* jav. 4/64-ed

Dr. Bocz Katalin
ügyvéd 2026. 10. 19.
4087 Hajdúdorog, Árpád krt. 22/A
Adószám: 50242739-1-29
Tel.: 06 30/375-0325

érkezés pontja: 2026 -10- 26

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről
Török Mihály (született: an: . szem.szám:
adóazonosító jel: nagyar állampolgár) 4090 Polgár, Wesselényi utca 17. szám alatti lakos, mint **eladó,** - a továbbiakban eladó, másrészről
Pap Sándor József (született: an: zem.szám:
adóazonosító jel: szám: agr.kam.szám. , MVH reg.szám.
földműves nyilvántartásba vételi szám: ajdúböszörményi Járási Földhivatal, magyar állampolgár) 4080 Hajdúnánás, Eszlári utca 11. szám alatti lakos, mint **vevő,** - a továbbiakban vevő között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Fent megjelölt vevő vételi ajánlatot tett a **Hajdúnánás 0503/5. hrsz. alatti külterületi ingatlan 1/1-ed hányadára.** * jav.
A vételi ajánlatot az eladó elfogadta, és a felek között létrejött az adásvételi szerződés a következő tartalommal:

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a **Hajdúnánás külterület 0503/5. hrsz. „címképzés alatt"** felvett, „kivett tanya" megnevezésű, 2814 m2 területű külterületi ingatlan eladó tulajdonát képezi 4/64-ed arányban. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész per- teher- igény - és szolgalommentes, melyért eladó jelen okirat aláírásával is szavatosságot vállal.
Eladó – örökre és visszavonhatatlanul – eladja vevő részére, a vevő pedig megvásárolja a fentebb részletezett ingatlan 4/64-ed tulajdoni hányadát. Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg átruházza vevőre az ingatlanrésszel kapcsolatos uniós és hazai támogatások igénylésének jogát, ideértve a történelmi bázisjogosultságokat is, és azzal kapcsolatban jelen okirat aláírásával minden jogáról lemond. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanrészt megtekintett, ismert állapotban veszi meg.

3./ Felek rögzítik, hogy vevőt az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész tekintetében **a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja** alapján illeti meg elővásárlási jog, mint **olyan földművest, aki helyben lakónak minősül,** tekintettel arra, hogy vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve Hajdúnánás településen van.

4./ Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja jelen okirat 2./ pontjában meghatározott ingatlanrészt, melynek vételárát **20.000,-Ft-ban,** azaz Húszezer forintban határozzák meg akként, hogy az ingatlanon tanya nincs, csak annak romjai találhatóak meg, összedőlt állapotban.
Vevő a teljes vételárat jelen okirat aláírásával egyidejűleg banki utalással fizette meg eladónak rendelkezése szerint az az l n vezetett saját számlájára. Eladó a vételár hiánytalan megfizetését jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.
Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő utalást saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként ismeri el, és a vételár hiánytalan megfizetésére tekintettel vevővel szemben sem vételár hátralék kiegyenlítése, sem egyéb jogcímen követelése nincs.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő viseli az adásvételi szerződés elkészítésével felmerülő ügyvédi munkadíjat és hiteles tulajdoni lap díját, földhivatali szolgáltatási díjat.

5./ Eladó jelen okirat aláírásával szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező, a 2./ pontban megjelölt ingatlanrész per-, teher- és igénymentes állapotban kerül vevő birtokába és tulajdonába, valamint harmadik személy részére azt nem idegenítette el, és meg nem terhelte.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ha az adásvétel tárgyát képező ingatlanra jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, mely vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az ingatlanokra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb. jegyeznek be), eladó saját költségén tehermentesíti legkésőbb az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyó határozatának és a záradékolt adásvételi szerződéseknek a kézhezvételétől számított 3 napon belül.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés aláírását követően egyik fél sem jogosult jelen szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani, így jelen nyilatkozatukra tekintettel ezek a jogok érvényesen nem gyakorolhatóak, kivéve, hogy vevő jogosult a szerződéstől elállni, ha az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, mely vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az ingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb. jegyeznek be).

6./ Felek megállapodása alapján vevő az adásvételi szerződés jóváhagyásával egyidejűleg lép tulajdonosként a szerződés tárgyát képező ingatlanrész birtokába, ettől kezdve viseli az ingatlanrész terheit, és húzza hasznait. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználatot a birtokba lépéstől számított 30 napon belül bejelenti a földhasználati nyilvántartásba, és tudomással bír arról, hogy amennyiben ezt elmulasztja, vagy késedelmesen teljesíti, úgy a földhivatal mulasztási bírsággal sújtja.
Eladó a Földforgalmi törvény 15/A §-ának ismeretében kinyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti időpontban történő birtokba adásnak akadálya nincs, és felek ezen időpont megjelölését jelen okirat aláírásával közösen kérik, ahhoz hozzájárulnak.

7./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a Földforgalmi tv. 21. § (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg, és a szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.
Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző ezt követően megküldi az adásvételi szerződéseket az esetleges érkező nyilatkozatokkal együtt a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.
Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a földforgalmi törvényen és a Ptk-n kívül más jogszabályon, megállapodáson, szerződésen alapuló elővásárlási jog – a 2./ pontban meghatározott ingatlanrész vonatkozásában – nem áll fenn.
Szerződő felek rögzítik, hogy eladó jár el a szerződés hirdetményi kifüggesztéssel és hatósági jóváhagyása iránti eljárással kapcsolatosan, a szükséges okiratokat aláírja, átveszi.
Felek kijelentik, hogy tudomásuk van róla, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján jelen tulajdonjog átruházásról szóló szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ezen adásvételi szerződés csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén válik hatályossá.
Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hajdúnánás 0503/5. hrsz. alatti külterületi ingatlan tulajdonjoga 4/64-ed arányban vevő javára „adásvétel" jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és ezzel egyidejűleg eladó 4/64-ed arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön adásvétel jogcímén.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos adó-, és illeték jogszabályokban foglalt kötelezettségeikre nézve ügyintéző ügyvédtől a tájékoztatást megkapták. Eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan értékesítéséből származó bevétel a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 59-64.§, valamint az 1. számú melléklet rendelkezései értelmében minősül adóköteles vagy adómentes jövedelemnek.
Vevő kijelenti, hogy illeték kiszabását kéri.

9./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- az 5.§ 7. pontja alapján, belföldi természetes személyként regisztrált *földművesnek* minősül,
- a 13. § (1) bekezdése alapján az adásvétel tárgyát képező 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.

Felek rögzítik, hogy tudomásuk szerint az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában nem áll, azonban ha a közhiteles nyilvántartás harmadik személy földhasználatát igazolja, úgy vevő - a földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésére hivatkozással – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

- a 14.§ (1) bekezdése alapján kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása).
- A 14.§ (2) bekezdése alapján vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- 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 nem szabott ki rá,
- 179/2023.(V.15) Korm.rendelet (Inyvhr.) 42.§-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

10./ Vevő kijelenti, tudomása van róla, hogy a földforgalmi törvény 10.§ (1) bekezdése alapján föld tulajdonjogát belföldi természetes személy szerezheti meg, a 16. § (1) bekezdése szerint földműves a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 ha mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum), a 16. § (2) bekezdése alapján földműves a föld birtokát a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum), míg a (3) bekezdés alapján az állattartó telep üzemeltetőjére az 1800 hektár területnagyságú kedvezményes birtokmaximum az irányadó.
Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a most megvásárolt földterülettel együtt sem lépi át a 16.§ alapján a reá irányadó földszerzési korlátot és birtokmaximumot.

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, nem állnak cselekvőképességet érintő gondnokság hatálya alatt, tulajdonszerzési és ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik, így a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs.

12./ A felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével Dr. Bocz Katalin (4087 Hajdúdorog, Árpád krt. 22/A szám; mobil: 06-30/3750325, email: drboczkat@gmail.com; Debreceni Ügyvédi Kamara – KASZ: 36057722; cégkapu: 50242739#cegkapu) ügyvédet bízzák meg. Felek megbízzák Dr. Bocz Katalin ügyvédet – aki a szerződést készíti és ellenjegyzi -, hogy helyettük és nevükben jelen okirat hirdetményi úton történő közzététele, a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása, és adásvétel jogcímén vevő tulajdonjog bejegyzése és eladó tulajdonjog törlése ügyében az illetékes önkormányzatnál, hatóságnál, illetve földhivatalnál teljes jogkörrel eljárjon, a szükséges okiratokat aláírja, átvegye, jognyilatkozatot tegyen, melyet megbízott elfogad. Szerződő felek ezen okiratot egyben ügyvédi megbízásnak is tekintik, amely szerint az csak okiratszerkesztésre, és esetleges elírás, számítási hiba önálló javítására vonatkozik, és nem terjed ki az adó-és illeték mértékére, adótanácsadói feladatokra, így különösen adó optimalizációra, az adó-és illetékmentességekre, kedvezményekre, bevallás elmulasztása, továbbá bevallási késedelem miatti adójogi következményekre. Okiratszerkesztő ügyvéd az ügyletet érintő adó-, illetve illetékfizetési kötelezettséget illetően felelősséget nem vállal, kizárólag egyszerű, széles körben közismert közteherviselési kötelezettségről történő tájékoztatásra köteles, és az ügyvédi tájékoztatáson túl egyeztessenek a NAV-val, illetve könyvelővel, mely tájékoztatást felek tudomásul vettek.
Szerződő felek kijelentik, hogy a NAV kísérőnyomtatványban foglaltakat ügyintéző ügyvéd felolvasta, megértették, vagyonszerző jelen okirat aláírásával felelősséget vállal a NAV kísérőnyomtatványban foglalt adatok valódiságáért, mely tartalmilag egyezik jelen okiratba a vagyonszerzési illetékre vonatkozó nyilatkozatával, és **vevő tudomással bír azon tájékoztatásról, hogy az ügyvédi megbízás nem terjed ki a földhasználat bejelentésére, valamint a vagyonszerzési illeték kiszabása iránti eljárásra**, ezen eljárások során az ügyfél önállóan jár el, a határozat ellen ügyfél önállóan élhet jogorvoslati jogával.

13./ Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a földforgalmi törvény rendelkezéseire, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra hogy a szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul, és a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata több hónapot vesz igénybe, ezen eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. A szerződő felek e szerződés aláírásával elismerik és kijelentik, hogy a tájékoztatásokat megértették, és a nyilatkozataikat a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg.

14./ Felek kijelentik, tudomásuk van róla, hogy az adásvételi szerződés 1 eredeti példánya a földforgalmi törvény 8. § és a 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet alapján biztonsági papíron készült el. Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a földforgalmi törvény adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem vezetett be semmilyen jogvédelmi eszközt, amely a jelen adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.

15./ Szerződő felek kijelentik, hogy a NAV kísérőnyomtatványban foglaltakat ügyintéző ügyvéd felolvasta, megértették, vagyonszerző jelen okirat aláírásával felelősséget vállal a NAV kísérőnyomtatványban foglalt adatok valódiságáért, mely tartalmilag megegyezik jelen okiratba foglalt vagyonszerzési illetékre vonatkozó nyilatkozatával, különös tekintettel jelen okiratban megjelölt birtokbaadás időpontjára.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével felmerülő költségeket (ügyvédi munkadíj, földhivatali eljárási díj, hiteles tulajdoni lap díja) vevő viseli, és egybehangzóan kinyilatkozzák, hogy másnak írásba foglalását nem kérik, kérdés nem merült fel.

Szerződő felek tudomásul veszik az ügyvédi tájékoztatást, mely szerint a 2016/679 EU Rendelet (GDPR), az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján, illetve a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az ügyvédet. Felek kijelentik, hogy ennek kapcsán tudomással rendelkeznek a felvett adatokkal kapcsolatos adatkezelés céljáról, jogalapjáról, és jelen okirathoz kapcsolódó módjáról, hozzájárulásukat adják az adatok kezeléséhez.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratba foglalt adatokat, tényeket ügyintéző ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján - szerződési akaratuknak megfelelően - rögzítette, azok valóságtartalmáért büntető és polgárijogi felelősséget vállalnak. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratot annak hangos felolvasása, ügyfél általi elolvasása, és üi. ügyvéddel közös értelmezés után, az ahhoz kapcsolódó polgári jogi és adó-, illeték-, és pénzmosásra vonatkozó szabályokra üi. ügyvéd általi kioktatást követően szabad és befolyásmentes akaratukból - ügyintéző ügyvéd jelenlétében – helyben hagyólag írták alá, mint ügyvéd előtt kinyilvánított szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, és abból egy-egy példányt eredetben átvesznek.

Hajdúdorog, 2026. 10. 19.

.....
Török Mihály
eladó

.....
Pap Sándor József
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Hajdúdorog, 2026. 10. 19.
Dr. Bocz Katalin ügyvéd
KASZ: 36057722

Dr. Bocz Katalin
ügyvéd
4087 Hajdúdorog, Árpád krt. 22/A
Adószám: 50242739-1-29
Tel.: 06 30/375-0325