Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. november hó 24.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. november hó 25.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2027. január hó 04. /EZEN HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!/

Ügyszám: K/8791/2026

Dr. Nagy Andrea ügyvéd
§
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
mobil: 06-30-329-02-09
e-mail:drnagyand@gmail.com

INGATLAN
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről mint *Eladó:*
név: **Szabó Imre**
sz.név:
szül.:
an.:
szaj.:
aaj.:
cím: 4220 Hajdúböszörmény, H. Fekete Péter u. 11.
államp: magyar

másrészről mint *Vevő*:
név: **Széll Imre**
sz.név:
szül.:
an.:
szaj.:
aaj..
MVH sz
agrárkam.nyilvt.sz
földm.sz:
ŐCSGsz
cím: 4220 Hajdúböszörmény, Nagyatádi Szabó István u. 20.
államp.: magyar

között az alulírt helyen és időben, a következő feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Eladók közös tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:
a.) Hajdúböszörmény külterület 01145/14 hrsz. alatt jegyzett 1660 nm területű, 6.34 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan **1/1-ed tulajdoni hányada**
(továbbiakban: ingatlan1)
Az ingatlan1 per-teher-és igénymentes.

b.) Hajdúböszörmény külterület 01145/27 hrsz. alatt jegyzett 1627 nm területű, 6.22 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan **1/1-ed tulajdoni hányada**
(továbbiakban: ingatlan2)
Az ingatlan2-őt vezetékjog terheli az OPUS Titász Áramhálózati Zrt., mint jogosult javára, egyebekben az ingatlan2 is per-teher-és igénymentes.

(továbbiakban együtt: ingatlanok)

Dr. Nagy Andrea
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-30/329-02-09
Adószám: 67454500-1-29

2. Az ingatlanok egyebekben per-teher és igénymentesek és a Vevő tehermentes tulajdonszerzéséért az Eladó szavatosságot is vállal.
Eladó kijelenti, hogy jelen okirat aláírását megelőzően a szerződés tárgyát képező ingatlanokat harmadik személy részére nem idegenítette el, nem terhelte meg, azaz az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nem áll fenn olyan teher vagy igény az ingatlanok vonatkozásában, mely a későbbiek során meggátolná a Vevő tehermentes tulajdonjogának bejegyzését.

3. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását megértették arra vonatkozóan, hogy jelen szerződés az illetékes vármegyei kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: ***Hatóság***) hatósági jóváhagyásához kötött, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: ***Földforgalmi törvény***) 7.§-a alapján.

4. A szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlanokat adásvétel jogcímén, a jelen szerződésben foglalt feltételekkel.

5. Felek rögzítik, hogy Vevő földműves.

Felek rögzítik, hogy Vevő elővásárlási joga mindkét ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés d.) pontja alapján áll fenn, mert a Vevő helyben lakó földművesnek minősül.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanok között dologösszesség áll fenn, így felek egybefoglalt vételárat is határoznak meg a 2013. évi CXXII. tv. 19. § (5) bekezdés a.) pontja alapján, mert ezen ingatlanok egymással szomszédosak.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában is kijelenti, hogy olyan *természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.*
Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában is kijelenti, hogy több mint 3 éve életvitelszerű lakáshasználatának helye Hajdúböszörményben található a lakcímnyilvántartás adataival egyezően.

Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen jogügylet tekintetében az ingatlan vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás, vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

6. Felek megállapodása alapján a teljes vételár összesen **3.200.000.-Ft** azaz hárommillió-kettőszázezer forint, mely vételár a 2013. évi CCXII. tv. 8. § alapján banki átutalással kerül teljesítésre.

Felek a vételárat a helyben szokásos értéknek megfelelőnek tekintik, azt mindannyian elfogadják, nem tartják értékaránytalannak.

A szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a szerződésnek a feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII.tv. 8/A § (4) bekezdésben is foglaltakra is tekintettel

- az ingatlan1 vételára:. 1.600.000.-Ft azaz egymillió-hatszázezer forint
- az ingatlan2 vételára: 1.600.000.-Ft azaz egymillió-hatszázezer forint

<u>Felek megállapodása alapján a vételár megfizetése az</u> alábbiak szerint esedékes:

a.) Szerződő felek megállapodása alapján Eladó részére a teljes vételár már megfizetésre került utalással történő teljesítéssel az Eladó által megadott számlára.

A teljes vételár hiánytalan megfizetését a Felek jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

Dr. Nagy András
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86
Tel.: 06-30/329-02-09
Adószám: 77462500-2-29

7. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok haszonbérbe vannak adva 2029.12.31. napjáig. Felek rögzítik, hogy a 2026-os gazdasági évre vonatkozó haszonbérleti díj összege még az Eladót illeti meg.

A Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy földművesként vásárolja meg az ingatlant, s az így vásárolt termőföld tulajdonjogának bejegyzését követően **2030. január 1. napjától** kezdődően, 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,
- a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja

ezért igénybe kívánja venni az Itv. 26. § *p)* pontjában foglalt illetékkedvezményt.

8. A Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételek teljesülnek, hiszen tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba, mert jelen ingatlan megvásárlásával együtt sem képezi a tulajdonát 300 Ha termőföld továbbá a jelen okirattal a tulajdonába kerülő területnagysággal együttesen sem birtokol több mint 1200 hektár területet, azaz a birtokmaximumként meghatározott 1200 hektár területnagyságú korlátozást nem lépte túl.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy 2013. évi CXXII. tv, azaz a Földforgalmi törvény szerint felelőssége tudatában kijelenti, illetve annak alapján a következő nyilatkozatokat teszi:

- belföldi természetes személyként földművesnek minősül
- olyan földműves, aki a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés d.) pontja szerinti elővásárlási jogra jogosultnak minősül mindkét ingatlan vonatkozásában, mint helyben lakó fölműves
- vállalja, hogy az ingatlanokat maga használja és használatát másnak nem engedi át, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének
- vállalja, hogy az ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (nincs földhasználati díjtartozása).
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki;
- Vevő a 179/2023.(V.15.) Korm.rendelet 42.§-a alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok haszonbérbe vannak adva, így tehát a 2013. évi CXXII. tv. 15/A §-ára is tekintettel tehát a *földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti.*

- *a jelenlegi földhasználó földhasználati jogviszonya 2029. december 31. napjáig áll fenn*
- *a földhasználat ellenértéke: 20.000.-Ft/év/ingatlan*

tekintettel arra, hogy az ingatlan vonatkozásában jelenleg földhasználati jogviszony áll fenn, úgy a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra a Vevő, hogy a harmadik személy részére használatba adott ingatlan vonatkozásában a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fent leírt kötelezettséget vállalja.

Dr. Nagy András
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-30/329-02-09
Adószám: 77454500-1-29

9. Felek tényként rögzítik, hogy Eladó a teljes vételár megfizetésére tekintettel külön íven szövegezett okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan Vevő tulajdonjoga „adásvétel" jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (a továbbiakban: ***Bejegyzési Engedély***).

Eladó a Bejegyzési Engedély négy eredeti példányát a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél.

Az Eladó Bejegyzési Engedélyét Dr. Nagy Andrea ügyvéd azt követő legkésőbb 30 napon belül jogosult és köteles benyújtani az illetékes járási hivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztály (a továbbiakban: ***Ingatlan-nyilvántartási Osztály***) felé a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében, amennyiben a teljes vételár megfizetésre került és a Hatóság által záradékolt adásvételi szerződések kézbesítésre kerülnek a részére.

10. Szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízás nem terjed ki az illeték kiszabási, illetve adóigazgatási eljárásokra, azokat Felek saját maguk intézik, eljárásukért felelősséggel tartoznak figyelemmel az ismertetett jogszabályi rendelkezésekre.

11. A felek nyilatkoznak, hogy mindannyian nagykorú, teljesen cselekvőképes magyar állampolgárok, és személyükben nem áll fenn olyan körülmény, mely a jelen szerződés megkötését kizárná vagy korlátozná.

12. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli. Felek adatai - *az általuk bemutatott, személyazonosság igazolásra szolgáló okiratok alapján* - a szerződésben rögzítésre kerülnek.

Felek szerződés aláírásával kijelentik, tudomásuk van róla, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzést követő 5 napon belül a szerződést készítő ügyvédet írásban kötelesek tájékoztatni.
Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják, hogy a szerződést készítő ügyvéd a személyi adatokat kezelje, személyi iratokat (személyigazolvány, lakcímkártya, adókártya) lemásolja, és a másolatokat megőrizze.

Felek jelen okirat aláírásával is kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.
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 kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (3) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli, ezért a bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében az okirat ellenjegyzése előtt megkeresi a személyiadat - és lakcímnyilvántartást. Felek kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették.
A szerződő felek tudomásul veszik, hogy ügyintéző ügyvéd az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért sem anyagi, sem pedig büntetőjogi felelősséget nem vállal.

Dr. Nagy Andrea
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-30/329-02-09
Adószám: 77454500-1-29

A felek jelen szerződés aláírásával megbízást adnak a Dr. Nagy Andrea (4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.) ügyvéd részére jelen okirat megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes hatósági engedélyezi eljárása során, az illetékes Polgármesteri Hivatal, azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti Hatósági eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogkörrel történő képviseletükre, valamint ***B400e adatlap vonatkozásában kizárólag annak az illetékes hatósághoz történő benyújtására.***

Valamennyi szerződő fél meghatalmazza Dr. Nagy Andrea (4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.) Okiratszerkesztő ügyvédet a szerződés elkésztésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes hatósági engedélyezi eljárása során a szerződés benyújtására, az illetékes Polgármesteri Hivatal, azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti Hatósági eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogkörrel történő képviseletükre az Eladó tulajdonjogának törlése, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, ekként a teljes földhivatali eljárás során, mely részére adott meghatalmazást jelen okirat aláírásával is elfogad az Okiratszerkesztő ügyvéd.
Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, így annak külön okiratba foglalását nem kérik.
A felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Hajdúböszörmény, 2026. november 6.

Eladó: **Szabó Imre** *Vevő:* **Széll Imre**

Készítettem és Ellenjegyzem:
Hajdúböszörmény, 2026. november 6.
Dr. Nagy Andrea ügyvéd
KASZ: 36065822

Dr. Nagy Andrea
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-30/329-02-09
Adószám: 77454500-1-29