A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Elővásárlási/előhaszonbérleti jogosult jognyilatkozat megtételének, a magyarorszag.hu portálon történő közzététel kezdő napja: 2026. 11. 09.
A jognyilatkozat tételre nyitva álló határidő Utolsó napja: 2026. 12. 09.
A határidő jogvesztő!

Az önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztés nem minősül jogható közlésnek.

Gáborjáni Közös Önkormányzati Hivatal Hajdú-Bihar Megyében

5

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

- Major István Gergő sz. Major István Gergő (an.: [redacted] szül. [redacted]; szem.sz.: [redacted] szig.sz.: [redacted] adóazonosító jel: [redacted]) 4027 Debrecen, Viola u. 4. 6. em. 23. szám alatti lakos, mint *Eladó*–,

másrészről

- Tóth József sz. Tóth József (an.: [redacted] szül. [redacted]; szem.sz.: [redacted] szig.sz.: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] agrárkamarai nyilvántartási szám: [redacted]) 4119 Váncsod, Alkotmány u. 20. szám alatti lakos, mint *Vevő*

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

I. INGATLAN–NYILVÁNTARTÁSI ÉS FÖLDHASZNÁLATI ÁLLAPOT

1.1) Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelően rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a Váncsod külterület 054/4 hrsz. alatt felvett „a) szántó, b) rét" művelési ágú, 11 ha 2608 m² területű, 153,87 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan/Föld*). Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan 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 Ingatlan természetbeni állapotának és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágnak egyezőségének esetleges eltéréséért felek az Eladó felelősségét kifejezetten kizárják.

1.2) Felek megállapítják, hogy az Ingatlan „Natura 2000 terület". Vevő kijelenti, hogy az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm.rendeletet, valamint a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásokat ismeri és az abban foglalt rendelkezéseket magára nézve kötelezőnek fogadja el.

1.3) Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant 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 szerződések megkötésétől, az Ingatlant saját maga használja, annak földhasználati nyilvántartásba vétele nélkül.

1.4) Eladó a tulajdonjogát az okiratszerkesztő ügyvéd által az Elektronikus ingatlan–nyilvántartás rendszeren keresztül a mai napon lekért (Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261030/884) E–hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta, melyet az eljáró ügyvéd a feleknek bemutatta, annak 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.

Szerződő felek egyöntetűen megállapítják, hogy az Ingatlan tehermentes, valamint a tulajdoni lapon el nem bírált széljegy nem található. Eladó kijelenti továbbá, miszerint az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs és a jelen Adásvételi szerződés családjogi, illetve hitelezői érdekeket, igényeket nem sért.

Felek rögzítik, hogy Vevő per–, teher és igénymentesen szerzi meg az Ingatlan tulajdonjogát.

II. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK, HATÁLYOSSÁG FELTÉTELE

1.1) Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: *Földforgalmi törvény*) 18. § -ban megjelölt személyeket.

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 – a rájelentkező elővásárlási jogával élő személlyel jön létre.

1.2) Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése alapján az Ingatlan 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 a jelen okirat aláírásával meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet a hatósági jóváhagyási eljárás megindítására, mely meghatalmazás teljesítését okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával elfogadja.

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

Major István Gergő *Eladó*

Tóth József *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 30. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. sz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

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

2.2) 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 III/2.1) pont szerint – megfizetett 4.400.000 Ft, azaz Négymillió–négyszázezer 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.

3) 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 Földforgalmi 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 Ingatlan terheiben kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a Felek magukra 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.

III. A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

1.1) Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Ingatlant 22.000.000 Ft, azaz Huszonkettőmillió forint összegű vételárért.

Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel megállapítják, hogy az Ingatlanon 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.

1.2) Felek kijelentik, hogy a vételár meghatározása az Ingatlan megtekintett, megismert állapotának és a helyi viszonyoknak megfelelő valós forgalmi érték alapján, Felek egyező akaratnyilvánításának megfelelően került megállapításra, így a vételár az Ingatlan helyi viszonyoknak megfelelő forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt felek kifejezetten méltányosnak, és értékarányosnak fogadják el. Mindezek alapján Szerződő felek jelen okirat aláírásával 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 Ingatlan 22.000.000 Ft, azaz Huszonkettőmillió forint összegű vételárát legkésőbb 2027. június hó 10. napjáig köteles megfizetni, az alábbiak szerint:

2.1) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő 4.400.000 Ft, azaz Négymillió–négyszázezer forint összegű vételárrészletet (önerőként) a jelen okirat aláírásával egyidejűleg – az Eladó és az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében – indított banki utalás útján fizeti meg az Eladónak, az Eladó nevén lévő, a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett 10403428 – 78485553 – 51561001 sz. bankszámlára történő banki utalással. Felek rögzítik, miszerint Vevő a fizetést online felületen, elektronikus banki szolgáltatás igénybevételével bonyolította le, Eladó ezen összegnek – az általa helyesen megadott és ellenőrzött – bankszámlán történő jóváírását szintén online felületen, elektronikus banki szolgáltatás igénybevételével ellenőrzi le, melyre tekintettel ezen összegnek az adott bankszámlán történő jóváírását Eladó jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtatja. Fentiek alapján felek rögzítik, hogy Vevő teljes mértékben eleget tett az önerőre vonatkozó fizetési kötelezettségének.

Felek kijelentik, hogy a fentiekben hivatkozott összeget 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 azokat jelen okirat aláírásával 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 munkanapon belül a Vevő bankszámlájára történő banki utalással.

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.

Major István Gergő *Eladó*

Tóth József *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 30. napján

Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. sz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

2.2) Vevő kijelenti, hogy a vételárból fennmaradó 17.600.000 Ft, azaz Tizenhétmillió–hatszázezer forint összeget, mint utolsó vételárrészletet az MBH Bank Nyrt-től (a továbbiakban: *Bank*) igényelt hitelből (a továbbiakban: *Hitel*) kívánja teljesíteni – az Adásvételi szerződés II/2.1) pontjában hivatkozott Hatóság általi jóváhagyásának feltételével – legkésőbb 2027. június hó 10. napjáig, mely tájékoztatást az Eladó jelen okirat aláírásával is tudomásul veszi. Felek közösen kérik a Bankot, hogy a 17.600.000 Ft, azaz Tizenhétmillió–hatszázezer forint összegű Hitel, mint utolsó vételárrészlet az Eladó nevén lévő, a jelen okirat III/2.1) pontjában meghatározott bankszámlaszámra történő banki utalással kerüljön megfizetésre.

2.3) Eladó a jelen okirat III/2) pontja szerinti utalásokat szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el, így a teljesítés ezen módját jelen okirat aláírásával is kifejezetten tudomásul veszi.

Eladó kijelenti, hogy amennyiben az Ingatlan vételára teljes egészében megfizetésre került a részére, úgy a továbbiakban a Vevővel szemben jelen jogügylettel kapcsolatosan semmilyen jogcímen követelése nincs.

2.4) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Hitel Bank által meghatározott feltételeit határidőben biztosítja.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – az Adásvételi szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz (ideértve a jelen Adásvételi szerződésnek a Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételárrész határidőben történő folyósítását elősegítse.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bármely okból a Bank által engedélyezett Hitel összege nem éri el a 17.600.000 Ft-ot, azaz Tizenhétmillió–hatszázezer forintot, úgy a különbözeti összeget az erről való tudomásszerzést követő 10 napon belül önerőből, vagy egyéb forrásból átutalja az Eladónak a III/2.1) pontban meghatározott bankszámlaszámára, még a Kölcsönszerződés megkötését, azaz a Hitel folyósítását megelőzően.

Eladó jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevő a fentiekben hivatkozott különbözeti összeget a részére átutalja a megadott határidőn belül, úgy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a Bank felé, hogy a Vevő az önerőre vonatkozó fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, így a Bank az általa folyósítandó Hitel összegét, mint utolsó vételárrészletet átutalhatja az Eladónak a III/2.1) pontban meghatározott bankszámlaszámára.

3.1) Felek megállapodnak abban, hogy a Hitel folyósítása után a Szerződő felek részéről kizárólag a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén gyakorolhatóak az alábbiak:

- elállási jog;
- felmondási jog;
- szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése;
- szerződésmódosítás.

A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, módosítása vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Az Adásvételi szerződés egyéb okból történő megszűnéséről a Bankot haladéktalanul tájékoztatni kell. A Hitel folyósítását megelőző elállás, felmondás, felbontás, módosítás és megszüntetés akkor válik hatályossá, ha arról a Felek együttesen a Bankot postai úton igazolható módon értesítették, vagy az elektronikus levélben küldött értesítés tudomásulvételét a Bank visszaigazolta. Vevő elismeri, és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa a Hitelből kiegyenlített vételárat az Eladó kizárólag a Bank részére fizeti vissza, a Bank által megadott fizetési számlaszámra.

3.2) Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Bank az Adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevő Hitel igénylésével és folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából. Eladó tudomással bír továbbá arról, hogy személyes adatai kezelésével, érintetti jogai gyakorlásával kapcsolatban a Bank honlapján található Általános Adatkezelési Tájékoztató tartalmaz rendelkezéseket, azokat megismerte.

IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ KÉRDÉSEK, NYILATKOZATOK

1.1) Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát – a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére figyelemmel – a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, 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 Földhivatali Osztály 1-t (a továbbiakban: *Földhivatali 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 Ingatlan tulajdoni lapjára, az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára 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 hat hónapos 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 Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti,

Major István Gergő *Eladó*

Tóth József *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 30. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. sz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

- a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónap 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 a Földhivatali Osztályt, hogy az Inytv. 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan–nyilvántartásból.

1.2) Eladó külön íven szövegezett okiratban járul hozzá ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan Vevő kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjoga „adásvétel" jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, minden tehertől mentesen, a kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjoga egyidejű törlésével (a továbbiakban: ***Bejegyzési Engedély***).

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél – külön okiratba foglalt letéti szerződés aláírásával – letétbe helyezi a Bejegyzési Engedély 4 (négy) egymással egyező, eredeti példányát, ingatlan–nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában. A Bejegyzési Engedély letétbe helyezéséről Dr. Iglódi Enikő ügyvéd **letéti igazolást** ad ki a Vevő részére, a Bankhoz történő továbbítás céljából. Eladó a jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja és egyben felhatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet ezen igazolás Vevő részére történő kiadására.

Az Eladó Bejegyzési Engedélyét Dr. Iglódi Enikő ügyvéd bármilyen más feltételtől függetlenül, haladéktalanul, de legkésőbb azt követő 2 munkanapon belül jogosult és köteles benyújtani a Földhivatali Osztály felé, amennyiben az Ingatlan **17.600.000 Ft**, azaz Tizenhétmillió–hatszázezer forint összegű vételárhátralékának megfizetését akár az Eladó, akár a Vevő és a Hitelt folyósító Bank – az Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával, vagy Vevő bankszámlájának a kiegészítendő önerő összegével megegyező összegű vételárrészlettel történő megterhelését igazoló okirattal (terhelési igazolással vagy teljesítést igazoló bankszámlakivonattal) és a Hitel vonatkozásában a Bank által kiadott Teljesítési Igazolás átadásával – igazolják részére. Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a Bejegyzési Engedély Földhivatali Osztályhoz történő benyújtásának tényét a Hitel folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolja a Hitelt nyújtó Bank felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan vételárhátralékának a megfizetése tényéről haladéktalanul, de legkésőbb a Hitel folyósítását követő napon értesíti az ügyvédet a driglodieniko@gmail.com e-mail címen, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény postai úton történő megküldésével egyidejűleg.

Amennyiben az Eladó ezen kötelezettségének a Hitel folyósítását követő napon nem tesz eleget, úgy a Vevő és a Hitelt folyósító Bank is jogosult hitelt érdemlő módon igazolni az okiratszerkesztő ügyvédnek a vételárhátralék maradéktalan megfizetésének tényét a Bank által kiadott okirattal, mely igazolja, hogy a kölcsönből fizetendő vételárhátralék teljes összege az Eladó által a jelen okirat III/2.1) pontjában megadott bankszámlaszámára átutalásra került. A vételárhátralék megfizetésének ilyen módon történő igazolása esetén az ügyvédi letétbe helyezett Bejegyzési Engedély kiadása, azaz a Földhivatali Osztályhoz történő benyújtása nem tagadható meg.

2) Felek a Hitel folyósítása esetén már jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanra a Bank javára a kölcsöntőke és annak járulékai erejéig jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom – a Vevő kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogának bejegyzésével együtt – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

3) Felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú **magyar 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.

4) Vevő a Földforgalmi törvény szerinti büntetőjogi felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban **földművesként** regisztrált belföldi természetes személy (a Berettyóújfalui Járási Földhivatal által történő bejegyző határozat száma: 510.302/2/2014.04.16.) és nyilvántartásból való törlési eljárás vele szemben nincs folyamatban;
- részarány–tulajdonnal nem rendelkezik;
- 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;
- az Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdésének 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–00061633) **helyben lakó szomszéd földműves**, mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen (Váncsodon) van, amelynek közigazgatási területén az Ingatlan fekszik és a legalább 1 éve tulajdonában lévő **Váncsod külterület 054/5 hrsz.** alatt felvett ingatlan szomszédos az adásvétel tárgyát képező Ingatlannal;

Major István Gergő *Eladó*

Tóth József *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 30. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. sz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

Dr. Iglódi Enikő ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. szt. 3.
Tel.: 06-70/378-9199
Adószám: 50068380-1-25
KASZ: 36061995

- 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 Ingatlanon 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.

V. SZAVATOSSÁG, BIRTOKBAADÁS

1.1) Eladó szavatosságot vállal az Ingatlan per–, teher– és igénymentességéért, valamint az Ingatlan tulajdonjogának korlátozásmentes megszerezhetőségéért. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant semmilyen használati, haszonbérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, ingatlan–nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó, illetve egyéb jellegű köztartozása nincs.

1.2) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy mai naptól az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának Vevőre történő átszállásáig sem közvetlenül, sem valamely gazdasági társaságban fennálló érdekeltségén keresztül, sem bármely módon az Ingatlannal semmilyen módon nem rendelkezik, azt semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmi olyat, ami a Vevő szerződéssel kapcsolatos valamilyen jogát csorbít(hat)ja vagy meghiúsít(hat)ja.

1.3) Vevő – az Ingatlan vételárának megfizetésének feltételével – 2027. június hó 10. napján lép az Ingatlan birtokába, mely időponttól kezdődően húzza az Ingatlan hasznait, valamint viseli annak terheit és kárveszélyét.

VI. EGYEBEK

1.1) A jelen okirat elkészítésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli.

Szerződő felek kijelenti, hogy a személyi jövedelemadó és a visszterhes vagyonátruházási illeték bevallási– és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére, valamint a forgalmi értéknek az állami adóhatóság általi felülvizsgálhatóságára vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, valamint azok alapján jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik, abban önállóan járnak el.

1.2) Eladó tudomással bír arról, hogy az Ingatlan általa történő megszerzését követően több, mint 5 év telt el, így az Ingatlan értékesítését követően személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége – a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: *Szja.*) 62. § (4) bekezdés 5) pontjára tekintettel – nem keletkezik.

1.3) 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 a birtokbaadástól 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.

2) Szerződő 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 (a továbbiakban: *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.

Major István Gergő *Eladó*

Tóth József *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 30. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. sz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

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.

Szerződő 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 egyikőket 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 nyilatkozatalkkal nem kötnek színlelt szerződést és nem a Szerződő felek között fennálló valamilyen más szerződést kívánják leplezni.

3) 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 a Földhivatali 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 tehát többek között 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.

4) 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 kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyintéző ügyvéd által részletesen rögzítetteket jóhiszeműen, valamint egyező és valós akaratuk által adták elő.

5) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, a Fétv., az Itv., az Szja., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen okiratot elolvasás és értelmezés után, az okiratot ellenjegyző ügyvéd előtt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá, saját példányaikat átveszik.

Kelt: Debrecen, 2026. október hó 30. napján

Major István Gergő *Eladó*

Tóth József *Vevő*

Alulírott Dr. Iglódi Enikő ügyvéd (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) jelen okiratot Debrecenben, 2026. október hó 30. napján készítettem és ellenjegyzem.

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50060880-1-29

2. számú melléklet

HITELES ELEKTRONIKUS MÁSOLAT ZÁRADÉKA

(iratkezelési szoftver által nem támogatott hiteles másolatkészítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 22. § (3) bekezdés a) pontjának és a digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 70. § (2)-(3) bekezdésének megfelelő záradékolás megjelenítését szolgálja.

1. Másolatkészítő szervezet neve:

   Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal

2. A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy (másolatkészítő) neve:

   [a személyazonosság igazolására alkalmas hatósági igazolványban foglalt névvel betű szerint egyező név]

3. A másolatkészítő rendszer megnevezése:

   A másolat nem iratkezelési szoftverrel készült.

4. A másolatkészítési szabályzat pontos megjelölése:

   a másolatkészítési szabályzatról szóló A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetője 49/2026. (X. 22.) utasítása

5. A másolatkészítési szabályzat internetes elérhetősége:

   [URL]

6. A másolatkészítés időpontja:

   Időbélyegző szerint.

7. A hitelesítés időpontja:

   Időbélyegző szerint.”

HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Dátum: 2026.11.04 11:18:19 +01'00'