Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. november hó 05.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. november hó 06.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. december hó 07. /EZEN HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!/

Ügyszám: K/8258/2026

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

INGATLAN

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

érkezés időpontja: 2026 -10- 20
07/4188

Amely létrejött egyrészről mint *Eladók:*

név: **Bácsi Imre**
sz.név:
szül.:
an.:
szaj.:
aaj.:
cím: 4220 Hajdúböszörmény, Szénássy Mátyás u. 64.
államp.: magyar

név: **Bácsi Imre**
sz.név:
szül.:
an.:
szaj.:
aaj.:
cím: 2000 Szentendre, Kondor Béla u. 28/C II/8
államp.: magyar

név: **Bácsi Anett Klára**
sz.név:
szül.:
an.:
szaj.:
aaj.:
cím: 4220 Hajdúböszörmény, Győrössy kert 15. II/7
államp.: magyar

másrészről mint *Vevő:*

név: **Sánthánè Kathi Mária**
sz.név:
szül.:
an.:
szaj.:
aaj.:
MVHrsz
agrárkam.nyilvt.sz
földm.sz
ÖCSGsz:
cím: 4220 Hajdúböszörmény, Batthyány Lajos u. 18.
államp.: magyar

között az alulírt helyen és időben, a következő feltételekkel:

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

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Eladók közös tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:
a.) a **Hajdúböszörmény külterület 0327/43 hrsz.** alatt felvett „szántó" megjelölésű 4 Ha és 4706 m^2 területű, 168,87 AK értékű külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni hányada** (továbbiakban: ingatlan)

2. Az ingatlant terheli:
- Bácsi Imre Eladó javára bejegyzett özvegyi jog

Bácsi Imre Eladó jelen okirat aláírásával is kijelenti, hogy lemond a javára bejegyzett özvegyi jogról.

Az ingatlan egyebekben per-teher- és igénymentes, illetve hogy jelen okirat aláírását megelőzően a szerződés tárgyát képező ingatlant harmadik személy részére nem idegenítették el, nem terhelték meg, azaz az Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában is kijelentik, hogy nem áll fenn olyan teher vagy igény az ingatlan 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 Eladók eladják, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlani adásvétel jogcímén, 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. § (1) bekezdés c.) pontja és 18.§ (4) bekezdés d.) pontja alapján áll fenn, mert a Vevő helyben lakó szomszéd földművesnek minősül, és őstermelők családi gazdaságának tagja.

Vevő kijelenti, hogy több mint egy éve a tulajdonos a szomszédos ingatlanban, mely a Hajdúböszörmény 0327/40 hrsz alatt található.

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.

Eladók felelősségük tudatában kijelentik, 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 **27.000.000.-Ft** azaz huszonhétmillió forint, mely vételár a 2013. évi CCXII. tv. 8. § alapján banki átutalással kerül teljesítésre.
Bácsi Imre Eladó jelen okirat aláírásával is kijelenti, hogy ingyen, ellenérték megfizetése nélkül lemond a javára bejegyzett özvegyi jogról a gyermekeire, mint Eladókra tekintettel.

Eladók a vételárat a tulajdoni hányadaik szerint osztják meg egymás között, azaz
- Bácsi Imre Eladót megilleti 22.235.000.-Ft azaz huszonkettőmillió-kettőszázharmincötezer forint
- Bácsi Imre Eladót megilleti 2.382.500.-Ft azaz kettőmillió-háromszáznyolcvankettőezer-ötszáz forint
- Bácsi Anett Klára Eladót megilleti 2.382.500.-Ft azaz kettőmillió-háromszáznyolcvankettőezer-ötszáz forint

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

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.

Felek megállapodása alapján a vételár megfizetése az alábbiak szerint esedékes:

a.) Szerződő felek megállapodása alapján a teljes vételár megfizetésére utalással kerül sor legkésőbb 2026. október 31. napjáig az Eladók által alább megadott alábbi számlákra történő teljesítéssel:

Bácsi Imre részére 22.235.000.-Ft összeget
az vez számú számlára
A számla tulajdonosa az Eladó, mely számlára történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti.

Bácsi Imre részére 2.382.500.-Ft összeget
vezetc számú számlára
A számla tulajdonosa az Eladó, mely számlára történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti.

Bácsi Anett Klára részére 2.382.500.-Ft összeget
vez számú számlára
A számla tulajdonosa az Eladó, mely számlára történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti.

7. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan nincs haszonbérbe adva, az ingatlan birtokába a Vevő a betakarítás után léphet, így attól viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait, ekként az őszi talajmunkát már a Vevő végzi el.

A Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy földművesként vásárolja meg az ingatlant, s az így vásárolt termőföld tulajdonjogának bejegyzését követően **2027. április 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.

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 lépi 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.§ (1) bekezdés c.) pontja és 18. § (4) bekezdés a.) pontja szerinti elővásárlási jogra jogosultnak minősül, mint helyben lakó szomszéd földművesnek minősül és őstermelők családi gazdaságának tagja
- vállalja, hogy az ingatlant maga használja és használatát másnak nem engedi át, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének

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

- 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.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan nincs haszonbérbe adva, vagy egyéb jogcímen harmadik személy részére használatba adva, 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 nem érinti.*

Az ingatlan vonatkozásában Bácsi Imre Eladó a bejegyzett földhasználó, mint saját tulajdon, illetve mint özvegyi jog jogosultja.

9. Felek tényként rögzítik, hogy Eladók külön íven szövegezett okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy az ingatlanra vonatkozóan Vevő tulajdonjoga „adásvétel" jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (a továbbiakban: ***Bejegyzési Engedély***).

Eladók a Bejegyzési Engedély négy eredeti példányát a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik az okiratszerkesztő ügyvédnél.

Az Eladók Bejegyzési Engedélyét Dr. Nagy Andrea ügyvéd azt követő legkésőbb 30 napon belül jogosult és köteles benyújtani az illetékes járási hivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztály (a továbbiakban: ***Ingatlan-nyilvántartási Osztály***) felé a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében, amennyiben a teljes vételár megfizetésre került és a Hatóság által záradékolt adásvételi szerződések kézbesítésre kerülnek a részére.

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 mindannyian 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.

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

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.
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, valamint ***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 elkészítésével, 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 Hatósági eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogkörrel történő képviseletükre az Eladók tulajdonjogának 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. szeptember 25.

Bácsi Imre eladó **Bácsi Imre** eladó **Bácsi Anett Klára** eladó

Sánthané Kathi Mária vevő

Készítettem és Ellenjegyzem:
Hajdúböszörmény, 2026. szeptember 25.
Dr. Nagy Andrea ügyvéd
KASZ: 36065822

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