HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Érkezés pontja: 2026 -10- 2 0

HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Érkezés pontja: 2026 -10- 0 6

TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS NYILATKOZATOKKAL EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALVA

mely létrejött egyrészről **Halász-Kovács Enikő Mária** (szül. név: l: .
an: személyi száma: . személyi ig. száma: dóazonosító jele:
4080 Hajdúnánas, Magyar utca 7. szám alatti lakos, mint Eladó és vételi ajánlatot elfogadó (továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Varga Zoltán** (születési név: szül. hely, idő: n.:
személyi száma: szem. ig. száma: adóazonosító jele:
Hajdúnánás, Hajdú utca 2. szam alatti lakos, mint Vevő és vételi ajánlatot tevő (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

Szücsné Dr. Sebestyén Irén ügyvéd 4080 Hajdúnánás, Kürt u. 5. Telefon / fax: [illegible] / 381-656 I: 06 (146-116 szám: 7 [illegible] 29

1. A Vevő, egyben vételi ajánlatot tevő kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az Eladó tulajdonát képező, a ***hajdúnánási 01034/17. hrsz. alatt nyilvántartott***, 2 ha ~~2955~~ 2876 m² alapterületű, 75,04 AK értékű, szántó, rét művelési ágú külterületi ingatlanra 11.000.000,-Ft, azaz: Tizenegymillió forint vételáron.
Vételi ajánlatot elfogadó Eladó kijelenti, hogy vételi ajánlatot tevő ajánlatát az itt megjelölt ingatlanra vonatkozóan elfogadja.

2. A Szerződo Felek rogzítik, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a ***hajdúnánási 01034/17. hrsz. alatt nyilvántartott***, 2 ha ~~2955~~ 2876 m² alapterületű, 75,04 AK értékű, szántó, rét művelési ágú külterületi ingatlan, mely ingatlant az Eladó eladja, Vevő pedig látott megtekintett állapotban megvásárolja.
Eladó nyilatkozik, hogy a jelen ingatlan illetőségre vonatkozóan magánszemélyek közötti megállapodás alapján elővásárlásra senki nem jogosult.

3. A Szerződő Felek kinyilatkozzák, hogy az Eladó tulajdonjogát tanúsító okiratot, nevezetesen az ingatlannak a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Hajdúböszörmény) által kiadott tulajdoni lap másolatát megtekintették, az adatok általuk azonosítást nyertek, azok megfelelnek a jelen szerződésben foglaltaknak. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Szücsné Dr. Sebestyén Irén ügyvéd 4080 Hajdúnánás, Kürt u. 5. Telefon / fax: 52 / 381-656 Mobil: 06 (70) 3146-116 Iroda szám 77 [illegible] 29

4. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a fent körülírt ingatlan illetőséget harmadik személyek részére nem idegenítette el, nem terhelte meg, nem kötött ilyen eredményre vezető szerződést semmilyen formában, ingatlan illetőségre, azok bármilyen tulajdoni hányadára, részére nincs senkinek olyan joga, amely a Vevő 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.

5. A Szerződő Felek megállapodása alapján Eladó eladja, Vevő pedig látott megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pontban részletezett ingatlant a kölcsönösen kialkudott 11.000.000,-Ft, azaz: Tizenegymillió forint vételáron.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a vételárból 2.200.000,-Ft-ot, azaz: Kettőmillió-kettőszázezer forintot vételár előlegként jelen adás-vételi szerződés szakigazgatási szerv általi hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 5 napon belül utalással fizet meg a Halász-Kovács Enikő Mária Eladó . nél vezetett számú bankszámlájára.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a vételár fennmaradó részének, 8.800.000,-Ft-nak, azaz: Nyolcmillió-nyolcszázezer forintnak a megfizetéséhez Agrár Széchenyi Beruházási Hitelt igényel a MagNet Bank Zrt-től (1062 Budapest, Andrássy út 98.), mint Hitelező Szervtől, mely összeget a nint folyósító szerv közvetlen utalással fizeti meg jelen adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyásától számított 60 napon belül, de legkésőbb 2027. március 31. napjáig az Eladó részére a Halász-Kovács Enikő Mária Eladó . él vezetett számú 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 pénzösszegek számlára érkezését követő 2 napon belül írásban vagy elektronikusan a sebestyeni@yahoo.com e-mail címre igazolást becsatolni az okirator szerkesztő ügyvéd részére.

Halász-Kovács Enikő Mária eladó	Varga Zoltán vevő	Szűcsné dr. Sebestyén Irén ügyvéd

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.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a fent részletezett hitel folyósítására bármilyen okból nem kerül sor, ezáltal a vételár nem kerül maradéktalanul megfizetésre, úgy a felek vállalják, hogy az adás-vételi szerződést közös megegyezéssel felbontják és egymással elszámolnak.

6. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban jelölt ingatlannak a Vevő részére történő teljes körű birtokba adására a jelen adás-vételi szerződés szakigazgatási szerv általi hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 60 napon belül, a vételár kifizetését követően kerül sor. A birtokba adás napjától kezdve a Vevő húzza a szerződés tárgyát képező ingatlan hasznait és viseli terheit.

A Szerződő Felek egyidejűleg rögzítik, hogy a megállapodnak abban, hogy az 1. pontban jelölt ingatlannak a Vevő részére történő részleges birtokba adására az őszi munkák elvégzése céljából a jelen adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor.

7. Az Eladó az 1. pontban körülírt ingatlant tulajdonjog fenntartással adja el, azonban hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő jelen adás-vételi szerződést az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 48. §-a és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Kormányrendelet (Vhr.) 45. §-a alapján tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése céljából az illetékes földhivatalhoz benyújtsa. A Szerződő Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 1. pontban jelölt ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére Varga Zoltán vevő javára 2027. március 31 napjáig történő bejegyzéséhez.

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 jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg."

Szűcsné Dr. Sebestyén Irén
ügyvéd
4080 Hajdúnánás Kürt u. 5.
Telefon / fax 52 / 381-656
Mobil: 06 (70) 3146-116
Adószám: 77437608-1-29

A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó, mint Letevő letétbe helyezte az eljáró ügyvédnél, mint Letéteményesnél a ***hajdúnánási 01034/17. hrsz. alatt nyilvántartott,*** 2 ha 2955 m² alapterületű, 75,04 AK értékű, szántó, rét művelési ágú külterületi ingatlanra szólóan **Varga Zoltán** (születési név: szül. hely, idő: személyi száma: em. ig. szama: lóazonosito jele: 4080 Hajdúnánás, Hajdú utca 2. 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 ingatlant a megtekintett állapotban adja át a Vevőnek akként, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért Eladó szavatosságot vállal. Eladó kijelenti, hogy a jelen ingatlanra 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 cselekvőképes, 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. A 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.

12. A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzésre jogosult és ingatlanszerzési korlátozás alá nem esik, sem tulajdonszerzése nem lépi túl a jogszabályban meghatározott birtok maximumot.

Halász-Kovács Enikő Mária
eladó

Varga Zoltán
vevő

Szűcsné dr. Sebestyén Irén
ügyvéd

13. 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 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.

14. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, az illetékes Földhivatalban földművesként regisztráltatta magát. (bejegyző határozat száma:
Vevő kijelenti, hogy agrárkamarai tagsági azonosító száma: ÁVH regisztrációs száma:

15. 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.
- A Vevő kijelenti, hogy a Tv. 18. § (1) bekezdés c) és (4) a) pontjai alapján, mint helyben lakó szomszéd földműves őstermelők családi gazdaságának tagja (képviselője) (Őst. családi gazd. nyilv. tart. száma: elővásárlási jogosultság illeti meg. Szomszédos ingatlan helyrajzi száma: hajdúnánási 01034/39.
- Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési korlátozás alá nem csak 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 engedi 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 ingatlan nincs harmadik személy használatában.
- 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).
- A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- A Vevő kinyilatkozza 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 földet haszonbérleti szerződés nem érinti.

17. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a hatályos adó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik, arról a tájékoztatást megkapták és megértették.

18. A Vevő kijelenti, hogy földműves regisztrációval rendelkező őstermelők családi gazdaságának tagja (Őst. családi gazd. nyilv. tart. száma: Vállalja, 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

19. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő megbízást ad Szűcsné dr. Sebestyén Irén ügyvéd (4080 Hajdúnánás, Kürt u. 5., KASZ: 36069888) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a hatósági jóváhagyási eljárás megindítására, az adás-vételi 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.

20. 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 tényvázlatnak is minősítik.

Halász-Kovács Enikő Mária
eladó

Varga Zoltán
vevő

Szűcsné dr. Sebestyén Irén
ügyvéd

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.

21. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő minden vitás kérdés tekintetében kikötik a Hajdúböszörményi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

22. 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 CXXII. 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 rendelkezését az irányadók.

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

Kelt Hajdúnánáson, 2026. október 02-án

Halász-Kovács Enikő Mária
eladó

Varga Zoltán
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 ismertettem, 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 02. napján ellenjegyzem.

Szűcsné Dr. Sebestyén Irén
ügyvéd
4080 Hajdúnánás, Kürt u. 5.
Telefon / fax: 52 / 381-656
Mobil: 06 (70) 3146-116
Adóazon: 77437608-1-29

Halász-Kovács Enikő Mária
eladó

Varga Zoltán
vevő

Szűcsné dr. Sebestyén Irén
ügyvéd