Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. november hó 03.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. november hó 04.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. december hó 03. /EZEN HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!/

Ügyszám: K/8179/2026

Dr. Nagy Andrea ügyvéd
§
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
mobil: 06-30-329-02-09
e-mail:drnagyand@gmail.com

INGATLAN
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 -10- 20
04175

Amely létrejött egyrészről mint *Eladó:*
név: **Dr. Kulcsár Bálintné**
sz.név:
szül.:
an :
szaj.:
aaj.:
cím: 4220 Hajdúböszörmény, Dorogi u. 22.
államp.: magyar

másrészről mint *Vevő*:
név: **Uzonyi Antal**
sz.név:
szül.:
an.:
szaj.:
aaj.:
MVHsz
agrárkam.nyilvt.sz
földmsz::
ÖCSG
cím: 4220Hajdúböszörmény, Szilassy János u. 31.
tarth.: 4220 Hajdúböszörmény, Újvárosi u. 21.
államp.: magyar

között az alulírt helyen és időben, a következő feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:
a.) a **Hajdúböszörmény külterület 0397/106 hrsz.** alatt felvett „ szántó és nádas" megjelölésű, 9 Ha és 3742 m² területű, 335,71 AK értékű külterületi ingatlan **18771/33571-ed tulajdoni hányada** (továbbiakban: ingatlan)
Felek rögzítik, hogy ezen 18771/33571-ed tulajdoni hányad 5 Ha és 2415 nm területnek és 187,71 AK értéknek felel meg.

Az ingatlant terheli:
- földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog a Hajdú-Bihar Megyei Földhivatal, mint jogosult javára
- jelzálogjog 40.000.000.-Ft keretösszeg erejéig az „ÉDEN 96" Kft. min t jogosult javára (III/13 sorszám alatt bejegyezve)
- jelzálogjog 40.000.000.-Ft keretösszeg erejéig az „ÉDEN 96" Kft. min t jogosult javára (III/14 sorszám alatt bejegyezve)

Dr. Nagy Andrea
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-30/329-02-09
Adószám: 77454500-1-29

Az ingatlan egyebekben per-teher –és igénymentes.

Eladó jelen okirat aláírásával is kijelenti, hogy jelen okirat aláírását megelőzően a szerződés tárgyát képező ingatlanokat harmadik személy részére nem idegenítette el, nem terhelte meg, azaz az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában is kijelenti, hogy nem áll fenn olyan teher vagy igény az ingatlanok vonatkozásában, mely a későbbiek során meggátolná a Vevő tehermentes tulajdonjogának bejegyzését.

3. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását megértették arra vonatkozóan, hogy jelen szerződés az illetékes vármegyei kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: ***Hatóság***) hatósági jóváhagyásához kötött, a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: ***Földforgalmi törvény***) 7.§-a alapján.

4. A szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlant, a jelen szerződésben foglalt feltételekkel.

5. Felek rögzítik, hogy Vevő földműves.

Felek rögzítik, hogy Vevő elővásárlási joga az ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (2) bekezdés a.) pontja és azon belül is az ab.) alpontja alapján és 18. § (4) bekezdés a.) pontja alapján áll fenn, mert a Vevő *„ a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve* ***állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves****, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel továbbá*
*ab) * szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül"* és **őstermelők családi gazdaságának tagja.**

Takarmány-vállalkozás sz

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában is kijelenti, hogy olyan *természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.*
Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában is kijelenti, hogy több mint 3 éve életvitelszerű lakáshasználatának helye Hajdúböszörményben található a lakcímnyilvántartás adataival egyezően.

Vevő kijelenti, hogy több mint 1 éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen jogügylet tekintetében az ingatlan vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás, vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

6. Felek megállapodása alapján a teljes vételár összesen **45.000.000.-Ft** azaz negyvenötmillió forint, mely vételár a 2013. évi CCXII. tv. 8. § alapján banki átutalással kerül teljesítésre.

Felek a vételárat a helyben szokásos értéknek megfelelőnek tekintik, azt mindannyian elfogadják, nem tartják értékaránytalannak.
A szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a szerződésnek a feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

Dr. [illegible]
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-30/329-02-09
[illegible]

Felek megállapodása alapján a vételár megfizetése az alábbiak szerint esedékes:

Felek rögzítik, hogy megállapodásuk alapján a teljes vételár közvetlenül a jelzálogjogosult részére, azaz az „ÉDEN 96" Kft részére kerül megfizetésre az ingatlan tehermentesítése érdekében, melyhez Eladó is hozzájárul jelen okirat aláírásával.

Eladó átadja a Vevő részére az „ÉDEN 96" Kft. kötelezettségvállaló nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy amennyiben részére, azaz a jelzálogjogosult részére megfizetésre kerül ezen 45.000.000.-Ft összeg, akkor abban az esetben 8 napon belül kiadja a III/13 és III/14 sorszámok alatt bejegyzett terhek törléséhez szükséges törlési engedélyt az ingatlan teljes tehermentesítése és a Vevő tehermentes tulajdonszerzése érdekében.

a.) Szerződő felek megállapodása alapján **22.500.000.-Ft** összegű vételárrész megfizetésére ***legkésőbb 2026. december 15. napjáig*** kerül sor utalással történő teljesítéssel az alábbi számlára:

vezeti számú számlára

A számla tulajdonosa az „ÉDEN 96" Kft, mely számlára történő teljesítéshez az Eladó is kifejezetten hozzájárul jelen okirat aláírásával, így az ezen számlára történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti az Eladó.

Az utalás során a közlemény rovatba rögzíteni kell, hogy: „ 2026.10.09. napján kelt szerzd. alapján"

b.) Szerződő felek megállapodása alapján a fennmaradó **22.500.000.-Ft** összegű vételárrész megfizetésére ***legkésőbb 2027. november 30. napjáig*** kerül sor utalással történő teljesítéssel az alábbi számlára:

vezet számú számlára

A számla tulajdonosa az „ÉDEN 96" Kft, mely számlára történő teljesítéshez az Eladó is kifejezetten hozzájárul jelen okirat aláírásával, így az ezen számlára történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti az Eladó.

Az utalás során a közlemény rovatba rögzíteni kell, hogy: „ 2026.10.09. napján kelt szerzd. alapján"

7. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában szívességi földhasználat áll fenn jelenleg az Eladó házastársa, Dr. Kulcsár Bálint javára, melynek törlését Eladó vállalja legkésőbb 2027. március 31. napjáig, azonban a használat átadásra kerül a mai nappal a Vevő részére, tekintettel arra, hogy művelni kell az ingatlant.
Felek rögzítik, hogy megállapodásuk alapján az őszi talajmunkát, vetést már teljes egészében a Vevő végzi el.

A Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy földműveskén vásárolja meg az ingatlant, s az így vásárolt termőföld tulajdonjogának bejegyzését követően **2027. december 1. napjától** kezdődően, 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

ezért igénybe kívánja venni az Itv. 26. § *p)* pontjában foglalt illetékkedvezményt.

Dr. Nagy Andrea
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-30/329-02-09
[illegible] 77454500-1-29

8. A Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételek teljesülnek, hiszen tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba, mert jelen ingatlan megvásárlásával együtt sem képezi a tulajdonát 300 Ha termőföld továbbá a jelen okirattal a tulajdonába kerülő területnagysággal együttesen sem birtokol több mint 1200 hektár területet, azaz a birtokmaximumként meghatározott 1200 hektár területnagyságú korlátozást nem lépte túl.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy 2013. évi CXXII. tv, azaz a Földforgalmi törvény szerint felelőssége tudatában kijelenti, illetve annak alapján a következő nyilatkozatokat teszi:

- belföldi természetes személyként földművesnek minősül
- olyan földműves, aki a Földforgalmi törvény 18.§ (2) bekezdés a.) pontja és azon belül is az ab.) alpontja illetve a 18. § (4) bekezdés a.) pontja szerinti elővásárlási jogra jogosultnak minősül
- vállalja, hogy az ingatlant maga használja és használatát másnak nem engedi át, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének
- vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (nincs földhasználati díjtartozása).
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő kijelenti, hogy 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 vele szemben nem szabott ki;
- Vevő a 179/2023.(V.15.) Korm.rendelet 42.§-a alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában szívességi földhasználat áll fenn az Eladó házastársa, azaz Dr. Kulcsár Bálint részére, melynek azonban törlését Eladó vállalja legkésőbb 2027. december 31. napjáig.

Eladó kijelenti, hogy jelenleg tehát szívességi földhasználat áll fenn az ingatlan vonatkozásában, így tehát a 2013. évi CXXII. tv. 15/A §-ára is tekintettel tehát a *földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti.*
A szívességi földhasználat határozatlan ideig áll fenn, és ellenérték nélkül.

- tekintettel arra, hogy az ingatlan vonatkozásában jelenleg még földhasználati jogviszony áll fenn, úgy a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra a Vevő, hogy a harmadik személy részére használatba adott ingatlan vonatkozásában a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fent leírt kötelezettségeket vállalja.

9. Felek rögzítik, hogy az Eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja a Ptk. 6:216. § (1) bekezdés alapján.

A Ptk. 6:216. § (3) bekezdés alapján az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő, mint jogosult javára az Inytv. vhr., azaz a 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdés alapján a Tisztelt Földhivatal a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** az eladás tárgyát képező **18771/33571-ed tulajdoni hányadára** bejegyezze azzal, hogy Felek megállapodása alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog időtartama a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számítva **legkésőbb 2027. december 31. napja.**

Dr. Nagy Andrea
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-30/329-02-09
Ádószám: 77[illegible]-1-29

A szerződő felek a Vevő adásvétel jogcímén történő tulajdonjogának bejegyzéséhez és az Eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges Felek által adott feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot 5 eredeti példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik az okiratszerkesztő ügyvédnél, mely akkor adható ki a Vevő illetve az illetékes földhivatal részére, ha a teljes vételár megfizetésre került.

Okiratszerkesztő ügyvéd tehát jelen okirat aláírásával is kijelenti, hogy a Vevő adásvétel jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzéséhez és az Eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozat 5 eredeti példányban letétbe van helyezve nála, ekként ezen nyilatkozat letéti igazolásnak is tekinthető.

Okiratszerkesztő ügyvéd vállalja, hogy a teljes vételár kiegyenlítését követően a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és az Eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot, azaz a bejegyzési engedélyt haladéktalanul benyújtja az illetékes földhivatalhoz, legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 2 munkanapon belül.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a teljes vételár közvetlenül a jelzálogjogosult részére kerül teljesítésre az ingatlan tehermentesítése érdekében, ekként a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg kérik a Felek a terhek törlését is.

10. Szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízás nem terjed ki az illeték kiszabási, illetve adóigazgatási eljárásokra, azokat Felek saját maguk intézik, eljárásukért felelősséggel tartoznak figyelemmel az ismertetett jogszabályi rendelkezésekre.

11. A felek nyilatkoznak, hogy nagykorú, teljesen cselekvőképes magyar állampolgárok, és személyükben nem áll fenn olyan körülmény, mely a jelen szerződés megkötését kizárná vagy korlátozná.

12. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli. Felek adatai *az általuk bemutatott, személyazonosság igazolásra szolgáló okiratok alapján* - a szerződésben rögzítésre kerülnek.

Felek szerződés aláírásával kijelentik, tudomásuk van róla, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzést követő 5 napon belül a szerződést készítő ügyvédet írásban kötelesek tájékoztatni.
Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják, hogy a szerződést készítő ügyvéd a személyi adatokat kezelje, személyi iratokat (személyigazolvány, lakcímkártya, adókártya) lemásolja, és a másolatokat megőrizze.

Felek jelen okirat aláírásával is kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.
Szerződő 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 és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
Felek a Pmt. 8.§ (1) bekezdés előírásainak megfelelően kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (3) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli, ezért a bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében az okirat ellenjegyzése előtt megkeresi a személyiadat - és lakcímnyilvántartást. Felek kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették.

Dr. Orbán András
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-30/329-02-09
Adószám: 77454500-1-29

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy ügyintéző ügyvéd az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért sem anyagi, sem pedig büntetőjogi felelősséget nem vállal.

A felek jelen szerződés aláírásával megbízást adnak a Dr. Nagy Andrea (4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.) ügyvéd részére jelen okirat megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes hatósági engedélyezi eljárása során, az illetékes Polgármesteri Hivatal, azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti Hatósági eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogkörrel történő képviseletükre. illetve a ***B400e adatlap vonatkozásában kizárólag annak az illetékes hatósághoz történő benyújtására.***

Valamennyi szerződő fél meghatalmazza Dr. Nagy Andrea (4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.) Okiratszerkesztő ügyvédet a szerződés elkésztésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes hatósági engedélyezi eljárása során a szerződés benyújtására, az illetékes Polgármesteri Hivatal, azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti Hatóságl eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogkörrel történő képviseletükre az Eladó tulajdonjogának törlése, a jelzálogjogok törlése, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, ekként a teljes földhivatali eljárás során, mely részére adott meghatalmazást jelen okirat aláírásával is elfogad az Okiratszerkesztő ügyvéd.
Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, így annak külön okiratba foglalását nem kérik.
A felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Hajdúböszörmény, 2026. október 9.

Vevő: **Uzonyi Antal**

Eladó: **Dr. Kulcsár Bálintné**

Készítettem és Ellenjegyzem:
Hajdúböszörmény, 2026. október 9.
Dr. Nagy Andrea ügyvéd
KASZ: 36065822

Dr. Nagy Andrea
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-30/329-02-[illegible]
Adóazon: 774547[illegible]