A kormányzati portálon is ezen változatban vált kifüggeszthetővé

Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 10.

Közlés kezdő napja: 2026. 11. 11.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 10.

Ez a határidő jogvesztő!

EBESI POLGÁRMESTERI HIVATAL * EBES *

07/42/94

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- **FARMEX Mezőgazdasági Termelési és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** {rövidített elnevezése: FARMEX Kft.; székhely: 4031 Debrecen, Szoboszlói út 50. szám; nyilvántartást vezető hatóság: Debreceni Törvényszék Cégbírósága cégjegyzékszám: 09-09-002569; adószám: 11150305-2-09; statisztikai számjele: 11150305-0111-113-09; képviseli: **Lukács József** sz. (an.: szül: szem.sz.: szig.sz.: adóazonosító jel: 4032 Debrecen, Poroszlay út 63. fsz.1. szám alatti lakos önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető}, mint *Eladó* –,

másrészről

- **Kovács Géza** sz (an: ; szül.: szem.sz.: ; szig.sz.: , adóazonosító jele: agrárkamarai nyilvántartási száma: 4028 Debrecen, Vasvári Pál u. 34. szám alatti lakos, mint *Vevő*

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

I. INGATLANILLETŐSÉG MEGJELÖLÉSE, ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK, HATÁLYOSSÁG FELTÉTELE

1.1) Felek az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelően rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos (mindösszesen 16892/16892 arányú) tulajdonát képezi az **Ebes külterület 030/123 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 3 ha 8874 m² területű, 168,92 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*).

1.2) Felek akként állapodnak meg, hogy jelen okiratban foglalt adásvétel tárgyát az Ingatlannak a tulajdoni lap II. rész 3. sorszám alatt bejegyzett 5275/16892 illetőségéből kizárólag 2648/16892 illetősége képezi, melyhez kizárólagos használati joggal tartozó terület 6094 m² nagyságú és 26,48 AK értékű (a továbbiakban: *Ingatlanilletőség/Föld*).

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanilletőség az Ebes külterület 030/124 hrsz. alatt felvett szomszédos ingatlannal közös telekhatár melletti területrészen található (10,6 m szélességben és 574,9 m hosszúságban).

Amennyiben jelen okiratban foglalt jogügylet teljesedésbe megy, úgy az Eladó javára visszajegyzésre kerül az Ingatlan 2627/16892 illetősége a tulajdoni lap II. rész 3. sorszám alatt bejegyzett 5275/16892 illetőségéből.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanilletőség 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 Ingatlanilletőség természetbeni állapotának és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágnak egyezőségének esetleges eltéréséért felek az Eladó felelősségét kifejezetten kizárják.

1.3) Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanilletőséget 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 Ingatlanilletőséget „saját tulajdon" jogcímén a FARMEX Kft. használja.

1.4) Eladó a tulajdonjogát az okiratszerkesztő ügyvéd által az Elektronikus ingatlan–nyilvántartás rendszeren keresztül a mai napon lekért (Ügyazonosító: INYER/TULLAP/202610/367) 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.

Felek megállapítják, hogy az Ingatlanilletőség rehermentes és a tulajdoni lapon széljegy nem található.

Eladó kijelenti, miszerint az Ingatlanilletőségnek 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 Ingatlanilletőség tulajdonjogát.

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

FARMEX Kft. 4031 Debrecen, Szoboszlói út 50. Adószám: 11150305-2-09 (1.)

FARMEX Kft. *Eladó*
képv.: Lukács József ügyvezető

Kovács Géza *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 29. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd.

4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3.
Tel.: 06-70/372-9139

Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése alapján az Ingatlanilletőség 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 Ingatlanillerőség 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 **265.800 Ft**, azaz Kettőszázhatvanötezer–nyolcszáz 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 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 Ingatlanilletőség 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 Ingatlanilletőséget **4.265.800 Ft**, azaz Négymillió–kettőszázhatvanötezer–nyolcszáz forint vételárért.

Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel megállapítják, hogy az Ingatlanilletőségen 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 Ingatlanilletőség megtekintett, megismert állapotának és a helyi viszonyoknak megfelelő valós forgalmi érték alapján, Felek egyező akaratnyilvánításának megfelelően került megállapításra, így a vételár az Ingatlanilletőség 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 Ingatlanilletőség vételárat az alábbiak szerint kötelesek megfizetni az Eladónak:

2.1) Felek rögzítik, hogy Vevő a jelen okirat aláírását megelőzően megfizetett az Eladónak, az Eladó által külön íven szövegezett okiratban megadott bankszámlaszámra történő banki utalással **265.800 Ft**, azaz Kettőszázhatvanötezer–nyolcszáz forint összegű vételárrészletet. Eladó jelen okirat aláírásával elismeri ezen összegnek az adott bankszámláján történő jóváírását.

FARMEX Kft. *Eladó*
képv.: Lukács József ügyvezető

FARMEX Kft.
4031 Debrecen, Szoboszlói út 50.
Adószám: 11150305-2-09
(1.)

Kovács Géza *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 29. napján
Dr. Iglódi Ilnikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

DR. IGLÓDI ILNIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50006380-1-29

Felek kijelentik, hogy a mai napon megfizetett **265.800 Ft-ot**, azaz Kettőszázhatvanötezer–nyolcszáz 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.

2.2) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárból fennmaradó **4.000.000** Ft-ot, azaz Négymillió 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 megadott bankszámlaszámára történő banki utalással, amennyiben az Eladó igazolta, hogy az Ingatlanilletőség továbbra is tehermentes.

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 Ingatlanilletőséget 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 Földhivatali Osztály 3-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 2648/16892 tulajdoni hányadára vonatkozóan a <u>tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot</u> 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 Ingatlanilletőségre 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 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 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 Ingatlanilletőségre vonatkozóan Vevő tulajdonjoga „adásvétel" jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével (a továbbiakban: ***Bejegyzési Engedély***).

FARMEX Kft.
Debrecen, Szoboszlói út 50.
Adószám: 11150305-2-09

FARMEX Kft. *Eladó*
képv.: Fukács József ügyvezető

Kovács Géza *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 29. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3.
Tel.: 06 (52) 510-019
Mobil: 06 (30) 9 [illegible]

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 okiratot szerkesztő ügyvédnél.

A Bejegyzési Engedélyt a letétkezelő ügyvéd azt követő 3 munkanapon belül akkor jogosult és egyben köteles a Földhivatali Osztály felé kiadni, amennyiben az Ingatlanilletőség 4.000.000 Ft, azaz Négymillió 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.

2.1) Eladó képviselője és Vevő kijelentik, hogy valamennyien 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.

2.2) Eladó képviselője kijelenti továbbá, hogy az általa képviselt cég Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, önálló képviseleti jogosultsággal rendelkezik és jelen okiratba foglalt jognyilatkozatok megtételéhez a szükséges felhatalmazással rendelkezik, melyhez semmilyen egyéb jóváhagyás nem szükséges.

Eladó képviselője kijelenti, hogy az Eladó ellen sem csőd, sem felszámolási –, végelszámolási eljárás nem indult, ilyen eljárás megindításáról nem tud.

Eladó képviselője ezen nyilatkozatait a Debreceni Törvényszék Cégbírósága által vezetett hatályos cégnyilvántartás adataival igazolja. Ennek érdekében a felek kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy az Inytv. 8. § (3) bekezdése és 62. § (5) bekezdése alapján az eladó gazdasági társaság cégkivonatát és az egyéb, jelen adásvételhez szükséges iratokat és adatokat az illetékes Cégbíróságtól a szerezze be.

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

- a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban **földműves**ként regisztrált belföldi természetes személy (a Debreceni Járási Földhivatal által történő bejegző határozat száma: 511.124/2014.04.25.) 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 Ingatlanilletőség 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 olyan legalább 1 éve **őstermelők családi gazdaságának tagja** (ŐCSG–00061475) földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen (Debrecenben) van, amelynek közigazgatási határa a Föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
- 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 Ingatlanilletőségen 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.

FARMEX Kft.
4031 Debrecen, Szoboszlói út 50.
Adószám: 13150305-2-09
(1.)

FARMEX Kft. *Eladó*
képv.: Lukács József ügyvezető

Kovács Géza *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 29. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

Dr. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3.
Tel.: 06 70/372-9109
Adószám: 50066380-1-25
KASZ: 36061995

IV. SZAVATOSSÁG, BIRTOKBAADÁS, EGYEBEK

1) Eladó szavatosságot vállal az Ingatlanilletőség per–, teher és igénymentességéért.

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

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

3.1) A jelen okirat elkészítésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adó 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.

3.2) 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 Ingatlanilletőség 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.

FARMEX Kft.
4031 Debrecen, Szoboszlói út 50.
Adószám: 11150305-2-09
(1.)

FARMEX Kft. *Eladó*
képv.: Lukács József ügyvezető

Kovács Géza *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 29. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

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 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 tulajdonjogának a törlése, mind a Vevő tulajdonjogának a bejegyzése során, amely megbízás és meghatalmazás a Vevő 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) 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 29. napján

FARMEX Kft.
4031 Debrecen, Szoboszlói út 50.
Adószám: 11150305-2-09

FARMEX Kft. Eladó (1.) Kovács Géza Vevő
képv.: Lukács József ügyvezető

Alulírott Dr. Iglódi Enikő ügyvéd (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) jelen okiratot Debrecenben, 2026. október hó 29. napján készítettem és ellenjegyzem.

Dr. Iglódi Enikő ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3.
Tel: [illegible]-29
Adószám: [illegible]
KASZ. [illegible]