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/8259/2026

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

érkezés pontja: 2026 -10- 2 u
074.185

INGATLAN
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről mint *Eladók:*

név:	**Tukacsné dr. Károlyi Margit**	*név:*	**Károlyi Imre**
sz.név:		*sz.név:*	
szül.:		*szül.:*	
an.:		*an.:*	
szaj.:		*szaj.:*	
aaj.:		*aaj.:*	
cím:	4400 Nyíregyháza, Sipkay Barna u. 23.	*cím:*	4032 Debrecen, Mikszáth Kálmán u. 10. 1/7
államp:	magyar	*államp:*	magyar
név:	**Barak János**	*név:*	**Tóth László Imréné**
sz.név:		*sz.név:*	
szül.:		*szül.:*	
an.:		*an.:*	
szaj.:		*szaj.:*	
aaj.:		*aaj.:*	
cím:	4220 Hajdúböszörmény, Madách Imre u. 4.	*cím:*	4220 Hajdúböszörmény, Attila u. 9. 2. em. 7.
államp:	magyar	*államp:*	magyar

másrészről mint *Vevő*:

név:	**Molnár Imre**
sz.név:	
szül.:	
an.:	
szaj.:	
aaj.:	
MVHrsz	
agrárkam.nyilvt.sz	
ÖCSG.	
földm.sz.	
cím:	4220 Hajdúböszörmény, Vajda János u. 7.
államp:	magyar

között az alulírt helyen és időben, a következő feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képezik az alábbi ingatlanok:

a.) A szerződő felek rögzítik, hogy **Tukacsné dr. Károlyi Margit és Károlyi Imre Eladók** közös tulajdonát képezi fele-fele tulajdoni arányban az alábbi ingatlan:
a **Hajdúböszörmény külterület 0814/38 hrsz.** alatt felvett „ szántó" megjelölésű, 4534 m^2 területű, 8,25 AK értékű külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni hányada** (továbbiakban: ingatlan1)

b.) A szerződő felek rögzítik, hogy **Károlyi Imre Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:
a **Hajdúböszörmény külterület 0814/40 hrsz.** alatt felvett „ szántó" megjelölésű, 4699 m^2 területű, 8,63 AK értékű külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni hányada** (továbbiakban: ingatlan2)

c.) A szerződő felek rögzítik, hogy **Barak János Eladó** kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
a **Hajdúböszörmény külterület 0814/41 hrsz.** alátt felvett „ szántó" megjelölésű, 5667 m^2 területű, 10,47 AK értékű külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni hányada** (továbbiakban: ingatlan3)

a **Hajdúböszörmény külterület 0814/42 hrsz.** alatt felvett „ szántó" megjelölésű, 9802 m^2 területű, 18,22 AK értékű külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni hányada** (továbbiakban: ingatlan4)

d.) A szerződő felek rögzítik, hogy **Tóth László Imréné Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:
a **Hajdúböszörmény külterület 0814/43 hrsz.** alatt felvett „ szántó" megjelölésű, 1 Ha és 6995 m^2 területű, 31,67 AK értékű külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni hányada** (továbbiakban: ingatlan5)

(továbbiakban együtt: ingatlanok)

2. Valamennyi ingatlan per-teher- és igénymentes, illetve hogy jelen okirat aláírását megelőzően a szerződés tárgyát képező ingatlanokat 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 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 Eladók eladják, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlanokat adásvétel jogcímén, a jelen szerződésben foglalt feltételekkel.

5. Felek rögzítik, hogy Vevő földműves.

Felek rögzítik, hogy Vevő elővásárlási joga az **ingatlan1** vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés d.) pontja alapján áll fenn, mert a Vevő helyben lakó földművesnek minősül.

Felek rögzítik, hogy Vevő elővásárlási joga **az ingatlan2, ingatlan3, ingatlan4 , ingatlan 5** vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés c.) pontja alapján áll fenn, mert a Vevő helyben lakó szomszéd földművesnek minősül.

Felek rögzítik, hogy az **ingatlan2, ingatlan3, ingatlan4 , ingatlan 5** között dologösszesség áll fenn, így felek egybefoglalt vételárat is határoznak meg a 2013. évi CXXII. tv. 19. § (5) bekezdés a.) pontja alapján, mert ezen ingatlanok egymással szomszédosak.

Vevő kijelenti, hogy több mint egy éve a tulajdonát képezi a szomszédos ingatlan, mely a Hajdúböszörmény külterület 0814/44 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.

Eladók felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen jogügylet tekintetében az ingatlanok vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás, vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

6. Felek megállapodása alapján a teljes vételár a 2013. évi CCXII. tv. 8. § alapján banki átutalással kerül teljesítésre.
Felek rögzítik, hogy megállapodásuk alapján a vételár 4.250.000.-Ft/Ha azaz négymillió-kettőszázötvenezer forint/Ha

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 rögzítik, hogy az ingatlan2, ingatlan3, ingatlan4 , ingatlan 5 között dologösszesség áll fenn, így felek egybefoglalt vételárat is határoznak meg a 2013. évi CXXII. tv. 19. § (5) bekezdés a.) pontja alapján, mert ezen ingatlanok szomszédosak egymással.

Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII.tv. 8/A § (4) bekezdésben is foglaltakra is tekintettel

- az ingatlan1 vételára:.1.926.950.-Ft azaz egymillió-kilencszázhuszonhatezer-kilencszázötven forint
- az ingatlan2 vételára: 1.997.075.-Ft azaz egymillió-kilencszázkilencvenhétezer-hetvenöt forint
- az ingatlan3 vételára: 2.408.475.-Ft azaz kettőmillió-négyszáznyolcezer-négyszázhetvenöt forint
- az ingatlan4 vételára: 4.165.850.-Ft azaz négymillió-százhatvanötezer-nyolcszázötven forint
- az ingatlan5 vételára: 7.222.875.-Ft azaz hétmillió-kettőszázhuszonkettőezer-nyolcszázhetvenöt forint

Felek megállapodása alapján a vételár megfizetése az alábbiak szerint esedékes:

a.) Szerződő felek megállapodása alapján a teljes vételár megfizetésére az illetékes vármegyei kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyását követően legkésőbb 30 napon belül kerül sor utalással történő teljesítéssel.

Eladók az alábbi számlára kérik a teljesítést:

Tukacsné dr. Károlyi Margit részére 963.475.-Ft összeget
vezeté számú számlára
A számla tulajdonosa az Eladó, mely számlára történő teljesítést az Eladó a saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti.

Az utalás során a közlemény rovatba rögzíteni kell, hogy: „ Hbösz. 0814/38 hrsz vételár"

Károlyi Imre részére 2.960.550.-Ft összeget
vezetet számú számlára
A számla tulajdonosa az Eladó, mely számlára történő teljesítést az Eladó a saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti.

Az utalás során a közlemény rovatba rögzíteni kell, hogy: „ Hbösz. 0814/38, 0814/40 hrsz vételár"

Barak János részére 6.574.325.-Ft összeget

/ezet számú számlára

A számla tulajdonosa az Eladó, mely számlára történő teljesítést az Eladó a saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti.

Az utalás során a közlemény rovatba rögzíteni kell, hogy: „ Hbösz. 0814/41, 0814/42 hrsz vételár"

Tóth László Imréné részére 7.222.875.-Ft -Ft összeget

számú számlára

A számla tulajdonosa az Eladó, mely számlára történő teljesítést az Eladó a saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti.

Az utalás során a közlemény rovatba rögzíteni kell, hogy: „ Hbösz. 0814/43 hrsz vételár"

7. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan1 és az ingatlan2 haszonbérbe van adva 2027. február 10. napjáig.

Az ingatlanok birtokába azonban a Vevő már a gazdasági év végén, betakarítás után léphet, tekintettel arra, hogy azokat művelni kell, így viseli az ingatlanok terheit és szedi azok hasznait, ekként az őszi talajmunkát már a Vevő végzi el.

A Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy földművesként vásárolja meg az ingatlanokat, s az így vásárolt termőföld tulajdonjogának bejegyzését követően **2027. május 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 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.§ (1) bekezdés d.) pontja szerinti elővásárlási jogra jogosultnak minősül ingatlan1 vonatkozásában, mint helyben lakó fölműves
- olyan földműves, aki a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c.) pontja szerinti elővásárlási jogra jogosultnak minősül az ingatlan2, ingatlan3, ingatlan4 és az ingatlan5 vonatkozásában, mint helyben lakó szomszéd fölműves
- vállalja, hogy az ingatlanokat maga használja és használatát másnak nem engedi át, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének
- vállalja, hogy az ingatlanokat 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

Tukacsné dr. Károlyi Margit és Károlyi Imre_Eladók kijelentik, hogy az **ingatlan1 és az ingatlan2** haszonbérbe van 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 érinti.*

- *a jelenlegi földhasználó földhasználati jogviszonya 2027. február 10. napjáig áll fenn*
- *a földhasználat ellenértéke: 3.000.-Ft/AK/év*

Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdés szerinti a Vevő kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
b) megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Eladók kijelentik, hogy az **ingatlan3 és ingatlan4, ingatlan5** nincsenek haszonbérbe vagy más 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.*

9. Felek tényként rögzítik, hogy Eladók külön íven szövegezett okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy az Ingatlanokra 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.

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 Eladó 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.

Felek és az okiratszerkesztő ügyvéd rögzítik, hogy a jelen okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 43. § (4) bekezdése alapján a Feleknek nem kell minden oldalon kézjegyükkel ellátni, ugyanis a jelen okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd akként fűzi össze, hogy azok az okirat sérelme nélkül nem megbonthatóak.
A fenti jogszabályi rendelkezés alapján a jelen okiratnak 10 (tíz) példánya akként kerül aláírásra, hogy azt a Felek és az eljáró ügyvéd a szerződés utolsó oldalán egy helyen írják alá, továbbá a jelen szerződés további 1 (egy) példánya akként kerül aláírásra, hogy azt a Felek és az eljáró ügyvéd minden oldalon kézjegyükkel látják el, amely példányt az eljáró ügyvéd őriz a jogszabályok által számára előírt megőrzési idő teljes tartamában.
A jelen szerződés mindösszesen 11 (tizenegy) példánya eredeti, tartalmát tekintve egymással szó szerint azonos példányban készült el, melyet elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá a Felek.

Hajdúböszörmény, 2026. szeptember 29.

Tukacsné dr. Károly. Margit eladó **Károlyi Imre** eladó **Barak János** eladó

Tóth László Imréné eladó **Molnár Imre** vevő

Készítettem és Ellenjegyzem:
Hajdúböszörmény, 2026. szeptember 29.
Dr. Nagy Andrea ügyvéd
KASZ: 36065822

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