Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. november hó 20.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. november hó 21.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. december hó 21. /EZEN HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!/

érkezés időpontja: 2026 -10- 15

Ügyszám: K/8629/2026

VÉTELI AJÁNLATTAL ÉS ELFOGADÓ NYILATKOZATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben valamint a 2013. évi CCXII. törvényben (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a 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 figyelmüket 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 mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata 2013. évi CXXII. törvény alapján maximum 30 napot vehet igénybe, mely határidő a törvény rendelkezései szerint meghosszabbodhat és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely a felek közötti függő jogi helyzet határidejét tovább növelheti, e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában - széljegyeztessék. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények, melyek a vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik. A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat.

Mely létrejött egyrészről **Miklósi József született:** (születési hely napján Anyja neve személyi száma Adóazonosító jele: Személyazonosító igazolvány szám Lakcímet igazoló hatósági igazolvány szá Állampolgársága: magyar) 4220 Hajdúböszörmény, Jókai Mór utca 26 szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban eladó),

Másrészről **Dénes Erik Imre született:** (születési hely és id napján Anyja neve személyi azonosító szár Adóazonosító j Személyazonosító igazolvány szám Lakcímet igazoló hatósági igazolvány sz Állampolgársága: magyar) 4220 Hajdúböszörmény, Nagy-Bocskai szőlő 4. dűlő 12263 szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban vevő) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Miklósi József eladó **1/1-ed arányú tulajdonát** képezi a **Hajdúböszörmény 12262** helyrajzi számú, szőlő és gazdasági épület elnevezésű, összesen: 1076 m2 területű, és 2,89 ark. értékű, zártkerti ingatlan. Az ingatlant terheli az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth utca 41 szám) vezetékjoga 0,4-kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre 1 m2 nagyságú területre, egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Az ingatlan ténylegesen 4220 Hajdúböszörmény, Nagy-Bocskai szőlőskert, IV. dűlőjén található. Az ingatlanon ültetvény nem található Az eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan fentebb leírt vezetékjog terhén kívüli per-, teher- és igénymentességét. Az ingatlanon található gazdasági épület összeomlott, értéket nem képvisel . Területnagysága 12 m2 volt

A szerződő felek rögzítik, hogy Miklósi József eladó **1/1-ed arányú tulajdonát** képezi a **Hajdúböszörmény 12263** helyrajzi számú, szőlő és gazdasági épület elnevezésű, összesen: 1076 m2 területű, és 2,89 ark. értékű, zártkerti ingatlan. Az ingatlant terheli az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth utca 41 szám) vezetékjoga 0,4-kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre 1 m2 nagyságú területre, egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Az ingatlanon telepített ültetvény nem található Az ingatlan ténylegesen 4220 Hajdúböszörmény, Nagy-Bocskai szőlőskert, IV. dűlőjén található. Az eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan fentebb leírt vezetékjog terhén kívüli per-, teher- és igénymentességét. Az ingatlanon található gazdasági épület nagysága 12 m2 volt, de összeomlott, értéket nem képvisel . .....

2./ Az eladó eladja a fenti zártkerti ingatlanokat, az 1. pontban leírtan kívüli per-, teher- és igénymentes szavatosság mellett, úgy ahogyan azok jelenleg a természetben megtalálhatóak, a vevő, pedig megvásárolja megtekintett és ismert állapotban az 1./ pont alatt meghatározott zártkerti ingatlanokat, az 1./ pont szerinti tulajdoni hányadnak megfelelően, a kölcsönösen kialkudott, és forgalmi értéknek is megfelelően, összesen **220.000.- Ft**, azaz Kettőszázhúszezer forint vételárért. Az ingatlan értékének megállapításánál a felek figyelembe vették az ingatlanok fekvését, megközelíthetőségét, ennek megfelelően a szőlő értéke 220.000.- Ft, azaz Kettőszázhúszezer , ennek egységára 38.062.- Ft./ar/ Harminceznyolcezer hatvankettő forint/aranykorona.

Kelt: Hajdúb október 07.. napján

.... Dénes Erik Imre vevő

DR. JÓVÁSZ GYULA ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi u. 38.
Adószám: 58 [illegible] 1-1-29
Bank.. 61 20 [illegible] 4031537
KASZ sz.: 3600 [illegible] Tanúsítvány sz.: 0485

3./ A vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § 1. bekezdése alapján - hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeinek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
A vevő vállalja, hogy eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeinek. Ezen túlmenően büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása. A vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzés nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzése nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy termelőszövetkezeti, külön lapon nyilvántartott részarány tulajdonnal nem rendelkezik a 179/2023./V.15/ Korm. rendelet 42. § alapján.
A vevő nyilatkozik, hogy törvényes elővételi joga nem áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. alapján. Továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése alapján a földműves nek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Ennek alapján a vevő nyilatkozik, hogy magánszemély, a megszerzett földterülettel együtt sem haladja meg a tulajdonában álló földterület az 1 Ha. terület nagyságot.A vevő nyilatkozik, hogy helyben lakó, természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye eléri a 3. évet azon a településen, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik. A vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye a lakóhelye, amely lakcímkártya szerint 4220 Hajdúböszörmény, Nagy-Bocskai szőlő 4. dűlő 12263 szám, bejelentkezésének ideje
4./ Az eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlanok 1. pontban leírtak kívüli per-, teher- és igénymentességét. A felek nyilatkoznak, hogy az ingatlanokon bérleti jogviszony nem áll fenn. Amennyiben az ingatlanokon 3. személy használati joga állna fenn, úgy a vevő vállalja, hogy annak időtartamát nem hosszabbítja meg, azt saját maga használja, használatát nem engedi át, mezőgazdasági célra használja, a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja, és eleget tesz a földhasználati kötelezettségének. /Földforgalmi törvény 13-14. §/
5./ A vevő, a teljes vételárat jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben, egy összegben, banki átutalással megfizeti az eladó részére, az eladó által megadott, és nevén l ıél vezetett
számú bankszámlaszámra. Az eladó fenti bankszámlaszámra történő teljesítéshez feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul. A fenti teljesítést az eladó saját kézhez történő joghatályos teljesítésként ismeri el és kifejezetten elfogadja. Az eladó fenti vételár hiánytalan átvételét, aláírásával elismeri és nyugtázza. Az eladónak a vevővel szemben, további követelése nincsen.
6./ A felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma vételi ajánlat és elfogadó nyilatkozatnak is minősül a fenti tartalommal. Az eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlanok vonatkozásában nem állnak fenn. Az eladó nyilatkozik, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlanokat, 2./ pontban foglalt vételáron történő, 5./ pontban foglalt teljesítési módon történő értékesítésére vonatkozó vevői vételi ajánlatot elfogadja. A felek megbízzák a jelen szerződést készítő ügyvédet a jelen okirat Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál jóváhagyás engedélyezésével kapcsolatos eljárás teljes körű lefolytatásával. A jelen szerződést készítő ügyvéd a jelen okiratot az aláírásától - a mai naptól - számított 8 napon belül nyújtja be a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához engedélyezésére, a szükséges nyomtatvánnyal együtt. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a hatósági jóváhagyás iránti eljárás költség és illetékmentes.
7./ Az eladó a teljes vételár megfizetésére tekintettel, jelen okiratban feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzá járul ahhoz, hogy a vevő javára a tulajdonjogot az 1./ pontban megjelölt ingatlanokra, az ingatlan nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék, 1/1-ed tulajdoni hányad vonatkozásában.
A felek a teljes vételár megfizetésére tekintettel, jelen okiratban feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzá járulnak ahhoz, hogy az eladó tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásból a szerződés tárgyát képező ingatlanok, 1/1 tulajdoni hányadának vonatkozásában törlésre kerüljön.
Az eladó az ingatlanok birtokát a vevőre ruházza át a mai napon. Az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat a vevő birtokába adja a mai napon, aki ettől a naptól viseli az ingatlanok terheit, és húzza hasznait.
8./ Az eladó és a vevő ügyintéző ügyvédnek az adózással, valamint az illetékfizetéssel kapcsolatos tájékoztatását megértették, azt tudomásul vették. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanokat 2016. és 2026. évben adásvétel és földcsere jog zerezte.
Kelt: Hajd 26. október 07. napján

DR. LOVÁSZ GYULA ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi u. 38
Adószám: 0101-1-29
Bank: 61200239-14031537
KASZ sz.: 3606457 Iktatószám: 0489

Mil ó Dénes Erik Imre vevő

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket az adózás szabályairól. A vevő az illetéket az általános szabályok szerint kéri megállapítani.

A felek nyilatkoznak, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. alapján az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat az önazonosság védelmére tekintettel helyi rendeletet alkotott, (Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2025. (X.17.) önkormányzati rendelete a helyi önazonosság védelméről), amelynek hatálya azonban az 1. § alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra nem terjed ki, a Rendelet nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely elővásárlási jogot biztosítana a vevővel szemben, erre tekintettel jegyzői eljárás lefolytatása nem szükséges.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a 2025. július 1. napján hatályba lépett, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hövtv. rendelkezéseiről). A Hövtv. 3. § a) pontjának rendelkezése szerint betelepülő az a természetes személy, aki a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni. Vevő nyilatkozik, hogy a Hövtv. 3. § szerint nem minősül betelepülőnek, mivel lakó hellyel rendelkezik Hajdúböszörmény Város területén.

9./ A jogügylettel felmerülő ügyvédi munkadíjat és költségeket, valamint az ingatlan átvételével járó kiadásokat a vevő viseli. A jelen szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadása esetében az addig felmerült költséget a vevő viseli. A jogügylettel kapcsolatban 66.600.- Ft ügyvédi munkadíj és költség merült fel, a vevő oldalán.

10./ A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek ingatlanszerzési képessége a 2013. évi CXXII. törvény 16. § szerinti - korlátozás alá nem esik. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy hozzátartozói viszonyban nincsenek egymással.

11./ Szerződő felek meghatalmazást adnak Dr. Lovász Gyula 4220 Hajdúböszörmény, Dorogi utca 38 szám alatti székhelyű ügyvédnek (Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36064673) jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, esetleges módosítására, a vevő tulajdonjogának a bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba, az eladó tulajdonjogának törlésére az ingatlan-nyilvántartásból, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági eljárásra, a teljes ingatlan-nyilvántartási eljárásra, és a NAV irányában a B400E adatlap benyújtására, fenti jogkör teljes képviseletére. Egyben kérik, jelen szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak, ügyvédi megbízásnak is tekinteni. Dr. Lovász Gyula ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

12./ Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A felek beazonosítása a felmutatott személyi azonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyről az eljáró ügyvéd a felek előzetes hozzájárulásával fénymásolatot készített. Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy adataikat az eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelje.

13./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit, különösen annak 6:118-6:119 §-ai, valamint 6:491-6:495 §-ait, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII törvényt kell alkalmazni. A jelen szerződést hatósági jóváhagyás után - 8 napon belül - a 2013. évi CCXII. törvény 31. §-a alapján a törvény 17. § 1. bekezdésére figyelemmel három eredeti példányban kell benyújtani a Hajdúböszörményi Járási Földhivatalhoz, mely példányokból egy példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

14./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék.

15./ A jelen okirat 10 szó szerint egymással egyező példányban készült, melyből az eladót 1 példány, vevőt 1 példány, míg a jelen okiratot készítő ügyvédet a szükséges hatósági eljárásokhoz 8 példány illeti meg. Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után aláírott napon és helyen, ügyvédi ellenjegyzés mellett, helyben hagyólag aláírták.

Kelt: Haj[illegible] 2026. október 07. napján

....

eladó **Dénes Erik Imre** vevő

Alulírott Dr. Lovász Gyula 4220 Hajdúböszörmény, Dorogi utca 38 szám alatti székhelyű ügyvéd, a jelen okiratot készítettem és szárazbélyegzőmmel ellenjegyzem. Hajdúböszörményben, 2026. október 07. napján.

KASZ: 36064673.

„Ellenjegyzem"

DR. [illegible] ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi u. 38.
[illegible]
KASZ. sz.: 36064673