélyegzőmmel „ellenjegyzem”
Berettyóújfalu, 2026. október hó 15. napján.

DR. GYŐRI ATTILA ÜGYVÉDI IRODA
DR. GYŐRI ATTILA ÜGYVÉD
4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. em.
P.H.
Adószám: 18593477-1-09
Kamarai Azonosító Szám: 36061006

Dr. Győri Attila Ügyvéd

ELEKTRONIKUS MÁSZLAT ZÁRADÉKA

(iratkezelő rendszer által nem támogatott hiteles másolatkeztítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.*

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

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