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/8801/2026

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: **Balogh Zoltán**
sz.név:
szül.:
an.:
szaj.:
aaj.:
cím: 4220 Hajdúböszörmény, Újvárosi u. 15.
államp: magyar

másrészről mint *Vevő:*
név: **Kissné Molnár Anna**
sz.név:
szül.:
an.:
szaj.:
aaj.:
MVHrsz
agrárkam.nyilvt. sz
ÖCSG.
földm.sz.
cím: 4220 Hajdúböszörmény, Hadházi u. 35/A
tarth.: 4220 Hajdúböszörmény,
Tizenhárom Vértanú u. 22. fszt. 1.
államp: magyar

között az alulírt helyen és időben, a következő feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi ingatlan: **Hajdúböszörmény zártkert 11144 hrsz.** alatt felvett „ szőlő és gazdasági épület" megjelölésű, 2608 m^2 területű és 3.63 AK értékű ingatlan **2/4-ed tulajdoni hányada** (a továbbiakban: ingatlan).

Felek rögzítik, hogy ezen 2/4-ed tulajdoni hányad 1304 nm területnek és 1,815 AK értéknek felel meg.

2. Eladó jelen okirat aláírásával is kijelenti, hogy az ingatlan per-teher- és igénymentes, illetve hogy jelen okirat aláírását megelőzően a szerződés tárgyát képező ingatlant harmadik személy részére nem idegenítette el, nem terhelte meg, azaz az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában is kijelenti, hogy nem áll fenn olyan teher vagy igény az ingatlan vonatkozásában, mely a későbbiek során meggátolná a Vevő tehermentes tulajdonjogának bejegyzését.

Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem vezetett be semmilyen jogvédelmi eszközt, amely a jelen adásvétellel érintett ingatlanokra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.

Felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzat esetében a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet készült, melynek száma: 34/2025. (X.17.), s ezen rendelet hatálya kizárólag a Hajdúböszörmény Város közigazgatási területéhez tartozó zártkertekre terjed ki, melyeken gazdasági épület is található.

Vevő jelen okirat aláírásával is nyilatkozik figyelemmel a 2013. évi CXXI. tv. 21. § (1g) pontjában foglaltakra, mely szerint nem minősül betelepülőnek.
Vevő kijelenti, hogy azért nem minősül betelepülőnek, mert Hajdúböszörményben él, Hajdúböszörményben rendelkezik lakóhellyel és ingatlantulajdonnal is.

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 az ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés c.) pontja alapján áll fenn, mert a Vevő olyan földműves, aki helyben lakó szomszéd földművesnek minősül.

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.

Vevő kijelenti, hogy több mint 1 éve a tulajdonát képezi a szomszédos ingatlan, mely a Hajdúböszörmény 11143 hrsz alatt található.

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 **100.000.-Ft** azaz százezer 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 § (3) bekezdésben is foglaltakra álláspontjuk szerint a vételár az alábbiak szerint alakul:

- az ingatlan vételára: 100.000.-Ft azaz százezer forint, mely vonatkozásában a föld ellenértéke 100.000.-Ft, míg a rajta található ültetvény értéket nem képvisel, újratelepítése szükséges, valamint a gazdasági épület értéket nem képvisel, romos.

Dr. Nagy Andrea
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-2[illegible]-02-89
Adószám: [illegible]-1-29

Felek megállapodása alapján a vételár megfizetése az alábbiak szerint esedékes:

a.) Szerződő felek megállapodása alapján jelen okirat aláírását megelőzően utalással történő teljesítéssel az Eladó részére az általa korábban megadott számlára már hiánytalanul megfizetésre került a teljes vételár.

7. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan nincs harmadik személy részére használatba adva, az ingatlant a Vevő már a birtokban tartja.

A Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy földművesként vásárolja meg az ingatlant, s az így vásárolt termőföld tulajdonjogának bejegyzését követően **2027. július 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 ingatlanok 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 c.) pontja szerinti elővásárlási jogra jogosultnak minősül, mint helyben lakó szomszéd fölműves
- vállalja, hogy az ingatlant maga használja és használatát másnak nem engedi át, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének
- vállalja, hogy az ingatlant 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 ingatlan nincs haszonbérbe vagy szívességi használatba 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 nem érinti.*

9. Felek tényként rögzítik, hogy Eladó külön íven szövegezett okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy az Ingatlanra 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 helyezik az okiratszerkesztő ügyvédnél.

Dr. Nagy Andrea
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86.
Tel.: 06-52/529-02-09
Adószám: 18454500-1-29

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 mindketten nagykorú, teljesen cselekvőképes magyar állampolgár, és személyében 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.

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 11.

..... eladó **Kissné Molnár Anna** vevő

Készítettem és Ellenjegyzem:
Hajdúböszörmény, 2026. november 11.
Dr. Nagy Andrea ügyvéd
KASZ: 36065822

Dr. Nagy Andrea
ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Arad u. 86
Tel.: 06-30/329-02-09
Adóazon: 7[illegible]-29