Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.11.26.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026.11.27
- utolsó napja: 2026.12.28.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

I/2026/136

FÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALT)

amely létrejött egyrészről

DANKÓNÉ MANÓ ILDIKÓ

lakik: 4445 Nagycserkesz, Kossuth utca 12.;
állampolgársága: **magyar**; cselekvőképes, szerződéskötési képessége nincs korlátozva), mint **Eladó**

másrészről

DULOVICS MIHÁLY

lakik: 4087 Hajdúdorog, Nagy Sándor u. 3.;

állampolgársága: magyar; cselekvőképes, szerződéskötési képessége nincs korlátozva), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

érkezés időpontja: 2026 -11- 11

FÖLDFORGALMI NYILATKOZATOK

A.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgya a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (továbbiakban: föld) minősül, így a jelen szerződést a hivatkozott tv. 18. § szerinti elővásárlási jogosultakkal 8 napon belül közölni kell az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv útján.

B.) A Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlan vonatkozásában a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c.) pontja** alapján **helyben lakó szomszédos földműves** jogcímen rendelkezik elővásárlási joggal, tekintettel arra, hogy több, mint 3 éve életvitelszerű lakáshasználatának a helye (állandó lakóhelye) Hajdúdorogon található, és tartózkodási hely nem került bejegyzésre a lakcímnyilvántartásba, valamint bejegyzésre került a földműves nyilvántartásba. A Felek rögzítik, hogy Vevő több, mint 1 éve bejegyzett földhasználója az Ingatlannal szomszédos Hajdúdorog 0105/4. hrsz-ú ingatlannak.

Vevő a **Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a.) pontja** alapján **legalább 1 éve őstermelők családi gazdaságának** tagja jogcímen rendelkezik elővásárlási joggal.

Az elővásárlási jogosultságot bizonyító adatokat közhiteles nyilvántartások (személyi adat és lakcímnyilvántartás, ingatlan-nyilvántartás, földműves nyilvántartás, földhasználati nyilvántartás, OCSG-nyilvántartás) tartalmazzák.

C.) Az Eladó nyilatkozik, hogy tudomása szerint a Földforgalmi tv-en és Ptk-n kívül, más tv. vagy megállapodás alapján nem áll fenn senkinek elővásárlási joga.

D.) Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában nyilatkozik, hogy megfelel a Földforgalmi tv. 5 § 7. pontjában meghatározott földműves kritériumainak és a földműves nyilvántartásban bejegyzésre került (bejegyző határozatának száma:)

E.) Vevő - a Földforgalmi tv. 13. §-ra hivatkozással - büntetőjogi felelőssége teljes tudatában nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel megszerzendő föld használatát – a hivatkozott tv.-ben rögzített kivételektől eltekintve - másnak nem engedi át, azt saját maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő – a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésére hivatkozással - nyilatkozik, hogy a 3. személy földhasználó földhasználati jogviszonyának időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

F.) Vevő - a Földforgalmi tv. 14. §-ra hivatkozással - büntetőjogi felelőssége teljes tudatában nyilatkozik, hogy nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg vele szemben szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet-kötést, illetőleg földvédelmi bírságot.

G.) Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel megszerezni szándékozott ingatlannal együtt sem haladja meg a tulajdonában álló föld mennyisége a Földforgalmi tv. 16. §-ban meghatározott földszerzési maximumot és a birtokában lévő földek a megszerzettel együtt sem érik el a hivatkozott paragrafusban rögzített birtokmaximumot.

Dankóné Manó Ildikó Eladó	**Dulovics Mihály** Vevő	ügyvéd

H.) Vevő – a 179/2023 (V.15.) Korm. rend. 42. §-ra hivatkozással - büntetőjogi felelőssége teljes tudatában nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal. A Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy amennyiben részarány tulajdonnal rendelkezne, úgy a tulajdonában álló részarány tulajdon összesített AK értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem lehet több mint háromszáz.
I.) A Szerződő Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a jelen szerződés hatályosságához a Földforgalmi tv. 7.§ értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

TULAJDONÁTRUHÁZÁSI ÉS BIRTOKÁTRUHÁZÁSI NYILATKOZATOK

1. A Felek rögzítik, hogy **Eladó 1/1 arányú** tulajdonát képezi a HBMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által vezetett **hajdúdorogi** ingatlan-nyilvántartásban **0107/139 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen **2,3072 ha** nagyságú **„szántó"** művelési ágú, és összesen **25,07 AK** értékű, fekvése szerint külterületi ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan).**
1.1. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak a HBMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által vezetett hajdúdorogi ingatlan-nyilvántartásában szereplő adatai a valóságnak megfelelnek a mai napon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint (Megrendelésszám: INYER/TULLAP/20261104/2465). A Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az Eladó tulajdonában álló ingatlan per-, teher-, széljegy- és igénymentes.
1.2. Felek rögzítik a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel, hogy az Ingatlanon nem található felülépítmény, ültetvény, agrotechnikai létesítmény.

2. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát az **Ingatlan *1/1 arányú*** tulajdonjogának per-, teher, igénymentes átruházása képezi – **adásvétel jogcímén**. A Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja a Vevő, pedig az általa ismert állapotban, használattól mentesen és tehermentesen 1/1 arányban megvásárolja az Ingatlant a jelen szerződés szerint.

3. A Felek kijelentik, hogy az **Ingatlan** vételárát a kölcsönösen kialkudott és elfogadott **5.500.000,- Ft, azaz Ötmillió-ötszázezer forint összegben** állapítják meg, amely vételárba az Ingatlan minden alkotórésze és tartozéka beletartozik.

3.1. A Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:
3.1.1. A Felek megállapodnak, hogy Vevő az Ingatlan teljes vételárát, azaz összesen **5.500.000,- Ft, azaz Ötmillió-ötszázezer forint** összeget a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyásától, az arról való értesüléstől számított 8 napon belül, **átutalással** megfizeti az **Eladó férje, Dankó István** tulajdonát képező vezetett **számú bankszámlára**, amely utalást Eladó szerződésszerű teljesítésnek fogad el. Eladó köteles a vételár bankszámlán történő jóváírásáról az eljáró ügyvédet haladéktalanul értesíteni a drjonairoda@gmail.com címre, amely értesítést Eladó esetében e-mail címről jogosult elfogadni.
3.1.2. Amennyiben a fizetési határidő a Vevő lényeges szerződésszegése miatt eredménytelenül telik el, úgy az Eladó jogosult a szerződéstől írásban elállni és ekkor a felek kötelesek a szerződéskötés előtti eredeti állapotot helyreállítani.

4. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokának átruházásával kapcsolatosan úgy rendelkeznek, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő naptól jogosult Vevő tulajdonosként az Ingatlan hasznait szedni, viselni terheit, valamint a kárveszélyt. Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy a birtokba lépést követő 30 napon belül köteles az Ingatlan használatát a földhasználati nyilvántartásba bejelenteni, ellenkező esetben a földhivatal a Fétv. 95. § (8) bekezdésben rögzített szankciókat alkalmazza.
4.1. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan földhasználójaként a földhasználati nyilvántartásban Eladó szerepel „szívességi használat" jogcímén, azonban földhasználati jogosultsága a törvény erejénél fogva megszűnt. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül gondoskodik földhasználata nyilvántartásból történő törléséről.

5. Az Eladó szavatosságot vállal az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az Ingatlant semminemű közteher, egyéb díjhátralék vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher, jog nem terheli. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az Ingatlan tulajdonba adásakor az Ingatlanon harmadik személynek olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná nem áll fenn. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonszerzés időpontját megelőzően keletkezett, az Ingatlant terhelő tartozásokat kiegyenlíti. A tulajdonszerzést követően ismertté vált, de a megelőző rendelkezések szerint az Eladót

Dankóné Manó Ildikó
Eladó

Dulovics Mihály
Vevő

ügyvéd

terhelő költségeket az Eladó a Vevő felhívására az érintett harmadik személyeknek közvetlenül megfizeti és ennek megtörténtét a Vevő felé igazolja vagy azokat a Vevő felé megtéríti. Eladó továbbá kötelezettséget vállal, hogy tartózkodnak minden olyan magatartástól, amely az Ingatlan elidegenítéséhez vagy megterheléséhez vezetne. Erre tekintettel felek megállapodnak, amennyiben az Ingatlanra a szerződés aláírását követően harmadik személy javára olyan jogot jegyeznek be, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen jelzálogjog, végrehajtási jog stb.) Eladó köteles legkésőbb az ingatlant a jelen szerződés jóváhagyásáról történő értesülést követő 3 napon belül tehermentesíteni, ellenkező esetben a Vevő elállhat a szerződéstől és a Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani.

6. Eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, külön okiratban megadta és az ellenjegyző ügyvédnél - külön díj felszámítása nélkül - ügyvédi letétbe helyezték az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 32. § alapján kiállított, a Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedő nyilatkozatot (továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**), melyet a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról történő értesülést követően és a 3. pontban foglalt esetben, az abban foglaltak teljesülését követően jogosult a letéteményes ügyvéd felszabadítani és az illetékes földhivatal részére benyújtani.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

7. A Vevő nyilatkozik, hogy az **Itv. 26 § (1) bek. p) alpontja** alapján a föld vonatkozásában az ***illetékmentességet*** igénybe kívánja venni, tekintettel arra, hogy földműves és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a föld tulajdonjogát nem idegeníti el, a földön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

8. Az Eladó tudomással rendelkeznek arról, hogy az ingatlan értékesítéséből származó bevétel a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 59-64. §, valamint az 1. sz. melléklet rendelkezései értelmében minősül adóköteles vagy adómentes jövedelemnek. Eladó az Ingatlant több, mint 5 éve szerezte, így adómentesen értékesíti.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, ingatlan-elidegenítési, illetve szerzési képességük sem jogszabály, sem hatósági határozat, sem egészségi állapotuk alapján korlátozva nincs, befolyástól mentesen, szabad akaratukból kötik meg a jelen szerződést a felek.

10. A Felek kijelentik, hogy önként, befolyástól mentesen hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő a 2016/679 EU Rendelet (továbbiakban: **GDPR**) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján a jelen szerződés teljesítése és a meghatalmazásban rögzített eljárásokban való képviseletük ellátása során a szerződésben foglalt személyes adataikat kezelje és öt évig tárolja, valamint nyilatkoznak, hogy tudomással rendelkeznek a felvett adatokkal kapcsolatos adatkezelés jogalapjáról, céljáról, tárolási időtartamáról és a külön tájékoztatóban meghatározott információkról.

11. Felek kijelentik, hogy megismerték a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítási tájékoztatást, valamint a Pmt. 4. §-ában meghatározott közszereplői és kapcsolódó fogalmakat. Nyilatkoznak, hogy saját nevükben és érdekükben járnak el, nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek. Az eljáró ügyvéd jogszabályi kötelezettsége alapján elvégzi az azonosítást és az előírt ellenőrzéseket, a Pmt. 7. § (8)–(8a) bekezdése szerint az okiratokról – a lakcímigazolvány személyi azonosítót tartalmazó hátoldala kivételével – másolatot készít, az adatokat és a megbízást nyilvántartásba veszi, és a törvényben meghatározott ideig megőrzi. Felek vállalják az átvilágítás során megadott adataikban, nyilatkozataikban bekövetkező változások haladéktalan bejelentését. Felek nyilatkoznak, hogy pénzmosásra vagy terrorizmus finanszírozására utaló körülményről nincs tudomásuk, az eljáró ügyvéd ilyen körülményt nem tapasztalt.

12. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és a NAV adatlap kitöltésével, valamint jóváhagyása tárgyában az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt és a tulajdonjog bejegyzési eljárásban az illetékes földhivatal előtti eljárással **Dr. Jóna Lívia** ügyvédet (Dr. Jóna Lívia Ügyvédi Iroda; **4080 Hajdúnánás, Honfoglalás utca 60.**; levelezési cím: 4080 Hajdúnánás, Pf. 88.; mobil: 06 30 966 1341; drjonairoda@gmail.com ; KASZ: 36062279) bízzák meg, aki **a meghatalmazást elfogadja**. A meghatalmazás az

Dankóné Manó Ildikó
Eladó

Dulovics Mihály
Vevő

ügyvéd

ingatlan irataiba történő betekintésre is, a földhivatal által kért, a felek egyező akaratát nem érintő módosításra kiterjed, azonban nem terjed ki az illeték fizetési meghagyás átvételére és az azt követő adóigazgatási eljárásra.

13. Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is jóváhagyólag elfogadják, és nem kérik annak külön okiratba foglalását. A Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a szerződés tartalmát, jelentését velük megismertette, az ingatlanszerzéssel kapcsolatos kötelezettségeiről, jogairól (különösen adó- és illetékfizetési kötelezettségekről) teljes körűen tájékoztatta. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen ügyletet tartalmazó szerződés, a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatát követően, a 30 napos önkormányzati kifüggesztést követően, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv – ezen belül a helyi földbizottság – jóváhagyását követően nyújtható be az illetékes földhivatalhoz tulajdonjog bejegyzés céljából.
A mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság jóváhagyó határozata a vonatkozó jogszabályi rendelkezések ismeretében nem automatikus. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan tulajdonjogának átruházásával járó mindennemű illetéket és költséget a Vevő viseli, ideértve a szerződés elkészítésének költségét is. A Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának" ténye hivatalból feljegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásban.
A Felek a szerződés felolvasása és részletes átbeszélését követően további módosítási észrevétel nem volt és jóváhagyták annak tartalmát.
Felek megállapodnak, hogy Vevő köteles az adásvételi szerződéssel felmerülő költségeket (így különösen ügyvédi munkadíjat, igazgatásszolgáltatási díjat, EING- és TAKARNET-es adatszolgáltatás díját) megfizetni.

14. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a Polgári Törvénykönyvről szóló tv rendelkezései és a vonatkozó egyéb jogszabályok az irányadóak.

15. Eljáró ügyvéd az Üttv. 45/A. §-ában foglaltaknak megfelelően tájékoztatta a Feleket a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás (AVSZ) igénybevételének lehetőségéről. Felek a tájékoztatást tudomásul vették.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

A jelen szerződés 7 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből egy pld. a Földforgalmi tv. 8. § szerinti okirati kellékekkel rendelkezik.
Aláírást követően 1-1 eredeti példány a feleket, az ellenjegyző ügyvédet, a hitelező bankot illeti, 4 eredetei példány (ebből egy a különleges okirati kellékkel rendelkező nemzeti színű szalaggal átfűzött pld.) az illetékes földhivatal részére kerül benyújtásra.

Hajdúnánás, 2026.11.04.

DANKÓNÉ MANÓ ILDIKÓ
Eladó

DULOVICS MIHÁLY
Vevő

Alulírott, Dr. Jóna Lívia ügyvéd (Dr. Jóna Lívia Ügyvédi Iroda, 4080 Hajdúnánás, Honfoglalás utca 60. KASZ: 36062279), miután meggyőződtem a Szerződő Felek ügyleti képességéről és jogosultságáról, illetve valódi szándékáról, jelen ingatlan adásvételi szerződést elkészítettem, azt Szerződő Felekkel részletesen ismertettem, annak tartalmát és jogkövetkezményeit Szerződő Feleknek megmagyaráztam. Ezek után Szerződő Felek kijelentették, hogy jelen ingatlan szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak mindenben megfelel, és azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVII. törvény 43. § 44. § és 45. §-ai, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. rendelkezéseire tekintettel tanúsítom, hogy az általam szerkesztett jelen okirat a nyilatkozó személyek kinyilvánított akaratának, valamint a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, az okiratot a nyilatkozók előttem Dr. Jóna Lívia ügyvéd (Dr. Jóna Lívia Ügyvédi Iroda, 4080 Hajdúnánás, Honfoglalás u. 60. KASZ: 36062279), saját kezűleg írták alá, ezért az okiratot ellenjegyzem Hajdúnánáson, 2026.11.04. napján:

DR. JÓNA LÍVIA ÜGYVÉDI IRODA
4080 Hajdúnánás, Honfoglalás u. 60.
4080 Hajdúnánás, Pf.:88.
Adószám: 18993583-1-09
Bszlsz.: [illegible]
Mobil: [illegible]

DR. JÓNA LÍVIA
ügyvéd

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."