A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Érkezett: 2026 OKT. 31
573748
Előszám:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
(egységes okiratban)

mely létrejött egyrészről **Dr. Hadzsi István** (sz.n.: Hadzsi István, magyar állampolgár) 1154 Budapest 15., Nádastó utca 88. szám alatti lakos, mint **eladó és**

másrészről **Zajácz Lászlóné** (sz.n.: Gáspár Valéria, magyar állampolgár, Nyíregyházi Járási Hivatal által nyilvántartásba vett földműves, nyilvántartási száma: 510164/4/2015.01.13., egyéni vállalkozó, NAK azonosító száma:.E446600006084, MVH regisztrációs száma: 1001903427) 4466 Timár, Szabadság út 132. szám alatti lakos, mint **vevő** között alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy **Dr. Hadzsi István** eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II/25. sorszám alatt **23/96-od** tulajdoni arány szerint a Sz.Sz.B.Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által 2026.10.22 napján kiadott e-hiteles tulajdoni lap szerint (megrendelés szám: INYER/TULLAP/20261022/6140), a **balsai 092/18. hrsz.** alatt nyilvántartott, **1.5687 m2** területtel felvett, **20.24 ak.** értékű kivett **„szántó"** művelési ágú külterületi ingatlan.
Az ingatlan tulajdoni lap III/2. sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés, a 092/17 és 092/18 hrsz.-ú ingatlan összevonta: 092/18 hrsz alá 1 ha 5687 m2-rel.
Az ingatlan tulajdoni lap III/5. sorszám alatt holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzés Hadzsi István ( ) 4466 Timár, Kossuth Lajos út 53. szám alatti jogosult javára, utalással a II/25 sorszámra.

2./ Eladó kijelenti, hogy az általa elidegenítendő, jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányada, per-, és igénymentes, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná és ezért az Eladó a Vevő felé szavatosságot vállal.

3./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. CXXII. tv. 5. §. 7. pontja alapján földművesnek minősül, ezért a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant jogszabály alapján megszerezni jogosult.

4./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja a Vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban megjelölt földingatlan **23/96** tulajdoni hányadát, a vevő által ismert és megtekintett állapotban, a 6. pontban foglalt vételár megfizetése ellenében.

5./ A Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jogát a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1). bek. e) pontja – *olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen 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* – alapján kívánja gyakorolni.

6./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan 23/96-od tulajdoni hányadának kölcsönösen kialkudott vételárát a felek 1.000.000.-Ft-ban, azaz Egymillió forintban állapítják meg.
A vevő Dr. Hadzsi István eladó részére a teljes vételárat a mai napon átutalással fizeti meg az eladó nevén álló és tulajdonában lévő számú lakossági bankszámlájára.
Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezenez történő joghatályos teljesítésnek ismeri és fogadja el.
Eladó a fenti bankszámlán jóváírt vételár megérkezést jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
Eladó kijelenti, hogy a Vevővel szemben semmilyen további igénye nincs, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, az ingatlant a Vevő birtokába adja.

Rakamaz, 2026. október 22.

Dr. Hadzsi István
eladó

Zajácz Lászlóné
vevő

Készítettem és „Ellenjegyzem"
Rakamazon, 2026. október 22. napján

Szlobodáné dr. Nagy Judit ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 23.
KASZ: 36069693

Szlobodáné dr. Nagy Judit
ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 23.
Tel/Fax: 42/370-812 • Mobil: 20/9182-123
Adószám: 7296259[illegible]

7./ A teljes vételár megfizetésére tekintettel Eladó a mai napon hozzájárul ahhoz – feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozattal – hogy Zajácz Lászlóné vevő tulajdonjoga vétel jogcímén 23/96-od tulajdoni hányadban a balsai 092/18. hrsz. alatt nyilvántartott, 15687 m2 területtel felvett, 20.24 ak. értékű kivett „szántó" művelési ágú külterületi ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a teljes vételár megfizetésének napjától rendelkezik az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányada felett a tulajdoni jogosítványok teljességével.

9./ Eladó kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld Hadzsi István (1957., an.: Knoll Mária) holtig tartó haszonélvezeti jog jogosult használatában van – tulajdonosi földhasználat használati megosztásról szóló megállapodás alapján – 2015.02.20. napjától, jelenleg is, ellenérték fizetése nélkül. (Földforgalmi törvény 15/A§)
Vevő nyilatkozik, hogy az 1./ pontban rögzített föld - amennyiben harmadik személy használatában van – a Vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja. (Földforgalmi törvény 13. § (4) bek.)
Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlant ténylegesen is műveletbe veszi, művelésben tartja. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, maga vagy földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy a legalább 25 %-ban tulajdonában vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet tagja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek – kivételével más célra nem hasznosítja.

10./ Vevő nyilatkozik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

11./ Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló földterület a jelen szerződéssel megszerzett földterülettel sem lépi túl a jogszabályban meghatározott 300 ha-os tulajdonszerzési és 1200 ha-os birtokmaximum mértéket. Tekintettel arra, hogy a jelen szerződés részaránytulajdon megszerzésére vonatkozik, vevő kijelenti, hogy esetében a földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonában (használatában) álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzoros, valamint a már tulajdonában álló és a megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 ak. lehet és ezt a jelen szerződéssel sem lépi át.

12./ Vevő a 2013. CXXII. tv. 14. §. (1) bek. alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozása).

13./ Vevő a 2013. CXXII. tv. 14. §. (2) bek. alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak az adó- és illetékszabályokról, valamennyien nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, az ügylet megkötését akadályozó, illetve a Vevő tulajdonszerzését kizáró vagy korlátozó körülményekről nincs tudomásuk.

15./ Az e szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv és a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. tv.) és végrehajtási rendelkezései az irányadóak.

Rakamaz, 2026. október 22.

Dr. Hadzsi István
eladó

Zajácz Lászlóné
vevő

Készítettem és „Ellenjegyzem"
Rakamazon, 2026. október 22. napján

Szlobodáné dr. Nagy Judit ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 23.
KASZ: 36069693

Szlobodáné dr. Nagy Judit
ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 23.
Tel/Fax: 42/370-812 • Mobil: 20/9182-123
Adószám: 7896259[illegible]

16./ Felek megbízzák a Szlobodáné dr. Nagy Judit 4465 Rakamaz, Szent I. út 23. szám alatti székhelyű ügyvédet az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével.
Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
Jelen szerződés egyben megbízási szerződésként is szolgál, és a felek aláírásukkal igazolják, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatosan a szerződésben leírt nyilatkozatokat tették meg.
Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a szerződéssel kapcsolatos adó-, illetve illetékfizetési kötelezettséget illetően.
Felek egybehangzóan kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd személyi adataikat az ügyvédekre vonatkozó szabályoknak megfelelően azonosította.
Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy tekintettel arra, hogy a felek megbízásából szerződés körében működik közre, azaz a felek részére együttesen fejt ki okirat-szerkesztési tevékenységet, ezért a jelen szerződésből keletkező jogvitákban egyik fél képviseletét sem láthatja el.
Ellenjegyző ügyvéd felhívja a felek figyelmét arra, hogy jelen szerződést aláírás előtt figyelmesen olvassák el.
Felek megbízzák Szlobodáné dr. Nagy Judit 4465 Rakamaz, Szent I. út 23. szám alatti székhelyű ügyvédet a földhivatali eljárásra.

17./ Szerződéssel járó költségeket, vételi illetéket, ügyvédi munkadíjat, földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat a vevő viseli.

18./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez a nyilatkozatukat tévedés, megtévesztés és minden jogellenes befolyástól mentesen alakították ki, jelen szerződést mindennemű kényszer, illetve fenyegetés vagy egyéb kényszerítő körülmény, illetve befolyás nélkül írják alá.

19./ Szerződő felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat, személyazonosító jelüket a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, melyek a szerződő felek jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek, valamint ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat a vonatkozó jogszabályok szerint kezelje.

20./ Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd teljes körű tájékoztatást adott a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII tv. rendelkezései értelmében a szerződő felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában, az őt terhelő ügyfél-azonosítási, és ellenőrzési kötelezettségről, aminek a lefolytatásához a szerződő felek jelen szerződés megkötését megelőzően hozzájárultak.
Szerződő felek hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról azonosítás céljára másolatot készítsen és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa, valamint az adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze.
A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre.
A felek adatszolgáltatása pedig az általuk bemutatott, a személyi azonosságuk igazolására alkalmas okirat bemutatásával valósul meg.
Szerződő felek a szerződés aláírásával, büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.
Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd teljes tájékoztatást adott az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§-ban foglaltakról.

Rakamaz, 2026. október 22.

Dr. Hadzsi István
eladó

Zajácz Lászlóné
vevő

Készítettem és „Ellenjegyzem'
Rakamazon, 2026. október 22. napján

Szlobodáné dr. Nagy Judit ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 23.
KASZ: 36069693

Szlobodáné dr. Nagy Judit
ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 23.
Tel/Fax: 42/370-812 • Mobil: 20/9132-123

21./ Vevő az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. 26. §. (1) bek. p./ pontja alapján nyilatkozik, hogy 1001903427 számon regisztrált mezőgazdasági tevékenységet folytató magánszemély, ekként az adó- és illetékfizetési kötelezettségének megállapítása során az ilyen személyeket megillető kedvezmények figyelembevételét igényli.
Vevő nyilatkozik, hogy a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év 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.
Ezek alapján a Vevő kéri az illetékmentesség megadását.

22./ A szerződés mellékletét képezi a tulajdonos kérelme a szerződés hatósági jóváhagyásához.

23./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 21. § (1) bekezdése értelmében a földre vonatkozó, jóváhagyáshoz kötött adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül közvetlenül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából a tulajdonos megbízásából. Felek a tájékoztatást tudomásul vették.

24./ A Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy az érdemi döntés meghozataláig vagy az Ákr. 42. §-a szerinti kérelem előterjesztésével egyidejűleg a javítással érintett szövegrésznél a jogügylettel érintettek és az ügyvéd kézjegyével, valamint keltezéssel ellátott javított okiratot, közokirat esetén a közokiratra vonatkozó jogszabály szerint javított okiratot csatolhat be, ha
a) az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, és
b) a javítás az érintettek által a jogi képviselőnek adott felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik.
A jelen szerződés, amely 4 számozott oldalból áll, 8 példányban készült – melyből 1 példány biztonsági okmányon - és amelyet a Felek egyben megbízási szerződésnek is elfogadnak, a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írtak alá.

Rakamaz, 2026. október 22.

Dr. Hadzsi István
eladó

Zajácz Lászlóné
vevő

Készítettem és „Ellenjegyzem"
Rakamazon, 2026. október 22. napján

Szlobodáné dr. Nagy Judit ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 23.
KASZ: 36069693

Szlobodáné dr. Nagy Judit
ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 23.
Tel/Fax: 42/370-812 • Mobil: 20/9182-123

Jogerős:
A Kormányhivatal Postára bocsátva: 2026. 11. 13.
A részes kérő ügyv. 2026. 11. 14. Elővásárlási jogosult jogyakorlásáról nyilatkozata ügyintéző 30 napos határidő utolsó napja 2026. 12. 14., mely határidőjogvesztő!
Levelet ügyv. 2026. 12. 15.

Baks, 2026. 11. 13.