A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

KORMÁNYRENDELETI SZABÁLYOZÁS KÖZZÉTÉTELE: 2026. 11. 25.
AZ ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTAK FOGLALKOZTATÁSÁNAK
MEGTILTÁSÁRA NYITVA ÁLLÓ HATÁRIDŐ ELSŐ NAPJA:
2026-11-26. UTOLSÓ NAPJA: 2026. 12. 28.
EZEN HATÁRIDŐ LEJÁRTA JOGOSZERŰ!

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről
Lázár Zoltán Csabáné (szül. emélyi azonosító: ., lakcím: 4031 Debrecen, Kishegyesi út 46. 5/36.személyi ig.: 296123RE, adóazonosító: 8335171742), mint eladó és
Donka Gábor (szül. személyi azonosító: ., lakcím: 4031 Debrecen, Derek u. 239. 4/12.személyi ig.: 702577UE, adóazonosító: 8356433215), mint eladó (a továbbiakban: Eladók)
másrészről:
Füzesi Sándor (születési név: , születési helye és ideje: nyja neve: I személyi azonosító száma: , adóazonosító jele: lakcíme: 4254 Nyíradony, Rákóczi u. 71., személyigazolvány szám: 301680RE)
mint **vevő,** együttesen a továbbiakban szerződő **felek** között az alulírott napon és helyen a következő feltételek szerint:

1. Eladók ½- ½ tulajdoni illetőségét képezi a Nyíradony külterület 0415/60 hrsz. alatt felvett, kivett tanya, szántó megjelölésű, összesen 2158 m2 területű ingatlan. A kivett tanya 680 nm, míg a szántó 1478 nm, 4. min. osztályú, 1,8 AK értékű. Az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény (továbbiakban földforgalmi törvény) 2. §. (1) bekezdés, valamint az 5. §. 17. pontja alapján termőföldnek minősül.

Az ingatlan az E-ING rendszerből 2026. november 6. napján lekért hiteles tulajdoni lap adatai szerint teher és széljegymentes.

2./ Az eladók eladják, vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlant jelenlegi megtekintett állapotban.

3./ A szerződő felek a vételárat 12.500.000,- Ft-ban, azaz tizenkettőmillió ötszázezerforintban határozzák meg, amelyből a kivett tanya értéke 10.000.000 Ft, azaz tízmillió forint, a szántó értéke: 2.500.000 Ft, azaz kettőmillió ötszázezer forint. A vevő az Eladók részére 2.500.000 Ft foglalót utalt 2026. 08.12. napján. A Felek tudomásul veszik jelen szerződést készítő ügyvédnek a foglaló jogkövetkezményeire történő tájékoztatását, amely szerint a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, míg a kapott foglaló kétszeresét köteles visszafizetni. Felek megállapodnak abban, hogy a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazására nem kerülhet sor abban az esetben, amennyiben a szakigazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását bármely okból elutasítja. Ebben az esetben az átutalt 2.500.000,-Ft-ot azaz kettőmillió ötszázezer forintot Eladók a Vevő részére visszafizetik az elutasító határozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül. Ugyancsak nem kerülhet sor a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazására abban az esetben, amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult az adásvétel tárgyát képező ingatlant a Földforgalmi Törvényben meghatározottak szerint megszerzi. A vételár fennmaradó részét, azaz 10.000.000 Ft, azaz tízmillió forint összeget fizet meg Eladóknak legkésőbb 2027. március 1. napjáig átutalással, Eladók által meghatározott bankszámlaszámra, amikor a hatósági jóváhagyás megtörtént, az alábbiak szerint:

- Lázár Zoltán Csabáné részére az OTP Bank Nyrt-nél vezetett bankszámlára 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forintot,
- Donka Gábor részére, Donka Gáborné nevén lévő az Unicredit Bank Zrt-nél vezetett bankszámlára 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint összeget.

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor eladók által fentiekben megadott bankszámlaszámon jóváírásra került az összeg. Donka Gábor kijelenti, hogy feleségével közös bankszámlájuk van, kifejezetten erre a bankszámlára kéri az utalást. Ezt elfogadja saját kezeihez történő utalásként.

4./ Felek tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd tájékoztatását, hogy amennyiben jelen jogügyletet a szakigazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy az eredeti állapot állítandó helyre, azaz foglaló visszajár Vevő részére.

5./A szerződés tárgyát képező ingatlan birtokát az eladók vevőre azon a napon ruházzák át, amikor a teljes vételár kiegyenlítésre kerül, de legkésőbb 2027. március 1.napja, aki attól a naptól viseli annak terheit, húzza hasznait, és viseli azt a kárt, amelynek megfizetésére mást nem lehet kötelezni.

5./Az eladók szavatolnak az ingatlan per,- igény-, és tehermentességéért.

6./ Eladók a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg ahhoz, hogy vevő kizárólagos tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön, és saját tulajdonjoguk törlésre kerüljön. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg ahhoz, hogy tulajdonjoga 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és eladók tulajdonjoga egyidejűleg törlésre kerüljön.

7./ A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek (földhivatali szolgáltatási díj 10.600,- Ft, ügyvédi munkadíj), és a vagyonszerzési illeték a vevőt terheli.

Az eladók kijelentik, hogy a magánszemélyek jövedelemadójáról szóló jogszabály vonatkozó rendelkezéseit ismerik.

8./Vevő kijelenti, hogy nem tartoznak a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaráról szóló 2012. évi CXXVI. tv. hatálya alá.

9./A felek cselekvőképes magyar állampolgárok.

10./ A vevő kijelenti, hogy jogosult az 1. pont szerinti ingatlan megszerzésére a 2013. évi CXXII. évi törvény alapján az alábbiak miatt:

a./ A vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Dr. Tulász Barbara
ügyvéd
4031 Debrecen, Kassai u. 1/b. I.
Adószám: [illegible]

A vevő kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy jogosultság mértékének számításánál a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani. Ilyen birtokával nem rendelkezik.

b./ A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesznek a föld hasznosítási kötelezettségnek.

c./ A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13 § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítják.

d./ A vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.

e./ A vevő úgyszintén jelen okirat aláírásával kapcsolatban úgy nyilatkozik, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

f) Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

g) Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási joggal nem rendelkezik, nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

h) Nyilatkozik vevő, hogy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen életvitelszerűen letelepszik, vagy ott mezőgazdasági üzemközpontot létesít és tevékenységet folytat.

11./ Az eladók kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában nincs.

12./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés az alábbi feltételek bekövetkeztét követően lép hatályba:

- a 2013. évi CXXII. törvény II. fejezet 6. pontja szerint a szerződés tárgyát képező ingatlanra az ott felsoroltaknak elővásárlási joga van. Ezért jelen szerződés 4 példányát eladók kötelesek megküldeni 8 napon belül az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal részére. Eladók jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az okiratot szerkesztő Dr. Halász Barbara 4031 Debrecen, István út 17/B 1. em. 5. szám alatti székhelyű ügyvédet, hogy őket ez ügyben Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal előtt, a jegyző, a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a Debreceni Földhivatal előtt teljes jogkörben képviselje. Az ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- A jegyző az elővásárlási jogosultakkal hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést.

13./Jelen adásvételi szerződés földhivatalba történő benyújtására azt követő 30 napon belül kerül sor, hogy az illetékes hatóság jóváhagyta és a Fétv. 37. §. (3) bekezdése alapján a feleknek megküldi az adásvételi szerződést. (1997. évi CXLI. Tv. 26. §. (4.) bek.)

14./A jelen szerződés tartalmát a felek tényvázlatként és ügyvédi megbízásként is elfogadják, a szerződéssel kapcsolatosan az eljáró ügyvéd a kioktatást mindkét fél vonatkozásában elvégezte.

15./Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és Vevő adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatásán, a bemutatott személy-azonosság igazolására alkalmas okiratok és azonosítási adatlapon feltüntetett nyilatkozatok kitöltése/aláírása alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Szerződő Felek azonosítását dr. Halász Barbara ügyvéd végezte. Szerződő felek hozzájárulnak, hogy adataik a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszerben (JÜB2) ellenőrzésre kerüljenek.

16./Szerződő felek kijelentik, hogy az ügylet során saját nevükben járnak el, és az okirat aláírásakor nem állnak kényszer, fenegetés, tévedés, megtévesztés továbbá alkohol vagy más tudatmódosító szer hatása alatt.

17./Szerződő felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását, a szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről.

18/A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a földforgalmazásra vonatkozó jogszabályok szabályai az irányadók.

19./A szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Jelen szerződés 10 eredeti példányban készült, melyből 2 példány biztonsági okiraton.

Debrecen, 2026. november 6.

Lázár Zoltán Csabáné	**Donka Gábor**	**Füzesi Sándor**
eladó	**eladó**	**vevő**

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott dr. Halász Barbara ügyvéd jelen termőföld adásvételi szerződést készítettem ellenjegyzem, és ezzel igazolom, hogy a felek az akaratukkal mindenben megegyező jelen okiratot előttem, saját kezűleg írták alá.

Debrecen, 2026. november 6.

Dr. Halász Barbara
(székhelye: 4031 Debrecen, István út 17/B 1. em. 5.)
nyilvántartja a Debreceni Ügyvédi Kamara 0546 lajstromszám alatt)
KASZ: 36061160

Dr. Halász Barbara
ügyvéd
biztosítási szakjogász
4031 Debrecen, István út 17/b. I/5
Iroda: +36 52/500-587