A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

HSZ | 28670 | 2026

2026 -10- 22

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrészről **Balla Imre** (születési neve: Balla Imre, an: , szül.hely, idő: adóazonosító jele: SZAJ: , állampolgársága: magyar) 4200 Hajdúszoboszló, Tessedik Sámuel utca 13.szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **Eladó,**
másrészről **Kazella Zoltán József** (születési neve: Kazella Zoltán József, szül.hely, idő: ., anyja neve: , SZAJ: , adóazonosító jele: , agrárkamarai tagsági azonosító száma: , földműves regisztrációs száma: , állampolgársága: magyar) 4032 Debrecen, Illyés Gyula utca 8. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **Vevő**
között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek megállapítják, hogy a Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap szerint Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
- **Hajdúszoboszló, Külterület, 0611/47 hrsz.** alatt felvett, Szántó művelési ágú, 5007 m2 alapterületű, 20,03 AK értékű, 1. minőségi osztályú, a valóságban Hajdúszoboszló külterületén található ingatlan,
- **Hajdúszoboszló, Külterület, 0611/48 hrsz.** alatt felvett, Szántó művelési ágú, 5029 m2 alapterületű, 20,12 AK értékű, 1. minőségi osztályú, a valóságban Hajdúszoboszló külterületén található ingatlan.

Vevő kijelenti, hogy közvetlen szomszédos ingatlannal nem rendelkezik, azonban a parcellában több ingatlan is a tulajdonában áll, így a tulajdonszerzés célja birtokösszevonás, a kisparcellák csökkentése.

Eladó szavatosságot vállal az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért.

Az ingatlanokra vonatkozóan Eladónak saját használat jogcímén áll fenn földhasználati joga.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja 1./ pontban rögzített ingatlanok 1/1 tulajdoni illetéségeit a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint** vételárért.
A vételárból 2.500.000.-Ft a Hajdúszoboszló, Külterület, 0611/47 hrsz. alatt felvett, míg 2.500.000.-Ft a Hajdúszoboszló, Külterület, 0611/48 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára.

Vevő a teljes vételárat Eladó részére a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés (valamint az adásvételi szerződés záradékkal történő ellátásának) eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 10 (tíz) naptári napon belül köteles megfizetni Eladónak az nél vezetett . számú bankszámlájára történő átutalással.
A vételár akkor minősül teljesítettnek, amikor Eladó fent megjelölt bankszámláján jóváírásra kerül.

Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy a KÖSELY Zrt-vel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában 2029.12.31. napjáig együttműködési megállapodás áll fenn integrátori feladatok elvégzésére.
Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó köteles a 2026.évi mezei leltár és a 2027. évi termelés érdekében a művelési költségeket előlegezni, azonban a vételár megfizetésével egyidejűleg Vevő az Eladó részére megtéríti a 2026. évi mezei leltár és a 2027. évi termelés érdekében az Eladó által a KÖSELY Zrt. részére előlegezett művelési költségeket, és viseli a további felmerülő működési költségeket.

3./ Vevő, mint szerző fél nyilatkozik, hogy földet művelő földműves belföldi természetes személy, tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik. Vevő földműves regisztrációs száma:

4./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

5./ Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6./ Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzési korlátot, illetve a 16. § (2) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot nem éri el, azaz Vevő termőföldtulajdona a 300 ha-t, illetve a birtokában levő termőföldek az 1200 ha-t nem haladja meg.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megvásárolt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivételt képeznek a más célra történő hasznosítás alól a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (3) bekezdésében foglaltak.

Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7./ Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan saját használat jogcímén földhasználati joga van bejegyezve.

8./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználat időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény az 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

9./ Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan elhelyezkedését, határát, jelenlegi állapotát ismeri, azt megtekintette.

Tekintettel arra, hogy jelen adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartásba kizárólag akkor nyújtható be, ha azt a hatóság jóváhagyta és záradékolta. Vevőt elállási jog illeti meg, amennyiben az ingatlanra a záradékolás időpontjáig olyan jog vagy tény kerül bejegyzésre, széljegyre, amely a Vevő tehermentes, korlátozásmentes tulajdonszerzését gátolná vagy akadályozná. Vevő elállása esetén felek szabadulnak kötelezettségeiktől.

10./ Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződést a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek a szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként a szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, végzéssel megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát.

Ez utóbbi esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlási jogok gyakorlása érdekében a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére, aki hirdetményi úton közli a szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási joga a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján áll fenn, tekintettel arra, hogy olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye több mint 3 éve Debrecenben van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

11./ Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult a 30 napos jogvesztő határidőn belül az adásvételre elfogadó nyilatkozatot tesz a jegyzőnél, úgy a Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közlése napján lép.

12./ Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél letétbe helyezi a Vevőnek a Hajdúszoboszló, Külterület, 0611/47 hrsz. és a Hajdúszoboszló, Külterület, 0611/48 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának „adásvétel" jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukat, amelyet az eljáró ügyvéd jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés (valamint az adásvételi szerződés záradékkal történő ellátásának) kézhezvételét és a teljes vételár megfizetésének igazolását követően jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatal részére.

A vételár megfizetését bármelyik fél jogosult igazolni letéteményes ügyvéd felé, Eladó levél vagy e-mail (info@farkasesnagy.hu) formájában, illetve személyesen, a Vevő eredeti banki igazolással.

13./ Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetését követő napon lép.

A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket (ügyvédi munkadíj) és illetékeket Vevő viseli.

Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII törvény 26.§. (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet választja, azaz vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonjoga megszerzésétől 5 évig
- nem idegeníti el,
- azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, így a felek ügyletkötési szabadsága és tulajdonszerzése törvényes akadályba nem ütközik.

15./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja, abban az esetben jelen szerződés nem válik hatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik és egymással szemben a feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs. Jelen szerződés hatósági jóváhagyása a 2013. évi CCXII. törvény 27. §. 3. bekezdése alapján mentes az igazgatási szolgáltatási díj fizetése alól.

16./ Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés és a jóváhagyó záradék kézhezvételét valamint a teljes vételár megfizetését követően jelen szerződést a 1997. évi CXLI törvényben meghatározottak szerint a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes Földhivatalhoz.

17./ Szerződő felek megbízást adnak jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, Hajdúszoboszló Város Jegyzője, illetékes Vármegyei és Járási Földhivatal, mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint bármely más hatóság előtti eljárásra a Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda (4024 Debrecen, Csapó u. 13. II/6.) azon belül **Dr. Nagy Zsolt** ügyvédnek.
Eljáró ügyvéd felek megbízását elfogadja.

18./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a földre vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Szerződő felek tudomásul vették az illeték és a személyi jövedelemadó fizetésére vonatkozó általános tájékoztatást.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat kezelje, s ennek érdekében személyazonosító igazolványukról, lakcímet és személyi azonosítót igazoló hatósági igazolványukról, útlevelükről, vezetői engedélyükről, adóazonosító jelet tartalmazó hatósági igazolványukról másolatot készítsen, és azt irattárába őrizze.
Felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak tekintik és kijelentik, hogy az ebben foglaltak a tényleges és valóságos ügyleti akaratukat tartalmazza.

Ezt a szerződést felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Debrecen, 2026. október 21.

Balla Imre
Eladó

Kazella Zoltán József
Vevő

Ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október 21. napján
Dr. Nagy Zsolt ügyvéd
Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda
4024 Debrecen, Csapó utca 13. 2/6.
KASZ: 36066054

Dr. Nagy Zsolt
ügyvéd
4024 Debrecen, Csapó u. 13. II/6.
Telefon: (52) 414-936
KASZ: 36066054

Az elektronikus
közzététel megtörtént.

A kormányzati portálon történő közzététel
időpontja: 2026. 11. 09.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 09.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026. 12. 09.
Figyelem, e határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 10.

HAJDÚSZOBOSZLÓ POLGÁRMESTERI HIVATAL
P18

ELEKTRONIKUS MÁSOLAT ZÁRADÉKA

(iratkezelő rendszer által nem támogatott hiteles másolatkészítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.*

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Dátum:
2026.11.06
09:10:30
+01'00'

* Az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdése alapján meghatározott hitelesítési záradék."