

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jelölés		Szám:
Árkezelés	2026 -10- 12	Adóazonosító szám:
Adóazonosító szám:		Adóazonosító jele:
Adóazonosító jele:		

amely létrejött egyrészről **HADOBÁS GÁBOR** (sz. n.: , a. n.: , sz. a. j.: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 4400 Nyíregyháza, Korányi Frigyes utca 276/D. szám alatti lakos mint **eladó**, és **DR. NAGY-PÉNZES MÁTÉ** (sz. n.: , a. n.: , sz. a. j.: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 4032 Debrecen, Sarkadi Imre utca 55. szám alatti lakos mint **eladó** (továbbiakban együttesen: **eladók**) valamint **LINGURÁR JÁNOS** (sz. n.: , a. n.: , sz. a. j.: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 4027 Debrecen, Honvédtemető utca 41., szám alatti lakos mint **vevő** (a továbbiakban: **vevő**) között a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ A felek rögzítik, hogy az eladók $\frac{1}{2}$ -ed – $\frac{1}{2}$ -ed arányú közös tulajdonát képezi a **Zsáka 090 hrsz. alatt felvett 80 ha 7959 m² nagyságú 1147.78 AK értékű „erdő” megjelölésű külterületi ingatlan**, amely természetvédelmi terület és NATURA 2000 terület. A felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartási rendszerből 2026. október 08. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap adatai szerint tehermentes, a tulajdoni lapon széljegy nem található. Az ingatlan forgalmi értékét a felek **45.000.000 Ft**, azaz **negyvenötmillió forint** értékben határozták meg.

A felek rögzítik továbbá, hogy az eladók $\frac{1}{2}$ -ed – $\frac{1}{2}$ -ed arányú közös tulajdonát képezi a **Zsáka 093/1 hrsz. alatt felvett 17 ha 2589 m² nagyságú 220.43 AK értékű „erdő” megjelölésű külterületi ingatlan**, amely természetvédelmi terület és NATURA 2000 terület.

A felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartási rendszerből 2026. október 08. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap adatai szerint tehermentes, a tulajdoni lapon széljegy nem található. Az ingatlan forgalmi értékét a felek **5.000.000 Ft**, azaz **ötmillió forint** értékben határozták meg.

2./ Eladók és vevő együttesen előadják, hogy ismereteik szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerint illetékes Zsáka Nagyközség Önkormányzata alkotott a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó önkormányzati rendeletet, amelynek értelmében az Önkormányzat elővásárlási jogát – amennyiben van - gyakorolhatja a szerződés hirdetményi úton való közzétételét követően.

3./ Eladók eladják, vevő pedig megvásárolja a szerződés 1./ pontjában említett ingatlanokat a megtekintett, jól ismert állapotban, a kölcsönösen kialakított **50.000.000 Ft**, azaz **ötvenmillió forint egybefoglalt vételáron**.

A vételár kifizetése a következőképpen történik:

Jelen szerződés aláírásával egyidőben vevő **2.500.000 Ft**, azaz **kettőmillió-ötszázezer forint** foglalt egyben mint első vételárrészt banki átutalással vállal megfizetni a Hadobás Gábor eladó által megjelölt bankszámlára, mely számlára való utalást eladó jelen szerződés aláírásával tulajdoni hányadának megfelelő, saját kezéhez történő, joghatályos, hiánytalan teljesítésnek ismer el.

Továbbá szintén jelen szerződés aláírásával egyidőben vevő **2.500.000 Ft**, azaz **kettőmillió-ötszázezer forint** foglalt egyben mint első vételárrészt banki átutalással vállal megfizetni a Dr. Nagy-Pénzes Máté eladó által megjelölt bankszámlára, mely számlára való utalást eladó

jelen szerződés aláírásával tulajdoni hányadának megfelelő, saját kezéhez történő, joghatályos hiánytalan teljesítésnek ismer el.

Az utalások akkor minősülnek joghatályos teljesítésnek, ha az átutalt összegek az eladók számláján jóváírásra kerültek.

A foglalo fogalmával és jogintézményével szerződő felek ügyvédi tájékoztatás után tisztában vannak. Amennyiben eladók állnak el a szerződéstől, abban az esetben a foglalo dupláját kötelesek vevő részére visszaadni, amennyiben vevő áll el a szerződésétől, úgy a foglalt elveszíti.

A fennmaradó fejenkénti **22.500.000 Ft**, azaz **huszonkettőmillió-ötszázezer forint** vételár rész megfizetésére a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának ügyvéd által történő kézhezvételét követő 30 napon belül kerül sor akként, hogy a teljes hátralékos vételár (45.000.000.-Ft) fele-fele arányban vevő az eladók által a foglalo átutalására megadott bankszámlaszámokra utalja át. Az utalások akkor minősülnek joghatályos teljesítésnek, ha az átutalt összegek az eladók számláján jóváírásra kerültek.

Felek kijelentik, hogy a két ingatlant egyben kívánják eladni, illetve megvásárolni. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdése szerint „Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak”.

A 2013. évi CXXII. törvény 5. § 23. pontja szerint: e törvény alkalmazásában szomszédos föld: az olyan föld, amely – a település közigazgatási határától függetlenül - a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül érintkezik, illetve amelyet a jogügylet tárgyát képező földről önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, vasút, kerékpárút, árok, csatorna, patak földrészlet vagy földrészletek közbeékelődése választ el. Felek rögzítik, hogy a Zsáka 090 hrsz. és a Zsáka 093/1 hrsz. alatti ingatlanokat a 092 hrsz. alatti út választja el egymástól, így azok szomszédos fekvésűek.

4./ Felek az ingatlanok vételárát azok méretével és fizikai állapotával arányosnak ítélik. A felek megerősítik, hogy a vételár minden szempontból tisztességes mértékű, és ennek megfelelően a felek a jövőben nem jogosultak feltűnő értékaránytalanságra hivatkozni a Polgári Törvénykönyv 6:98 § (1) szakasza alapján és a Polgári Törvénykönyv 6:98 § (2) szakaszának rendelkezéseivel összhangban felek kifejezetten kizárják a jelen szerződés megtámadásának a Polgári Törvénykönyv 6:98 § (1) szakaszában biztosított jogát.

5./ Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy a területek erdőgazdálkodója a Zöld-Erdő-Gazda Erdőgazdálkodási és Kereskedelmi Kft. (4450 Tiszalök, Honvéd utca 29. szám, cgszám.: 15-09084425, adószám: 25975091-2-15, képvis.: Nagy József ügyvezető, erdőgazdálkodó nyilvántartási száma: 8015811), mely az erdészeti nyilvántartásba HB-03/ERD/03875-1/2019. ügyszám alatt van bejegyezve.

Az eladók büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak arról is, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földeket hatályos földhasználati szerződés érinti. Hadobás Gábor eladó és Dr. Nagy-Pénzes Máté eladó mint haszonbérbeadók, és a Zöld-Erdő-Gazda Erdőgazdálkodási és Kereskedelmi Kft. (4450 Tiszalök, Honvéd utca 29. szám, cgszám.: 15-09084425, adószám: 25975091-2-15) mint haszonbérlet/erdőgazdálkodó között 2018. november 28. napjától 2033. december 31. napjáig terjedő időtartamra haszonbérleti jogviszony áll fenn. A haszonbér ellenértéke a fahasználatból származó nettó bevételből az erdőgazdálkodással közvetlenül összefüggő költségek levonása utáni eredménynek a tulajdoni hányadra eső arányos rész 90%-ának megfelelő összeg.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg a haszonbérrelővel. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Az eladók büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földeken felülepítmény, agrotechnikai létesítmény, illetve ültetvény nem található.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok birtokának átadására a haszonbérleti szerződés lejáratát követően 2034. január 01. napján kerül sor. A vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli az ingatlanokkal kapcsolatos kiadásokat és terheket, szedi azoknak hasznait, valamint viseli azt a kárt, amelynek megtérítésére más nem lehet kötelezni.

6./ Az eladók szavatosságot vállalnak az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-
teher- és igénymentességéért, egyúttal nyilatkoznak, hogy azokat harmadik személy részére
nem idegenítették el.

7./ A vevő nyilatkozik, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglalt feltételeknek, azaz földművesnek minősül. A vevő az Illetékekről szóló törvény 26.§ (1) bekezdés p.) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazása végett kijelenti, hogy a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott **Földműves Nyilvántartási Száma: 510260/3/2017.03.23, Nemzeti Agrárkamrai Nyilvántartási Száma: P000000587018, Tag-301373-1/2017.** Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a földművesi nyilvántartásból való törlési eljárás vele szemben nincs folyamatban.

8./ Felek felhatalmazzák ügyintéző ügyvédet arra, hogy a hatósági jóváhagyást követően csak abban az esetben nyújthatja be a szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel a földhivatal felé, ha eladók a teljes vételár átutalását írásban / sms, e-mail, levél stb./ jelzik felé, illetve vevő banki igazolással bizonyítja, hogy az átutalás az eladók által megadott bankszámlára megérkezett.

Hadobás Gábor eladó és Dr. Nagy-Pénzes Máté eladó már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoguk mind a két ingatlanrész vonatkozásában 1/2-ed tulajdoni arányban, illetve szintén 1/2-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, illetve hogy Lingurár János vevő tulajdonjoga ugyanezen ingatlanrészek vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban, illetve szintén 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön.

Lingurár János vevő már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Hadobás Gábor eladó és Dr. Nagy-Pénzes Máté eladó tulajdonjoga mind a két ingatlanrész vonatkozásában 1/2-ed tulajdoni arányban, illetve szintén 1/2-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, illetve a vevő tulajdonjoga ugyanezen ingatlanrészek vonatkozásában adásvétel jogcímen 1/1 tulajdoni arányban, illetve szintén 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön.

9./ A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak át nem engedi, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá

vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (39 bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

10./ A vevő nyilatkozik, hogy a nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredően bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. A vevő nyilatkozik továbbá arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11./ A vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba, 300 hektárnál nagyobb mértékű termőföld nem képezi tulajdonát a most megszerzendő területekkel együtt sem. A vevő nyilatkozik arról is, hogy a Földforgalmi törvény 16. §-ában meghatározott birtokmaximumot sem éri el a birtokában lévő területek együttes nagysága.

12./ Vevő nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

13./ A felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Amennyiben az Ingatlanügyi Hatóság a szerződés jóváhagyását bármely okból kifolyólag megtagadja, és az ok kiküszöbölhető, abban az esetben a felek vállalják, hogy az új adásvételi szerződést 30 napon belül ismételten megkötik egymással, és ezzel kapcsolatosan sem egymással szemben, sem a szerződést készítő ügyvéddel szemben semmilyen követelést nem támasztanak.

14./ A felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nem áll korlátozás alatt, továbbá vevő tulajdonszerzésének törvényes akadálya nincs.

15./ A felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi díj / 160.000.- Ft / és a tulajdonjog bejegyzésével felmerülő igazgatási szolgáltatási díj és tulajdoni lap lekérésének díja a feleket fele-fele arányban terhelő megállapodásuk szerint.

16./ Az eladók tudomással bírnak arról, hogy – tulajdonszerzésük időpontjára tekintettel – jelen értékesítésből származó bevételükkel nincs elszámolás kötelezettségük a NAV irányába.

17./ Felek ezen szerződés aláírásával megbízást adnak Dr. Sárközi István ügyvéd részére (4025 Debrecen, Petőfi tér 9. szám, K. A. Sz.: 36068091) az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint meghatalmazzák a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljeskörű, az eladók által a hatósági engedélyezési eljárásra is kiterjedő képviselő, további az ingatlanügyi hatóság előtti képviselő ellátásával. Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet a földhivatali eljárás teljes körű lebonyolításával és az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására és a nevükben történő aláírásra, valamint az igazgatási szolgáltatási díj vevő nevében történő megfizetésére is. A vevő jelen szerződés aláírásával meghatalmazza az eljáró ügyvédet a B400E NAV adatlapok kitöltésére és elektronikus beadására. Dr. Sárközi István ügyvéd a szerződés aláírásával a megbízást és a meghatalmazást elfogadom.

18./ Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben, továbbá a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott 10/2019. (VI:24.)

szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A felek személyes adatait az eljáró ügyvéd kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ban foglalt kötelezettsége teljesítésének érdekében kezeli.

19./ Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése alapján a 43. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha papír alapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Jelen okirat lapjai az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel ellátását felek mellőzik.

Jelen 19 pontból és 5 (öt) számozott oldalból álló adásvételi szerződést felek elolvasás, majd kölcsönös értelmezés után, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag 10 (tíz) eredeti példányban aláírták

Kelt: Debrecen, 2026. október 08.

Hadobás Gábor
eladó

Dr. Nagy-Pénzes Máté
eladó

Lingurár János
vevő

Dr. Sárközi István ügyvéd (Székhely: 4025 Debrecen, Petőfi tér 9. K.A.SZ.: 36068091) a szerződést Debrecenben 2026. október 08. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Sárközi István
ügyvéd
4025 Debrecen, Petőfi tér 9.
Adószám: 47457593-1-29
KASZ.: 36068091

Kifüggetlés ideje: 2026. október 28.
Szűlés kezdő napja: 2026. október 29.
Jognyilatkozat benyújtásának utolsó határidő utolsó napja: 2026. november 27.
C határidő jogerős!
Levelező napja: 2026. november 30.

Az adásvételi szerződés elektronikus közze'ktele megtörtént.

ELEKTRONIKUS MÁSOLAT ZÁRADÉKA

(iratkezelő rendszer által nem támogatott hiteles másolatkészítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.*

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



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Dátum:
2026.10.28
09:30:49
+01'00'

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