A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Közzététel időpontja: 2026. 11.05.
Levétel napja: .....
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026. 11.06.
- utolsó napja: 2026. 12.07
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Dobi Zoltán
ügyintéző

2025 -10- 14

IGAZ-217837/2026

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

o **Dr. Bálint Mária** sz. (an.: szül.: szem.sz.: szig.sz.: adóazonosító jele: 2089 Telki, Fő u. 37. szám alatti lakos, mint ***Eladó*** –,

másrészről

o **Kovács András** sz. (an.: szül.: szem.sz.: szig.sz.: adóazonosító jele: agrárkamarai nyilvántartási száma: 4032
Debrecen, Tarján u. 132. szám alatti lakos, mint ***Vevő***

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

I. INGATLANOK MEGJELÖLÉSE, DOLOGÖSSZESSÉG, ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK, HATÁLYOSSÁG FELTÉTELE

1.1) Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelően rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezik az alábbiakban meghatározott külterületi fekvésű ingatlanok:

- a **Debrecen külterület 0348/115 hrsz.** alatt felvett, „szántó" művelési ágú, 2 ha 5375 m² területű, 104,08 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan1***), valamint
- a **Debrecen külterület 0385/101 hrsz.** alatt felvett, „szántó" művelési ágú, 1 ha 7684 m² területű, 77,90 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan2***).

1.2) Felek az Ingatlan1–2 **egybefoglalt vételáron** történő adásvételében állapodnak meg, melyre tekintettel az adásvétel tárgyát az Ingatlan1–2 (mindösszesen **30.141.300 Ft**, azaz Harmincmillió–egyszáznegyvenegyezer–háromszáz forint egybefoglalt vételáron történő eladása) együttesen képezik a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: ***Földforgalmi törvény***) 19. § (5) bekezdése alapján, mint egybefoglalt vételáron alapuló ***dologösszesség***, mivel az Ingatlan1–2 azonos járás területén fekszenek és a Földek bejegyzett földhasználója az Eladó (a továbbiakban az Ingatlan1–2 együttesen: ***Ingatlanok/Föld***).

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok elhelyezkedését és annak határait, valamint a művelési ágnak megfelelő tényleges állapotát teljes körűen ismeri, mivel arról a jelen okirat aláírását megelőzően személyesen meggyőződött, így az Ingatlanok természetbeni állapotának és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágnak egyezőségének esetleges eltéréséért felek az Eladó felelősségét kifejezetten kizárják.

1.3) Felek megállapítják, hogy az Ingatlan1-t az FGSZ Földgázszállító Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház u. 5. szám) jogosult javára bejegyzett bányaszolgalmi jogok terhelik, az alábbiak szerint:

- 3191 m² nagyságú területre,
- Országhatár–Mezőtúr DN800 (Összefogás) földgázszállító vezeték és bányaüzemi hírközlő kábel biztonsági övezete 7566 m² területen, a bejegyzés eredeti ranghelyén (Eredeti ügyszám: 39299/1989.)

1.4) Felek megállapítják továbbá, hogy az Ingatlan2-t az alábbi jogok terhelik:

- az Opus Titász Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth Lajos u. 41. szám) jogosult javára bejegyzett **vezetékjog** 133 m² nagyságú területre vonatkozóan, az LE–3421(5308)/09. sz. határozat alapján.
- a Magyar Földgáztároló Zrt. (1138 Budapest, Váci út 144–150. szám) jogosult javára bejegyzett **bányaszolgalmi jog** 92 m² területre, a Debrecen OVIT – Nagyhegyes MFGT Hajdúszoboszlói Földalatti Gáztároló közötti 22 kV - os légvezeték a 605640/2023. számon záradékolt munkarész alapján.

1.5) Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, mivel földhasználati szerződést senkivel nem kötött és a jövőben is tartózkodik ezen szerződés megkötésétől, az Ingatlanokat „tulajdonosi földhasználat" jogcímén saját maga használja.

1.6) Eladó a tulajdonjogát az okiratszerkesztő ügyvéd által az Elektronikus ingatlan–nyilvántartás rendszeren keresztül lekért (Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261016/348) E–hiteles tulajdoni lap másolatokkal igazolta, melyeket az eljáró ügyvéd a feleknek bemutatta, azok tartalmát a fentiek szerint ismertette.

Eladó jelen okirat aláírásával felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek és azon sem Ő, sem pedig felhatalmazása alapján további harmadik személy a jelen szerződés aláírásáig semmiféle változtatásokat nem kezdeményezett.

Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok (a jelen okiratban hivatkozott terheken túlmenően) tehermentesek és a tulajdoni lapokon széljegy nem található.

Eladó kijelenti, miszerint az Ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs és a jelen szerződés családjogi, illetve hitelezői érdekeket, igényeket nem sért.

Fentiek alapján Vevő **per –, teher és igénymentesen** szerzi meg az Ingatlanok tulajdonjogát.

2.1) Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlanok tekintetében elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi törvény 18. § -ban megjelölt személyeket.

Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése alapján az Ingatlanok tulajdonosának az Adásvételi szerződést, a felek aláírásától számított 8 napon belül a Hajdú–Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztály, mint *mezőgazdasági igazgatási szerv* (a továbbiakban: ***Hatóság***) részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából.

Eladó meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet a hatósági jóváhagyási eljárás megindítására, mely meghatalmazás teljesítését okiratszerkesztő ügyvéd elfogadja.

2.2) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlási jogok gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet **hatályossági feltétele**, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időtartam alatt a jelen okirat szerinti feltételekkel ne éljenek. Amennyiben olyan személy élne az elővásárlási jogával a törvényes határidőn belül, aki a Vevőt az elővásárlási sorrendben megelőzi, akkor a szerződés – változatlan tartalom mellett, a törvény erejénél fogva – rájelentkező elővásárlási jogával élő személlyel jön létre.

2.3) Eladó kijelenti, hogy a jelen jogügylet tekintetében az Ingatlanok vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás, vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

3.1) Felek rögzítik, hogy jelen Adásvételi szerződés a Hatóság hatósági jóváhagyásához kötött, a Földforgalmi törvény 7.§-a alapján.

3.2) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben

- a hatósági jóváhagyási eljárás eredményeképpen a jelen szerződés szerinti Vevő helyébe a fentiekben hivatkozott elővásárlási jogosult rájelentkező személy lép, vagy
- a Hatóság a jelen Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja,

úgy Eladó köteles a Vevő által – a jelen okirat II/2.1) pontja szerint – megfizetett **6.141.300 Ft**, azaz Hatmillió–egyszáznegyvenegyezer–háromszáz forint összegű vételárrészletet a Hatóság döntését követően haladéktalanul, de legkésőbb a határozat általa történő kézhezvételét követő 5 napon belül, egyösszegben, kamatmentesen visszautalni a Vevő részére.

4) Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a Feleket az alábbiakról tájékoztatja, akik ezen kioktatást jelen jogügylet vonatkozásában tudomásul veszik:

Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a Földforgalmi törvényben, valamint a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: ***Fétv.***) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a Fölforgalmi 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 Felek figyelmét 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 Hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

Felhívta a Felek figyelmét arra is, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján előre kiszámíthatatlanul hosszú időt (több hónapot) vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat, és a Hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a Felek személyében, élethelyzetében, mind az Ingatlanok terheiben kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a Felek maguk viselik. Felek között a jelen szerződés záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn.

Felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozataikat.

II. A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

1) Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Ingatlanokat mindösszesen **30.141.300 Ft**, azaz Harmincmillió–egyszáznegyvenegyezer–háromszáz forint egybefoglalt vételárért, az alábbiak szerint:

- az Ingatlan1-t **17.762.500 Ft**, azaz Tizenhétmillió–hétszázhatvankettőezer–ötszáz forint, valamint
- az Ingatlan2-t **12.378.800 Ft**, azaz Tizenkettőmillió–háromszázhetvennyolcezer–nyolcszáz forint vételárért.

Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel megállapítják, hogy az Ingatlanokon sem ültetvény, sem felülépítmény, illetve a Föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, a vételárat felek kizárólag a földterület ellenértékeként jelölik meg.

Felek kijelenti, hogy a vételár meghatározása az Ingatlanok megtekintett, megismert állapotának és a helyi viszonyoknak megfelelő valós forgalmi érték alapján, Felek egyező akaratnyilvánításának megfelelően került megállapításra, így a vételár az Ingatlanok helyi viszonyoknak megfelelő forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt felek kifejezetten méltányosnak, és értékarányosnak fogadják el.

Mindezek alapján felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: ***Ptk.***) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

2) Vevő az Ingatlanok egybefoglalt vételárat az alábbiak szerint kötelesek megfizetni az Eladónak:

2.1) Felek rögzítik, hogy Vevő a jelen okirat – Eladó által történő – aláírását megelőzően megfizetett az Eladónak, az Eladó által külön íven szövegezett okiratban megadott bankszámlaszámra történő banki utalással **6.141.300 Ft**, azaz Hatmillió–egyszáznegyvenegyezer–háromszáz forint összegű vételárrészletet. Eladó jelen okirat aláírásával elismeri ezen összegnek az adott bankszámláján történő jóváírását.

Felek kijelentik, hogy a mai napon megfizetett **6.141.300 Ft**, azaz Hatmillió–egyszáznegyvenegyezer–háromszáz forintot a kölcsönös szerződéskötési kötelezettségeik biztosítására ***foglalónak*** tekintik. Felek kijelentik, miszerint a foglaló jogintézményét ismerik és annak lehetséges – a Ptk. 6:185.§-ban rögzített – jogkövetkezményeit ügyvédi tájékoztatás után megismerték és tudomásul veszik. Ezek szerint a foglaló összegét a vételárba be kell számítani, a szerződés meghiúsulása esetén a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél

- az adott foglalót elveszti,
- a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, a szerződés meghiúsulásáról való tudomásszerzéstől számított 3 napon belül.

A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A foglaló abban az esetben jár vissza, ha jelen szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem vagy mindkét fél felelős.

Felek rögzítik, hogy a **6.141.300 Ft**, azaz Hatmillió–egyszáznegyvenegyezer–háromszáz forint az alábbiak szerint kerül elszámolásra:

- az Ingatlan1 vonatkozásában **3.762.500 Ft**, azaz Hárommillió–hétszázhatvankettőezer–ötszáz forint,
- az Ingatlan2 vonatkozásában **2.378.800 Ft**, azaz Kettőmillió–háromszázhetvennyolcezer–nyolcszáz forint.

2.2) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárból fennmaradó **24.000.000 Ft-ot**, azaz Huszonnégymillió forintot – azáltal a teljes vételárat – legkésőbb az I/3.1) pontban hivatkozott Hatóság általi jóváhagyást követően, a Vevő tulajdonszerzését engedélyező záradékolt Adásvételi szerződés okiratszerkesztő ügyvéd által történő kézhezvételét követő 10 napon belül fizeti meg az Eladónak, az Eladó által külön íven szövegezett okiratban megadott bankszámlaszámára történő banki utalással –, amennyiben az Eladó igazolta, hogy az Ingatlanok (a jelen okiratban hivatkozott terheken túlmenően) továbbra is tehermentesek.

Felek rögzítik, hogy a **24.000.000 Ft**, azaz Huszonnégymillió forint az alábbiak szerint kerül elszámolásra:

- az Ingatlan1 vonatkozásában **14.000.000 Ft**, azaz Tizennégymillió forint, valamint
- az Ingatlan2 vonatkozásában **10.000.000 Ft**, azaz Tízmillió forint.

2.3) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő az vételárhátralék megfizetésére irányuló kötelezettségének a megadott határidőben nem tesz eleget, úgy Eladó jogosult a jelen szerződéstől a Ptk. 6:154.§ (2) bekezdés a) pontja alapján – további póthatáridő tűzése és az érdekmúlás igazolása nélkül – a Vevőnek címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal **elállni**, mely elállás a szerződést felbontja.

Felek megállapodása alapján az elállási nyilatkozatot a Vevőnek az Adásvételi szerződésben megjelölt lakcímére kell ajánlott tértivevényes postai küldeményként kézbesíteni. Szerződő felek megállapodása alapján a postára adástól számított 5. (ötödik) munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha az „címzett ismeretlen", „ismeretlen helyre költözött", „nem kereste" vagy az „átvételt megtagadta" jelzéssel érkezik vissza a feladó címére. Egyéb esetben a küldemény – a posta szabályszerű kézbesítésével – a vonatkozó tértivevényben átvételi napként feltüntetett napon minősül kézbesítettnek. Az elállásnak a Vevő részére történt kézbesítését követően az Eladó jogosult az Ingatlanokat harmadik személy(ek) részére értékesíteni.

III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ KÉRDÉSEK, NYILATKOZATOK

1.1) Eladó a tulajdonjogát – a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére figyelemmel – a vételár teljes kifizetéséig fenntartja. Eladó tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Eladó és Vevő közösen kérik a Hajdú–Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan–nyilvántartási Osztály (a továbbiakban: ***Ingatlan–nyilvántartási Osztály***), hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: ***Inytv.***) 48.§ (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormány rendelet (a továbbiakban: ***Inytv. vhr***) 45.§-ában foglaltak alapján az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadaira vonatkozóan a **tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be a Vevő, mint jogosult javára, legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 30 napos határidő elteltéig, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a szerződő felek **feltétel nélküli és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az Inytv. 18. § (2) bekezdése alapján a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időpontnak jelen esetben a bejegyzés iránt benyújtott kérelem ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket a **tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó vevői joggal** kapcsolatosan arról, hogy

- annak bejegyzése esetén az Ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti,
- a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 30 nap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával;
- a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli,
- a tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni,
- a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

Felek kérik az Ingatlan–nyilvántartási Osztályt, hogy az Inytv. 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 30 nap elteltével törölje az ingatlan–nyilvántartásból.

1.2) Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél okirati letétbe helyezi azon nyilatkozatát, melyben **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadaira vonatkozóan Vevő kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjoga „adásvétel" jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogának egyidejű törlésével (a továbbiakban: ***Bejegyzési Engedély***).

Felek rögzítik, miszerint Eladó a Bejegyzési Engedély 3 (három) egymással egyező, eredeti példányát, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában, a jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezte a jelen okirato: szerkesztő ügyvédnél.

A Bejegyzési Engedélyt a letétkezelő ügyvéd azt követő 3 munkanapon belül akkor jogosult és egyben köteles az Ingatlan-nyilvántartási Osztály felé kiadni, amennyiben az Ingatlanok mindösszesen **24.000.000 Ft**, azaz Huszonnégymillió forint összegű vételárhátralékának az Eladó részére történő megfizetését akár az Eladó, akár a Vevő – az Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával vagy Vevő bankszámlájának vételárral történő megterhelését igazoló okirattal (terhelési igazolással vagy teljesítést igazoló bankszámlakivonattal) – igazolják részére.

1.3) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárhátralék megfizetésének a tényéről haladéktalanul, de legkésőbb a vételár megfizetését követő napon tájékoztatja a letétkezelő ügyvédet a driglodieniko@gmail.com e-mail címre küldött elektronikus levélben a Bejegyzési Engedély letétből történő kiadása érdekében. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését a Vevő is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd felé az Eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a Bejegyzési Engedély benyújtására.

1.4) Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésre kerül, úgy a Bejegyzési Engedély kiadása nem tagadható meg a letétkezelő ügyvéd által. Felek megállapodása alapján, amennyiben a szerződés nem menne teljesedésbe, úgy az ügyvéd köteles a Bejegyzési Engedély valamennyi példányát visszaadni az Eladó részére.

2) Felek kijelenti, hogy valamennyien cselekvőképes nagykorú **állampolgárok**, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik, mivel nem állnak cselekvőképességet teljesen vagy részlegesen korlátozó jogerős bírói ítélet hatálya alatt és ügyeik viteléhez szükséges belátási képességgel is teljes mértékben rendelkeznek.

3) Vevő a Földforgalmi törvény szerinti büntetőjogi felelősségük tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban **földműveskén**t regisztrált belföldi természetes személy (a Debreceni Járási Földhivatal által történő bejegyző határozat száma: 511.123/2014.04.25.) és nyilvántartásból való törlési eljárás vele szemben nincs folyamatban;
- részarány–tulajdonnal nem rendelkezik;
- az Ingatlan1 vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontjában meghatározott jogosulti csoporton belül a 18. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott ranghelyen fennálló elővásárlási jogra jogosultnak minősül, mint legalább 1 éve **őstermelők családi gazdaságának tagja** (ŐCSG–00007377) **helyben lakó szomszéd földműves**, mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen (Debrecenben) van, amelynek közigazgatási területén az Ingatlan1 fekszik és a legalább 1 éve tulajdonában lévő Debrecen külterület 0348/120 hrsz alatt felvett ingatlan szomszédos az Ingatlan1-el; míg az Ingatlan2 vonatkozásában ugyanezen elővásárlási ranghelyet a jelen okirat 1.2) pontjában meghatározott egybefoglalt vételáron alapuló dologösszesség fennállása alapozza meg;
- tulajdonszerzése semmiféle törvényes akadályba nem ütközik, mivel a jelen okirattal a tulajdonába kerülő területnagysággal együttesen a már tulajdonában és haszonélvezetében, valamint birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési és birtokmaximumot;
- 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 – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj–, vagy egyéb tartozása;
- 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 Adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

IV. SZAVATOSSÁG, BIRTOKBAADÁS, EGYEBEK

1) Eladó (a jelen okiratban hivatkozott terheken túlmenően) szavatosságot vállal az Ingatlanok per–, teher és igénymentességéért.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokat semmilyen használati, vagy egyéb jogviszonyból származó, ingatlan–nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó, illetve egyéb jellegű köztartozása nincs.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokra 3. személy nem jegyeztet be olyan jogot, mely a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben felek a Vevő **clállási jogát** kötik ki.

2) Vevő – a vételárhátralék megfizetésének feltételével – **2027. május hó 01. napján** lép az Ingatlanok birtokába, mely időponttól kezdődően húzza az Ingatlanok hasznait, valamint viseli azok terheit és kárveszélyét.

3.1) A jelen okirat elkészítésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli.

Felek kijelenti, hogy a személyi jövedelemadó és a visszterhes vagyonátruházási illeték bevallási – és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket tudomásul veszik, abban **önállóan** járnak el.

3.2) Eladó tájékoztatást kapott arról, miszerint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: ***Szja.***) alapján az Ingatlanok értékesítéséből származó jövedelme után bejelentési és bevallási kötelezettsége akkor áll(hat) fenn, ha a megszerzés évétől számítva nem telt el – az Szja. 62. § (4) bekezdésében rögzített – 5 (öt) év, mely esetben a kötelezettségének az állami adóhatóság felé önadózás formájában kell eleget tennie az adóévet követően. Ha azonban az Ingatlanok értékesítésére a megszerzés évétől számított ötödik évben, vagy azt követően kerül sor, úgy az Ingatlanok értékesítését követően személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége – az Szja. 62. § (4) bekezdés 5) pontjára tekintettel – nem keletkezik.

3.3) Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: ***Itv.***) 26.§ (1) bekezdés p) pontjában foglalt rendelkezésnek megfelelően kijelenti, hogy belföldi természetes személyként nyilvántartásba vett földműves.

Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok birtokbaadásától számítva 5 évig

a) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást; a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést; a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét; a termőföld tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény szerinti gazdaságátadási szerződés alapján megvalósuló átadását; továbbá a földön fennálló a tulajdonjognak, vagyoni értékű jognak a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvény szerinti bekebelezés következtében történő megszűnését –,

b) a termőföldön vagyoni értékű jogot {az Itv. 102. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt rendelkezés szerint értve ezalatt (többek között) a földhasználatot, a haszonélvezeti jogot, valamint a használat jogát} nem alapít –,

c) a termőföldet mező–, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő a fentiekre tekintettel kéri a visszterhes vagyonátruházási illeték mentességének megállapítását.

4) Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította.

Felek és az eljáró ügyvéd kijelenti, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat 15) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, érvényességének és azok hitelességének megállapítása céljából.

Okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban kezeli a felek személyes adatait, az érintetteknek adott tájékoztatásban megjelölt jogalap szerint. Szerződő felek kijelenti, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatóját az eljáró ügyvéd a rendelkezésükre bocsátotta.

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 kijelenti, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el.

Felek elismerik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatást kaptak a fenti jogügylettel kapcsolatosan.

Felek kijelenti, hogy jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették, tudatában vannak jelen okiratba foglalt nyilatkozataik joghatásaival, és ezek ismeretében írják alá jelen szerződést.

Felek kijelenti továbbá, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel, vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.

Felek kijelenti, hogy jelen okirat valós akaratukat tükrözi, és semmilyen olyan tényről, körülményről nincsen tudomásuk, amely jelen okirat rendelkezéseinek teljesítését akadályozza, így jelen okiratba foglalt nyilatkozataikkal nem kötnek színlelt szerződést és nem a Szerződő felek között fennálló valamilyen más szerződést kívánják leplezni.

5) Felek megbízást adnak **Dr. Iglódi Enikő** ügyvédnek jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a hatósági eljárás során a Hatóság előtti képviselet ellátására, azzal, hogy jelen hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a Hatóság jóváhagyásáról szóló záradék.

Jelen szerződés jóváhagyását követően a Hatóság a szerződés két eredeti példányát a jóváhagyó záradékkal együtt küldi meg a szerző fél részére.

Felek tudomásul veszik, hogy a záradékolt Adásvételi szerződések kézhezvételét követően jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az Ingatlan–nyilvántartási Osztályhoz, melynek során Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az ügyvédet, hogy nevükben és képviseletükben eljárva őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje mind az Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogának a törlése, mind a Vevő kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogának a bejegyzése során, amely megbízás és meghatalmazás a Vevő kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogának a bejegyzésével ér véget.

Jelen meghatalmazás kiterjed az állami adóhatóság által megkívánt B400E adatlap elektronikus kitöltésére és beküldésére is azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki az illetékkiszabási eljárásra, valamint az illetékkiszabási eljárásban hozott közbenső intézkedések, döntések átvételére.

Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a jelen pont szerinti meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

6) Felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó jogszabályokról, különösen jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről azzal, hogy a Felek büntető– és polgári jogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződésben ügyintéző ügyvéd által részletesen rögzítetteket jóhiszeműen, valamint egyező és valós akaratuk által adták elő.

7) Szerződő felek jelen Adásvételi szerződést különböző időpontokban és helyszínen látják el aláírásukkal, melyre tekintettel az Adásvételi szerződés létrejöttének időpontja az a nap, amikor az okiratot valamennyi szerződő fél aláírásával látja el, azaz e szerződésből jogok és kötelezettségek kizárólag abban az esetben következnek, amennyiben a szerződést valamennyi szerződő fél aláírásával látja el.

8) Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a Fétv., a Ptk., az Itv., az Szja., és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen okiratot elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal minden tekintetben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt, helybenhagyólag aláírták, saját példányaikat átvették.

Kelt: Debrecen, 2026. október hó 16. napján

Kovács András *Vevő*

Alulírott Dr. Iglódi Enikő ügyvéd (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) jelen okiratot Debrecenben, 2026. október hó 16. napján készítettem és ellenjegyzem.

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50066380-1-25
KASZ: 36061995

Kelt: Budapest, 2026. október hó 17. napján

Dr. Bálint Mária *Eladó*

Alulírott Dr. Iglódi Enikő ügyvéd (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) jelen okiratot Budapesten, 2026. október hó 17. napján ellenjegyzem.

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50066380-1-25