FIGYELEM!

A KIFÜGGESZTÉS NEM MINŐSÜL JOGHATÁLYOS KÉZHEZVÉTELNEK!

Kifüggesztés időpontja: 2026.11.10.

Közlés kezdő napja: 2026.11.11.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.10.

Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő.

Levétel napja: 2026.11.11.

DR. JUHÁSZ ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Arany János utca 44. fsz. 1.
+36 (20) 4-879-829
ugyved@drjuhaszzoltan.hu
www.drjuhaszzoltan.hu
adószám: 19412928-2-09; eljáró ügyvéd: Dr. Juhász Zoltán (KASZ: 39932)

aláírás

2026 -10- 22

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Márki Károly** sz. született: , anyja neve: személyi azonosító száma: adóazonosító jele: zig.sz.: 4181 Nádudvar, Kövy Sándor utca 19. szám alatti lakos **eladó szerződő fél** (a továbbiakban: eladó), valamint másrészről **Kiss Józsefné** sz. (született: anyja neve: személyi azonosító száma: adóazonosító jele: , szig.sz.:) 4181 Nádudvar, Völgyalj utca 1/A. szám alatti lakos **vevő szerződő fél** (a továbbiakban: vevő) szerződő felek között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában beszerzett e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **nádudvari 0694/20 hrsz.** alatt felvett, 45071 m² területű, 88,94 AK értékű, az ingatlan-nyilvántartási megjelölés szerint **„szántó"** megnevezésű a) alrészletű, 10153 m² területű, 16,75 AK értékű, az ingatlan-nyilvántartási megjelölés szerint **„rét"** megnevezésű b) alrészletű, külterületi ingatlan. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotú, melyért eladó feltétlen szavatosságot vállal. Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a földingatlanon nem található ültetvény, felépítmény vagy a külterületi földingatlan forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

2.) Eladó eladja, vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1.) pontban körülírt ingatlant megtekintett, ismert állapotban, minden alkotórészével és tartozékával együtt, per-, teher-, és igénymentesen.

3.) Szerződő felek a jogügylet tárgyát képező ingatlan vételárát **21.138.000 Ft, azaz huszonegymillió-százharmincnyolcezer forint** összegben határozzák meg.

4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes vételár összegét, mindösszesen **21.138.000 Ft, azaz huszonegymillió-százharmincnyolcezer forint** összeget **legkésőbb a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását tanúsító határozat ügyvéd általi kézhezvételét követő 8 (nyolc) napos határidőn belül** átutalás útján fizeti meg eladó részére, az eladó saját nevén az Banknál vezetett sz. bankszámla javára teljesít, mely fizetési módot az eladó a saját kezéhez történő teljesítésként fogad el. Eladó a teljesítés módját elfogadja.

5.) Eladó kijelenti, hogy a jogügylet tárgyát képező külterületi ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik.
Szerződő felek rögzítik, hogy megkapták okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a Földforgalmi törvény és a jogügylet szempontjából jelentőséggel bíró más jogszabályok releváns rendelkezéseiről, így különösen a széljegyzés, az eljárás függőben tartása, a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzése, az elővásárlási jog, az előzetes vizsgálat, a kifüggesztés és a hatósági jóváhagyás intézményéről, az eljárások menetéről.
Szerződő felek nyugtázzák, hogy a jelen szerződés érvényessége a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatához, majd annak jóváhagyásához és a helyi földbizottság állásfoglalásához kötött. Szerződő felek tudomásul vették okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyása, valamint az egyéb kapcsolódó eljárások lefolytatása a törvényes határidők mellett előre pontosan nem látható, több hónapos időtartamot vesz igénybe, amely egy esetleges bírósági felülvizsgálat kezdeményezése esetén meghosszabbodhat.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja**. Ennek értelmében a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése csak azt követően lehetséges, hogy az eladó a teljes vételár megfizetését a földhivatalhoz címzett nyilatkozatával igazolja, és engedélyt ad az ingatlan tulajdonjogának átvezetésére.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetését megelőzően, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges **feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot** (a továbbiakban: „bejegyzési engedély") külön, az ügyvéd által

ellenjegyzett okiratban adja meg, és ügyvédi letétbe helyezi a Dr. Juhász Zoltán Ügyvédi Irodánál (székhely: 4025 Debrecen, Arany János utca 44. fszt. 1., eljáró ügyvéd: Dr. Juhász Zoltán, KASZ: 36073932). Szerződő felek rögzítik, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja.
Az eljáró ügyvéd és az eladó között ily módon létrejött letéti szerződés alapján letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt azt követő **2 (kettő) munkanapon belül** érkezteti az ingatlan-nyilvántartáshoz, hogy az utolsó vételárrész eladó részére történő folyósításáról a szerződő felektől írásban, hitelt érdemlő módon tudomást szerez. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az egyes vételárrészek folyósításáról azok megtörténtét követően haladéktalanul tájékoztatja az okiratszerkesztő ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.
Eladó a jelen pontban rögzítettek szerint a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg **adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** ahhoz, hogy a **nádudvari 0694/20 hrsz.** alatti ingatlan vonatkozásában a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga - **adásvétel** jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, saját tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

7.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant jelenleg az eladó használja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az ingatlan birtokába **a teljes vételár kifizetésének napján** lép. A vevő a birtokbaadás időpontjától húzza az ingatlan minden hasznát és viseli az azzal kapcsolatos közterheket. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés - bármely okból – nem a szerződéses vevővel jönne létre, úgy egymással az időközben vevő által megfizetett kiadásokkal kapcsolatosan elszámolnak.
Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem áll harmadik személy használatában. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatosan díj, vagy egyéb más, az ingatlanra terhelhető tartozása nincs. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant nem terheli meg. Eladó szavatolja továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant semmilyen, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett teher, igény, korlátozás nem terheli, így különösen köztartozás, adótartozás az ingatlanon nem áll fenn, mint ahogyan a jelen okirat aláírását megelőzően esedékessé vált mezőőri járulék, egyéb közteher is teljes mértékben rendezett.

8.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon harmadik személyeknek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, az ingatlan birtokbavételét, használatát, birtoklását, hasznosítását akadályozná.
Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását követően eladó tudomásul veszi, hogy a földingatlanra harmadik személy részére nem jegyezhet be olyan jogot az ingatlan-nyilvántartásba, amely a vevő birtokba lépését és tulajdonszerzését akadályozná.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján olyan széljegy vagy teher jelenne meg, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzésének akadályát képezi, úgy vevő jogosult egyoldalú, az eladóhoz címzett jognyilatkozattal elállni az ingatlan vonatkozásában megkötött adásvételi szerződéstől, és igényelni az eredeti állapot helyreállítását.

9.) Szerződő felek rögzítik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozás alatt nem áll. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési képessége korlátozás alatt nem áll.

10.) Eladó kijelenti, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan értékesítése nem tartozik az általános forgalmi adófizetési kötelezettség körébe, tekintettel arra, hogy eladó nem áfa-alany, és a jelen értékesítés nem minősül sorozat-jellegűnek.
Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: szja. tv.) V. fejezet 11. § (3) bekezdés c) pontja értelmében nem kell bevallani azt a bevételt, amely ingatlan átruházásából, a vagyoni értékű jog gyakorlásának átengedéséből, e jogról való lemondásból származik, ha abból jövedelem nem keletkezik, felvilágosítja őt továbbá az szja. tv. 62. § (4) bekezdésében foglalt alábbi szabályról:
„Az ingatlan (...) átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg)
1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben."
Vevő nyilatkozik arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség – mint ellenérték fejében szerző földművest – megilleti. E körben vállalja, hogy a birtokbaadástól, 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,

és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Szerződő felek tudomásul veszik okiratot készítő ügyvéd kioktatását a hatályos adó- és illetékjogszabályok jelen adásvételi szerződés szempontjából releváns rendelkezéseiről. Szerződő felek rögzítik, hogy a megbízás kizárólag az okiratszerkesztésre, és a tulajdonjog átvezetésére vonatkozó földhivatali és egyéb eljárások lefolytatására szól, annak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás, valamint a helyi építésügyi szabályozás ismertetésére vonatkozó tanácsadás. Okiratot készítő ügyvéd azonban felhívja szerződő felek figyelmét arra, hogy a jogügylettel összefüggésben adózási, valamint illetékfizetési kötelezettség keletkezhet, amely adószakértő, vagy könyvvizsgáló igénybevételét indokolhatja.

11.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan adásvétele során a Földforgalmi tv. alapján az abban meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.
Eladó nyilatkozik arról, hogy a fent megjelölt ingatlan tekintetében a Földforgalmi törvényen kívüli más jogszabályon, szerződésen, egyéb megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.
Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási joga a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján megilleti. Vevő kijelenti, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában helyben lakó földművesnek minősül, tekintettel arra, hogy életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan fekszik.
Eladó vállalja, hogy abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv őt választási joga gyakorlására hívja fel, úgy a jelen adásvételi szerződés vevőjével történő szerződéskötésről nyilatkozik a hatóság felé.

12.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okirat készítésével, a visszterhes vagyonátruházási illetékkel felmerülő valamennyi költséget, ügyvédi munkadíjat, valamint a tulajdonjog-bejegyzéssel járó igazgatási szolgáltatási díjat a vevő fizeti.

Nyilatkozatok

13.) Vevő a Földforgalmi törvényben és az egyéb kapcsolódó jogszabályokban foglalt követelményeknek eleget téve a jelen adásvételi szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi:
Kijelentem, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja értelmében földműves vagyok (földműves regisztráció száma: . Kijelentem, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja vagyok, kamarai azonosító számom:
Kijelentem, hogy magyar állampolgár, Magyarországon földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy vagyok, aki a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági szakirányú képzettséggel rendelkezik, és igazoltan legalább három éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott.
Kijelentem, hogy élethivatásszerűen mezőgazdasági műveléssel foglalkozó személynek, nyilvántartásba vett földművesnek, továbbá a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott regisztrációs számmal rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemélynek minősülök (MVH regisztrációs számom: .
Kijelentem, hogy földtulajdon-szerzési jogom a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésen alapszik, tulajdonszerzésem a földtulajdon-szerzési korlátozásba vagy más akadályba nem ütközik.
Kijelentem, hogy jelen tulajdonszerzésem megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott szerzési feltételeknek, tulajdonszerzésem a földszerzési maximumot nem haladja meg.
Kijelentem, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzésem nem haladja meg.
Kijelentem, hogy nem áll a tulajdonomban vagy a birtokomban a törvényes mértéket meghaladó mezőgazdasági ingatlan (beleértve a zártkertet is), és a Földforgalmi törvény 16. § (1), (2) és (3) bekezdésében foglalt rendelkezéseket a jelen jogügylet nem sérti, így különösen nem jár a földszerzési maximum és a birtokmaximum átlépésével.
Kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen további földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásom.
Kijelentem, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
Kijelentem, hogy a birtokomban álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződéskötést megelőző öt éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki velem szemben.
Kijelentem és vállalom, hogy a jogügylet tárgyát képező földterület használatát – kivéve a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (2) bekezdésében meghatározott eseteket – másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.
Kijelentem, hogy nem rendelkezem részarány-tulajdonnal.

14.) Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a Földforgalmi törvény azon rendelkezéséről, mely szerint az adásvételi szerződést **a felek aláírásától számított 8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni előzetes vizsgálat céljából. Az adásvételi szerződést – a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatát követően – a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
Szerződő felek megértették okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy az elővásárlási jog jogosultjai egyoldalú jognyilatkozatukkal (elfogadó nyilatkozat) a szerződéses vevő helyébe léphetnek, így a jelen jogügylet szerződő felek között akkor hatályosul, ha az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal a törvény által meghatározott, a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül elfogadó nyilatkozatot nem tesznek.
Több elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

15.) Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a szerződés hatósági jóváhagyása érdekében az adásvételi szerződés kiegészítése vagy pontosítása válik szükségessé, úgy egymással a szerződés módosítása érdekében az általános elvárhatósági mércén túlmutatóan, fokozottan együttműködnek.

16.) Szerződő felek megbízást adnak a **Dr. Juhász Zoltán Ügyvédi Iroda** (székhely: 4025 Debrecen, Arany János utca 44. fszt. 1., eljáró ügyvéd: Dr. Juhász Zoltán, KASZ: 36073932) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a tulajdonjog átvezetésével kapcsolatos valamennyi eljárás (földhivatali eljárás, a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálata, közzétételi eljárás, hatósági jóváhagyás beszerzésére irányuló eljárás, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 29/A. § és 29/B. § szerinti eljárás) lefolytatására, és ezen eljárásokban képviseletük teljes körű ellátására. Ezen meghatalmazás kiterjed szükség szerint a B400-as adatlap vevő képviseletében történő aláírására is. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara előírásainak (így különösen az 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat rendelkezéseinek) megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról másolatot készíteni, az ügylet és a Szerződő Felek adatairól nyilvántartást vezetni, és irattárában, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni. Felek tudomásul vették okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint adataikat az eljáró ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségek teljesítése érdekében kezelheti, azokról felvilágosítást kizárólag a fent megjelölt jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A jelen szerződés aláírásával a szerződő felek a 2017. évi LIII. törvény szerinti hatóságok részére az esetleg szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez hozzájárulnak. Szerződő felek az eljáró ügyvéd rendelkezésére bocsátott adatok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd valóttan vagy helytelen adatközlésükből, adataik és a jogügylet szempontjából lényeges körülmények, tények, ismeretek elhallgatásából eredő következményekért semmilyen felelősséget nem vállal. Szerződő felek kijelentik, hogy teljeskörűen megismerték és elfogadják okiratszerkesztő ügyvéd Adatkezelési Szabályzatának rendelkezéseit, egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéskötési célok érdekében adataikat a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően kezelje.

17.) Szerződő felek a jelen jogügylettel kapcsolatosan felmerülő bármely vitás kérdés eldöntésére a Debreceni Járásbíróság (értékhatártól függően Debreceni Törvényszék) kizárólagos illetékességét kötik ki a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 27. § (1) bekezdés alapján.

18.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az egyéb hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződő felek a jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után, ügyvédi ellenjegyzés mellett aláírják alulírott napon és helyen.

Nádudvar, 2026.10.17.

Márki Károly
eladó

Kiss Józsefné
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Nádudvaron, 2026.10.17. napján.
A Dr. Juhász Zoltán Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Juhász Zoltán ügyvéd,
4025 Debrecen, Arany János u. 44. fszt. 1., KASZ: 36073932

DR. JUHÁSZ ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA
DR. JUHÁSZ ZOLTÁN ÜGYVÉD
4025 Debrecen,
Arany János utca 44. fszt. 1.
Adószám: 19412928-2-09
KASZ: 36073932