A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Dr. Mórocz István Attila
ügyvé
4025 Debrecen, Erzs 19. I/5.
Adószám: 5 -29
Tel.: (5

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött átruházásáról)

amely létrejött egyrészről **SZÁNTÓ LAJOS szül.** (szül. , szem.azon.jel: a , adóazonosító jele: , agrárkamarai azonosító szám: nem ismert) 4130 Derecske, Deák Ferenc u. 15. szám alatti lakos – a továbbiakban mint **Eladó** - valamint másrészről **CSIZMADIA ZOLTÁN szül.** (szül. , szem.azon.je , an: adóazonosító jele: agrárkamarai azonosító szám: l földműves nyilvántartási száma: ., őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási szám: OCSG-) 4130 Derecske, Rákóczi út 60. szám alatti lakos alatti lakos – a továbbiakban mint **Vevő** – között az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- **Derecske zártkert 7379 hrsz.** alatti, 752 m2 területű, „szántó" művelési ágú, 2.16 AK termőhelyi értékű ingatlan,
- **Derecske zártkert 7380 hrsz.** alatti, 349 m2 területű, „kert" művelési ágú, 1.46 AK termőhelyi értékű ingatlan,
- **Derecske zártkert 7381 hrsz.** alatti, 352 m2 területű, „kert" művelési ágú, 1.47 AK termőhelyi értékű ingatlan.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanokon nem található felülépítmény, illetve ültetvény.

2./ A Vevő kijelenti, hogy életvitelszerű lakóhelye több mint 3 éve Derecskén van, amely alapján a Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgtv.) 5. § 9. a) pontja alapján helyben lakó földművesnek minősül.

Ennek megfelelően a Vevőt ugyanezen törvény 18. § (1) bek. d) pontja alapján helyben lakó földművesként negyedik helyi elővásárlási jog illeti meg azzal, hogy a Vevő ugyanezen törvény 18. § (4) bek. a) pontja alapján őstermelők családi gazdaságának tagjaként a jogosulti csoporton belül sorrendben elsőnek minősül.

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet kapcsán a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján Derecske városában települési önkormányzati rendelet elővásárlási jog alapítására nem született és ugyanígy megállapítják, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. § sem vonatkozik a szerződéssel érintett ingatlanokra, így ilyen típusú elővásárlási jog nem áll fenn.

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy a fenti jogszabályban meghatározott elővásárlási jogokon túlmenően más jogszabályok vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog az ingatlanok vonatkozásában nem áll fenn.

3./ Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az ingatlanok vonatkozásában a földhasználati nyilvántartásba földhasználóként harmadik személy nincs bejelentve, így földhasználónak az Eladó mint tulajdonos tekintendő.

4./ A Vevő által adott vételi ajánlat és annak Eladó által történő teljes körű elfogadása alapján a szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlanokat, így a Vevő az ingatlanok kizárólagos 1/1 arányú tulajdonosává válik.

5./ A szerződő felek az ingatlanok vételárát az alábbiak szerint határozzák meg:

Derecske zártkert 7379 hrsz. ingatlan	176.000,-Ft
Derecske zártkert 7380 hrsz. ingatlan	132.000,-Ft
Derecske zártkert 7381 hrsz. ingatlan	132.000,-Ft

Ennek megfelelően a Vevő által mindösszesen fizetendő vételár összege **440.000,-Ft** azaz Négyszáznegyvenezer forint.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül átutalás útján fizeti meg az Eladó leányának, Szántó Enikőnek az MBH Bank Nyt-nél vezetett 60600077-15282444 számú bankszámlájára.

6./ Az Eladó az ingatlanok tulajdonjogát a Ptk. 6:216. § (1)-(2) bek. alapján a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.

Ezen túlmenően azonban az Eladó az ingatlanok vonatkozásában az adásvétel jogcímén történő tulajdonosváltozásra vonatkozó bejegyzési engedélyt - amely az Eladó visszavonhatatlan hozzájárulását tartalmazza ahhoz, hogy az ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjoga törlésre, míg ezzel egyidejűleg a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön - a jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okiratban 5 példányban aláírja és az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával felhatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy a jelen szerződés szerinti vételár átutalásának banki igazolását követően a bejegyzési engedélyt a letétből haladéktalanul felszabadítsa és azt az ingatlanügyi hatósághoz papír alapon benyújtsa. A teljes vételár megfizetésének igazolására mind a Vevő, mind az Eladó írásban jogosult az okiratszerkesztő ügyvéd irányába.

7./ A felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok birtokba adására a jelen szerződés hatósági jóváhagyása és a teljes vételár kifizetése után 15 napon belül kerül sor.

A birtokbaadás napjától a Vevő az ingatlanokkal a sajátjaként rendelkezhet, húzhatja azok hasznait és köteles viselni az azokkal járó terheket is. A birtokbaadás időpontjában száll át a Vevőre az ingatlanok vonatkozásában a kárveszély viselése is.

8./ Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a szerződéssel érintett ingatlanok per- és tehermentesek, azokon harmadik személynek olyan joga nincsen,

amely a Vevő tulajdonszerzését gátolná vagy megakadályozná. Az előbbiekért az Eladó jogszavatossággal tartozik a Vevő irányába.

9./ A szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük semmilyen okból nem korlátozott, illetve nem hiányzik.

10./ A jelen szerződés aláírásával a Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy

a) a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül, így föld tulajdonjogát megszerezheti,
b) kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződésben megjelölt földterület használatát másnak nem engedi át, azt önmaga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének,
c) a tulajdonszerzéstől számított 5 évig az így megszerzett földet más célra nem hasznosítja,
d) nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása,
e) a tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Büntetőjogi felelőssége tudatában a Vevő kijelenti továbbá azt, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik, valamint földművesként a tulajdonában illetve a haszonélvezetében lévő termőföld mértéke a most megvásárolt ingatlan-illetőséggel együtt sem éri el a törvény szerinti földszerzési maximumot (300 ha).

Tudomással bír továbbá arról a tényről, hogy ha utólagos hatósági ellenőrzés során megállapításra kerülne a jelen nyilatkozat valótlansága, annak büntetőjogi és polgárjogi következményei lehetnek reá nézve.

11./ A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd felhívása alapján a szerződés szövegét elolvasták, és a joghatásokra vonatkozó kioktatás alapján mint akaratukkal egyezőt írják alá az okiratot.

A szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztéshez szükséges ügyfél-azonosítás érdekében az okiratszerkesztő ügyvéd a szükséges okmányaikról fénymásolatot készítsen azzal, hogy az adatkezelésre csak az okiratszerkesztés körében kerülhet sor.

A jelen szerződés 7 db eredeti példányban készült, amelyből a szerződő felek 1-1 db eredeti példány átvételét a szerződés aláírásával elismerik.

12./ A szerződő felek kölcsönösen megbízzák Dr. Mórocz István Attila ügyvédet (4025 Debrecen, Erzsébet u. 19. 1/5. szám) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, annak ügyvédi ellenjegyzésével, a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásával, továbbá kölcsönösen meghatalmazzák a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselettel, amely kiterjed az Eladó részéről a tulajdonjoga törlésére, míg a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő

bejegyzésére. Az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek ezen túlmenően kölcsönösen megbízzák az okiratszerkesztő ügyvédet a jelen jogügylethez kapcsolódóan a B400E megnevezésű adóhatósági adatlap kitöltésével és benyújtásával, továbbá meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a kapcsolódó adóhatósági eljárásban szükséges képviselet ellátásával, mely megbízást és meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket mint meghatalmazókat, hogy a képviseletük során keletkező iratokat kizárólag elektronikus úton (email) küldi meg számukra, amely kapcsolattartási módot a meghatalmazó szerződő felek elfogadnak és kérik, hogy a számukra járó hivatalos iratokat a meghatalmazott az itt megjelölt email címükre küldje meg (Eladó: sz.lajos4545@gmail.com, Vevő: zoltan.csizmadia19@gmail.com).

13./ A jelen szerződés elkészítésének költsége és az azon alapuló tulajdonszerzéssel kapcsolatosan felmerülő illeték megfizetése a Vevőt terheli.

A szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő feleket a szerződés során kioktatta a szerződéshez kapcsolódó adó- és illetékfizetési szabályokról.

Ennek megfelelően a Vevő viseli a 4 % mértékű visszterhes vagyonátruházási illetéket, míg az Eladó ezen ingatlanok értékesítéséből származó bevétele az Szjatv. 62. § (4) bek. 5. pontja alapján adómentes.

14./ A szerződő felek a jelen okirat aláírásával egybehangzóan elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd szóban tájékoztatta őket a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. § szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről azzal, hogy ezen szolgáltatást ügyfélkapus regisztráció után a https://e-bejelento.gov.hu internetes felületen lehet elérni, és annak keretében ingyenesen kérhető a személyi adatok változásának átvezetése, továbbá a szolgáltatáshoz csatlakozott közüzemi szolgáltatók vonatkozásában fogyasztóváltozás bejelentése.

15./ A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kölcsönösen megbízzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján a jelen szerződést mellékleteivel együtt 8 napon belül benyújtsa az illetékes kormányhivatalhoz, a kormányhivatali hatósági jóváhagyási eljárás, továbbá az ahhoz kapcsolódó jegyzői eljárás során a szerződő felek képviseletét teljes körűen ellássa, ezzel kapcsolatosan minden szükséges jognyilatkozatot megtegyen, illetve átvegye a számukra kézbesítendő iratokat illetve határozatot.

Az okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy ezen képviseleti meghatalmazást elfogadja.

16./ A szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződéshez kapcsolódó hatósági kérelmet, illetve az okiratokat az érdemi döntés meghozataláig javíthatja, erre a felek a 179/2023 (V.15.) Korm.r. 126-

127. §-ai szerint felhatalmazást adnak. A meghatalmazott a meghatalmazást és felhatalmazást elfogadja.

17./ Az okiratszerkesztő ügyvéd kioktatása alapján a szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi ellenjegyzés szabályait tartalmazó 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bek. alapján a 43. § (2) bek. b) pontban meghatározott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Jelen okirat lapjai ennek a követelménynek eleget téve az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel ellátását a felek mellőzik.

18./ Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. és a hatályos jogszabályok az irányadóak.

D e b r e c e n , 2026. november 13.

Szántó Lajos
Eladó

Csizmadia Zoltán
Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott **Dr. Mórocz István Attila ügyvéd** (székhely: 4025 Debrecen, Erzsébet u. 19. 1/5. szám, kamara azonosító szám: Debreceni Ügyvédi Kamara 36065696) az általam készített jelen szerződést ellenjegyzem és ezzel tanúsítom, hogy a szerződő felek az akaratuknak mindenben megfelelő okiratot előttem saját kezűleg írták alá, illetve az aláírásukat a sajátjuknak ismerték el. Nyilatkozom továbbá arról is, hogy az okiratszerkesztés kapcsán a Pmt. és a hatályos ügyvédi szabályok alapján az ügyfél-átvilágítást szabályszerűen elvégeztem.

D e b r e c e n , 2026. november 13.

Dr. Mór
4025 Debre
Adószám: 537016[illegible]
Tel.: (52) 7[illegible]
Attila

Dr. Mórocz István Attila
Ügyvéd

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. M25.
Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. M26., utolsó napja: 2027. 01. 04.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja:
aláírás

Debreceni Közös Önkormányzati Hivatal
10.

2. számú melléklet

HITELES ELEKTRONIKUS MÁSOLAT ZÁRADÉKA

(iratkezelési szoftver által nem támogatott hiteles másolatkészítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 22. § (3) bekezdés a) pontjának és a digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 70. § (2)-(3) bekezdésének megfelelő záradékolás megjelenítését szolgálja.

1. Másolatkészítő szervezet neve:

   Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal

2. A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy (másolatkészítő) neve:

   [a személyazonosság igazolására alkalmas hatósági igazolványban foglalt névvel betű szerint egyező név]

3. A másolatkészítő rendszer megnevezése:

   A másolat nem iratkezelési szoftverrel készült.

4. A másolatkészítési szabályzat pontos megjelölése:

   a másolatkészítési szabályzatról szóló A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetője 49/2026. (X. 22.) utasítása

5. A másolatkészítési szabályzat internetes elérhetősége:

   [URL]

6. A másolatkészítés időpontja:

   Időbélyegző szerint.

7. A hitelesítés időpontja:

   Időbélyegző szerint."

HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Dátum: 2026.11.23 10:17:11 +01'00'