ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Ügyiratszám
Érkezés időpontja: 2026 -10- 28
Iktatószám: 27472

Amely létrejött egyrészről

Nagy István András
születési neve: Nagy István András
született:
anyja neve:
személyi azonosító:
lakhelye: 4002 Debrecen, Napnyugta utca 62.
mint **eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Közzé tétel időpontja: 2026. 11. 03.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 04.
A jognyilatkozat megtételére álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 03.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja:
.....
jegyző

Gulyásné Hunyadi Katalin
születési neve: Hunyadi Katalin
született:
anyja neve:
személyi azonosító:
lakhelye: 4029 Debrecen, Csillag utca 94.
mint **vevő** (a továbbiakban: **Vevő**, míg Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**, vagy **Szerződő felek**)

között alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal által a **Hajdúsámson, Zártkert 6252 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 1067 m^2 alapterületű, 1,18 AK kataszteri jövedelmű szőlő ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan (a továbbiakban **Ingatlan**) az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi.

2. Az Ingatlan 238 m2 nagyságú területére, az LE-2847(4918)/08 sz. határozat alapján az OPUS Titász Áramhálózati Zrt. jogosult javára vezetékjog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

3. **Az Ingatlanon ültetvény, felépítmény, továbbá az Ingatlan forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.**

4. Eladó az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát, valamint az Ingatlan fenti adatait az INYER/TULLAP/20261019/27443 ügyazonosító számú, e-hiteles tulajdonilap-másolattal (szemle, ügyleti) igazolja.

5. **Eladó eladja a Vevőnek, Vevő pedig megveszi az Eladótól az Ingatlant**, ami folytán a **Vevő az Ingatlan 1/1 arányú, kizárólagos, és a 2. pont szerinti vezetékjogot meghaladóan tehermentes tulajdonjogát szerzi meg.**

6. Szerződő Felek az Ingatlan vételárát **500.000- Ft-ban** azaz **Ötszázezer forintban** (a továbbiakban: **Vételár**) határozzák meg.

7. Vevő a Vételár megfizetésére akként köteles, hogy azt a jelen adásvételi szerződés megkötése napján átutalja az Eladó bankszámlájára.

8. Tekintettel arra, hogy a vételár megfizetésének módja az Eladó bankszámlájára történő átutalás, a fizetési kötelezettség akkor minősül teljesítettnek, amikor a jelen szerződés szerint átutalt összeg a megadott bankszámlán hiánytalanul jóváírásra kerül.

9. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő ügyvédi irodánál **4 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi** a Vevő javára szóló, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal aláírt **nyilatkozatát** (bejegyzési engedély), amelyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra**

Nagy István András

Gulyásné Hunyadi Katalin

1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az ő ugyanilyen arányú tulajdonjogának a törlésével egyidejűleg.

9.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ügyvédi iroda jogosult és egyben köteles a bejegyzési engedély benyújtására az illetékes ingatlanügyi hatósághoz abban az esetben, ha ahhoz az Eladó írásban hozzájárul, vagy a Vevő a Vételár hiánytalan megfizetését hitelt érdemlően igazolja.

9.2. Eladó a letét visszavonására kizárólag a Vevő írásbeli hozzájárulása alapján jogosult.

9.3. A bejegyzési engedély kiadására irányuló jognyilatkozatot a Felek elektronikus úton, a iroda@szucsdr.hu e-mail címre is megküldhetik a letéteményes ügyvédi iroda részére.

9.4. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár hiánytalan megfizetéséről a letéteményes ügyvédi irodát írásban értesíti. Eladó ezen nyilatkozata egyben a bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásához történő hozzájárulásnak is minősül. Amennyiben az Eladó a Vételár hiánytalan megfizetéséről 3 (három) munkanapon belül nem nyilatkozik, a Vevő is jogosulttá válik a teljesítés igazolására eredeti banki okirattal.

9.5.A Feleket a letét kezeléséért külön díjfizetési kötelezettség nem terheli.

9.6. Szerződő Felek és a letéteményes ügyvédi iroda külön ügyvédi letéti szerződést egymással nem kötnek, letéti szerződésük tartalmát a jelen adásvételi szerződésben határozzák meg azzal, hogy letéti jogviszonyukra az itt nem szabályozott kérdésekben az ügyvédi tevékenységről szóló törvény ügyvédi letétre és a Polgári Törvénykönyv letétre vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

9.7. A letéti szerződés a jelen szerződésnek a Felek által történő aláírásával és a letéteményes ügyvéd ellenjegyzésével jön létre.

9.8. A letéti szerződésre vonatkozóan, a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv letétre, illetőleg az ügyvédi tevékenységről szóló törvény ügyvédi letétre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

10. Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg köteles a Vevő birtokába adni. Vevő a birtokbaadást követően szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

11. Felek rögzítik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:216. § (1) bekezdésében foglaltak alapján Eladó az Ingatlan tekintetében a tulajdonjogát a Vételár hiánytalan kiegyenlítéséig fenntartja, melynek időtartama alatt az Eladó a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – annak hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja.

A Felek – figyelemmel arra, hogy az ingatlanügyi hatóság a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának a tényét az Ingatlanra vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezésére bejegyzi , a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem kérik.

12. Eladó – a 2. pontban megjelölt vezetékjogot meghaladóan - szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.

13. Vevő az Ingatlant megtekintette, és annak jelen állapotát a szerződés teljesítéseként elfogadja. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan lényeges tulajdonságai közül semmit sem hallgatott el a Vevő elől illetve, hogy tudomása szerint az Ingatlan rejtett hibában nem szenved.

14. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes **magyar állampolgárok.**

Nagy István András

Gulyásné Hunyadi Katalin

15. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Ingatlanra a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: **Hövtv.**) felhatalmazása alapján **Hajdúsámson Város Önkormányzata nem alkotott olyan rendeletet, amellyel az Ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jogot alapított, vagy egyéb jogvédelmi eszközt nem bevezetett be, amellyel az Ingatlan tulajdonjogának a megszerzését bármilyen módon korlátozta volna.**

16. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a **magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény** (a továbbiakban **Méptv.**) 127. §-a **elővásárlási jogot nem alapított.**

17. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik sem mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földforgalmi törvény**), sem egyéb jogszabályban meghatározott szerzési korlátozásba.

18. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és a használatában lévő föld területnagysága nem éri el a Földforgalmi törvényben meghatározott mértékig megszerezhető terület nagyságát, így e tekintetben jelen jogügylet nem ütközik szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti, hogy megértette az eljáró ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a 10. § (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

19. Felek a Földforgalmi törvény 13-14. §-ában, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában meghatározott **nyilatkozattételi kötelezettségeiknek** az alábbiak szerint tesznek eleget:

14.1. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

14.2. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy az **Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének**, továbbá vállalja, hogy a földet a **tulajdonszerzéstől számított 5 évig** – kivéve a Földtörvény 13 § (3) bekezdésben meghatározott eseteket - **más célra nem hasznosítja.**

14.3. Vevő akként nyilatkozik, hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.**

14.4. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző **5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

14.5. Vevő kijelenti továbbá, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

15. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján föld eladása esetén a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni és azt az Eladónak / tulajdonosnak a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának ügyintézési határideje 70 nap.

A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

Nagy István András

Gulyásné Hunyadi Katalin

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.

Állásfoglalásában a helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei, valamint a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdésben foglaltak szerint beszerzett információk együttes - kormányrendeletben meghatározott módon történő - mérlegelése alapján a Földforgalmi törvény 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelés vonatkozásában értékeli és támogatja vagy nem támogatja.

Ha a helyi földbizottság a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 45 napon belül nem adja meg az állásfoglalását, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása nélkül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról.

A jogügylet jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet tartalmazó szerződés, illetve okirat két eredeti példányát látja el jóváhagyó záradékkal és azt a szerző fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg küldi meg. A jogügylet jóváhagyása esetén a két eredeti példány közül az egyik a biztonsági okmányon szerkesztett szerződés, illetve okirat lehet.

Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár. Ugyanezt kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.

16. Vevő viseli a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget, így különösen a visszterhes vagyonátruházási illetéket.

17. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződésben szereplő adataikat a szerződést szerkesztő ügyvédi iroda köteles a jogszabályokban és a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzataiban rögzített keretek között kezelni a köztük létrejött ügyvédi megbízási szerződés és meghatalmazás teljesítése, valamint iratőrzési kötelezettsége teljesítése érdekében.

Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és a Vevő tulajdonjoga bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatóság előtti eljárás, a Nemzeti Agrárkamara és az illetékes helyi földbizottság előtti eljárás, a NAV B400 E űrlapnak az ONYA felületén történő elektronikus kitöltése, és a Nemzeti Adó-és Vámhivatal részére történő benyújtása tekintetében az illetékes adó-és vámigazgatóság előtti eljárás, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás során képviseletük ellátásával a 4024 Debrecen, Csapó u. 1-3. szám II. lépcsőház 1. emelet 1. ajtószám alatti székhelyű Dr. Szűcs Péter Ügyvédi Irodát (eljáró: Dr. Szűcs Péter ügyvéd, KASZ: 36069870) bízzák, illetőleg hatalmazzák meg, amely a megbízást és a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

18. Az ügyvédi ellenjegyzés szabályait tartalmazó 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) alapján a 43. § (2) b.) pontban meghatározott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül az ne legyen megbontható. Jelen okirat lapjai ennek a követelménynek eleget téve az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek

Nagy István András *Gubyásné Hunyadi Katalin*

összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel ellátását felek mellőzik.

19. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyv föld adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

20. Szerződő felek a jelen szerződést elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal és a valósággal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Debrecen, 2026. 10. 26.

Nagy István András eladó

Gulyásné Hunyadi Katalin vevő

Ellenjegyzem /Debrecen, 2026. 10. 26./
Dr. Szűcs Péter ügyvéd /KASZ: 36069870/

DR. SZŰCS PÉTER
ÜGYVÉDI IRODA
4024 Debrecen, Csapó u. 1-3. II. lph. I/1.
Adószám: 18997287-2-09
Számla: 11600006-00000000-30531831

Nagy István András *Gulyásné Hunyadi Katalin*

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 megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

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