Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. november hó 25.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. november hó 26.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2027. január hó 04. NEM HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!/

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Ügyszám: K/8838/2026

amely létrejött egyrészről **MOLNÁR ERIKA** sz. szül. hely an: adóazonosító 1182 Budapest 18., Ganz Ábrahám u. 23/B. sz. alatti lakos,
MOLNÁR ÉVA sz. szül. he a SZ. adóazonosító jele 1182 Budapest 18., Ganz Abrahám u. 23/B. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint **ELADÓ**, másrészről

BARAKNÉ SIPOS KATALIN sz. (szül. h adóazonosító NAK nyilvántartási sz. OCSG nyilvántartási szám 4220 Hajdúböszörmény, Táncsics Mihály krt. 61. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint **VEVŐ**, együttesen Felek között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Molnár Erika Eladó 1/2-ed, Molnár Éva Eladó 1/2-ed eszmei hányadú tulajdonát képezi a **Hajdúböszörmény külterület 0314/50 hrsz.** alatt található, „szántó" művelési ágú (1-2, 4-es minőségi osztály), összesen 1 ha 1508 nm területű, 38.66 AK értékű külterületi ingatlan. Az ingatlant terheli az ingatlan-nyilvántartás szerint a MAVIR Magyar Villamosenergia-Ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. javára bejegyzett vezetékjog átszállás jogcímen (eredeti bejegyző határozat száma: 31753/1996.02.12.)

Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotban veszi meg, az ingatlan esetleges hibáiról az Eladóktól tájékoztatást kapott.

Eladók a tulajdonjogukat e-hiteles tulajdonilap-másolattal (szemle) igazolták, melyet eljáró ügyvéd a feleknek bemutatott, azok tartalmát a fentiek szerint ismertette.

2./ Eladók eladják, a Vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed eszmei hányadát a kölcsönösen kialkudott összesen 5.000.000.-Ft, azaz ötmillió forint vételárért. Eladók kijelentik, hogy a vételárat egymás között egyenlő arányban osztják meg. Eladók tájékoztatják a Vevőt, hogy az ingatlanon ültetvény, felülépítmény, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, így ezek ellenértékét a vételáron belül külön nem kell megjelölni. Vevő a teljes vételárat a záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül átutalással fizeti meg az Eladók részére, oly módon, hogy a teljes összeget átutalja Molnár Pálné és Molnár Erika nevén a vez számú számlára. A teljes vételár akkor megfizetett, ahogy a fenti összeg az Eladók bankszámláján hiánytalanul jóváírásra kerül. Eladók a fenti bankszámlaszámra teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

3./ Eladók a szerződés aláírásakor külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy a Hajdúböszörmény külterület 0314/50 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában 1/2-1/2-ed eszmei hányadban bejegyzett tulajdonjoguk törlésre és ezzel egyidejűleg Vevő 1/1-ed eszmei hányadú tulajdonjoga a Hajdúböszörmény külterület 0314/50 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában „adásvétel" jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A bejegyzési engedély letéti szerződés alapján a szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezésre kerül. Eladók a teljes vételár megfizetésről haladéktalanul, legkésőbb a bankszámlájukon való jóváírást követő 1 munkanapon belül írásban (druzonyinora@gmail.com e-mail címre küldött levélben a banki kivonat másolatával együtt) kötelesek a szerződést készítő ügyvédet értesíteni. Szerződést készítő ügyvéd a záradékolt adásvételi szerződést és a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésének Eladók részéről történő írásbeli igazolását követő legkésőbb 5 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatal részére megküldeni.

4./ Eladók tájékoztatják a Vevőt, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlant haszonbérleti szerződés alapján Molnár Attila Csaba (4220 Hajdúböszörmény, Újvárosi u. 61.) haszonbérlő használja 2022. március 30. napjától 2027. április 15. napjáig. A haszonbérleti díj 70.000.-Ft/év, azaz hetvenezer forint/év. Felek megállapodnak abban, hogy a 2026-os és a 2027-es évre járó haszonbérleti díj az Eladókat illeti meg. Felek a birtokátruházás időpontját a haszonbérleti szerződés megszűnését követő napban, azaz 2027. április 16. napjában állapítják meg. Vevő ettől az időponttól jogosult az ingatlant használni, a hasznait szedni és viseli az ingatlannal kapcsolatos terheket és kárveszélyt. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja az Eladókat, hogy a földhasználat törlését az illetékes földhivatali osztálynál kérelmezniük kell. Tájékoztatja továbbá a Vevőt, hogy a földhasználatot a használat kezdetétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatóságnál bejelenteni köteles.

Dr. Uzonyi Nóra Ügyvédi Iroda
Dr. Uzonyi Nóra ügyvéd

5./ Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján jelen tulajdonjog átruházásról szóló szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Tájékoztatja továbbá a Feleket, hogy az adásvételi szerződést az Eladóknak a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés c) pont és (4) bekezdés a) pontja alapján jogosult elővásárlásra, mint helyben lakó szomszéd földműves, legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának a tagja. Vevő rögzíti, hogy több mint 1 éve kizárólagos tulajdonosa a hajdúböszörményi 0314/49 alatti ingatlannak, amely szomszédos a szerződés tárgyát képező ingatlannal.

6./ Eladók szavatosságot vállalnak a szerződés tárgyát képező ingatlan – 1./ pontban megjelölten kívüli – per-, teher-, igény és szolgalommentességéért és kijelentik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlant egyéb módon meg nem terhelték, harmadik személy részére el nem idegenítették.

7./ Eladók tulajdonjoga a tulajdoni lap szerint 2019-ben „öröklés" jogcímen került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba (az örökhagyó 2019-ben hunyt el). Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja az Eladókat a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 60. § (1) bekezdéséről, mely szerint „öröklés esetén az örökség megnyíltának napját kell a szerzés időpontjának tekinteni." Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja az Eladókat, hogy az ingatlan értékesítésből származó jövedelmükkel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé nem kötelesek elszámolni, arra tekintettel, hogy az ingatlan megszerzése óta 5 év már eltelt.

8./ Vevő kijelenti, hogy földműves. Vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig

- a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
- a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Azzal a kéréssel fordul a Nemzeti Adó - és Vámhivatalhoz, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt kedvezményt figyelembe venni szíveskedjen.

9./ A felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok és nem állnak cselekvőképességet részlegesen vagy teljesen korlátozó gondnokság alatt.

10./ Vevő felelőssége tudatában, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban földművesként regisztrált belföldi természetes személy (bejegyző határozat száma
- a szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában van, így kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 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 (földhasználati díjtartozás),
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Dr. Lizonyi Nóra Ügyvédi Iroda
Dr. Lizonyi Nóra

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 - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki rá.

11./ Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdése szerint földműves a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 ha mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdonszerzése a földszerzési maximumként meghatározott mértéket nem haladja meg. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja továbbá a Vevőt, hogy a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdése alapján földműves a föld birtokát a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy a birtokában lévő föld a törvényben meghatározott birtokmaximumot nem haladja meg.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. § alapján felelőssége tudatában kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

12./ A felek a szerződés aláírásával megbízzák a Dr. Uzonyi Nóra Ügyvédi Irodát (képv.: dr. Uzonyi Nóra ügyvéd, székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Hajdúkerület u. 6.) az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a hatósági jóváhagyási eljárással és az illetékes földhivatali osztály előtti ingatlan-nyilvántartási eljárással, amely magában foglalja az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtását, az Eladók tulajdonjogának törlését valamint a Vevő tulajdonjogának „adásvétel" jogcímen történő bejegyzését az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában, esetlegesen az iratokba való betekintést. A meghatalmazás a B400E nyomtatvány NAV részére történő megküldésére is kiterjed. Eladók e szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján helyettük és nevükben a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldje vagy benyújtsa, a hatósági jóváhagyásra irányú kérelmet aláírja, nyilatkozatot tegyen, személyüket teljes jogkörrel képviselje. Szerződést készítő ügyvéd szerződő felek meghatalmazását elfogadja.

13./ Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli. Felek adatai - az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására szolgáló okiratok alapján – a szerződésben rögzítésre kerülnek. Felek a 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. 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. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló törvény, a Pmt., a GDPR rendelet és 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. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a szerződésben megjelölt személyes adataikat a földhivatal, az önkormányzat, az agrárkamara és a NAV is megismerheti. 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 szerződésbe foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

14./ Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben 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.

Dr. Uzonyi Nóra ügyvéd

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata több hónapot vesz igénybe. Szerződő felek e szerződés aláírásával elismerik és kijelentik, hogy a tájékoztatásokat megértették, és a nyilatkozataikat a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg.

15./ Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. (különösen annak 6:215-6.220 §), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadók. Jelen szerződés aláírásával Felek kijelentik, hogy a szerződés az általuk elmondottakat teljes körűen és helyesen tartalmazza. Felek ezt a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták és abból 1-1 eredeti példányt átvettek a szerződést készítő ügyvédtől.

Hajdúböszörmény, 2026. november 5.

.....	.....
Molnár Erika	Molnár Éva
Eladó	Eladó

Barakné Sipos Katalin
Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem Hajdúböszörményben 2026. november 5-én:

Dr. Uzonyi Nóra Ügyvédi Iroda
Dr. Uzonyi Nóra ügyvéd

dr. Uzonyi Nóra
ügyvéd
Dr. Uzonyi Nóra Ügyvédi Iroda
székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Hajdúkerület u. 6.
Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36070806