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! Pri elsőn!

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.24. 10:49:20
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

VÉTELI AJÁNLATTAL ÉS ELFOGADÓ NYILATKOZATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint a 2013. évi CCXII. törvényben (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról) 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. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata 2013. évi CXXII. törvény alapján maximum 30 napot vehet igénybe, mely határidő a törvény rendelkezései szerint meghosszabbodhat és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely a felek közötti függő jogi helyezet határidejét tovább növelheti, e hosszadalmas eljárás ideje alatt, mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében mind, az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában - széljegyeztessék. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények, melyek a vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik. A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat.

Amely létrejött egyrészről **Sári János**

4087 Hajdúdorog, Tégla utca 6. szám alatti lakos, mint eladó, mint eladó (továbbiakban **eladó**),
Másrészről **Bencze József**

4087

Hajdúdorog, Dohány utca 3/C. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban **vevő**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint Sári János eladó **1/1 tulajdoni hányadban** tulajdonát képezi a **Hajdúdorog 0127/26 helyrajzi** számú, összesen: 5 Ha 3163 m2 területű, 55,95 ark. értékű, szántó és erdő művelési ágú, külterületi ingatlan. Az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

2./ Az eladó eladja az 1. pontban megjelölt külterületi ingatlant per-, teher- és igénymentes szavatosság mellett, úgy ahogyan az jelenleg a természetben megtalálható. A vevő, pedig megvásárolja megtekintett és ismert állapotban az 1./ pont alatt meghatározott külterületi ingatlant, az 1./ pont szerinti tulajdoni hányadnak megfelelően.

...rlezés ...ja: 2026 -11- 19
FFORG/2026/10374

A szerződő felek a vételárat az alábbiak szerint határozzák meg:
Hajdúdorog 0127/26 helyrajzi számú ingatlan vételára 15.251.360 Ft, azaz Tizenötmillió-kétszázötvenegyezerháromszázhatvan Ft.
A 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (3) bekezdésének megfelelően a szerződő felek nyilatkoznak, hogy a földrészleten ültetvény, felépítmény vagy annak hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található és ezáltal a felek által kölcsönösen meghatározott vételár a földrészletre vonatkozik.

Hajdúböszörmény, 2026. november 12.

.....	.....
Sári János	**Bencze József**
Eladó	**Vevő**

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Hajdúböszörmény, 2026. november 12. napján:

Dr. Lovász Gyula ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi utca 2
KASZ: 36064673

DR. LOVÁSZ GYULA ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi
Adószám: 58940101-1-29
Bank.: 61200285-
KASZ sz.: 36064673 - Lajstom sz.: 0483

3./ A vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A vevő, mint regisztrációs számmal rendelkező földműves nyilatkozik a 2013. évi CXXII. törvény 40. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel, ugyanis földhasználati jogát földműveskén szerzi meg. Ezen túlmenően büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 14.§ (1) bek. alapján nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása. A vevő nyilatkozik a Földforgalmi törvény 14. § (2) bek. alapján, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésben meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzése nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdésben meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzése nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy termelőszövetkezeti, külön lapon nyilvántartott részarány tulajdonnal nem rendelkezik a 179/2023 (V. 15.) Kormányrendelet 42. § alapján.

Szerződő felek rögzítik, hogy Hajdúdorog Város Önkormányzata Képviselő Testületének 240/2025. (VII.31.) önkormányzati rendelete, amely a helyi önazonosság védelméről szól, a város közigazgatási területéhez tartozó szőlőskertekre terjed ki. A rendelet, mint személyi jogvédelmi eszközt bevezeti a lakcím létesítési tilalmat. Jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nem tartozik a 240/2025. (VII.31.) önkormányzati rendelet hatálya alá. Bencze József vevő ezennel nyilatkozom, hogy nem minősülök betelepülőnek.

4./ Az eladók szavatolják az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességét.

5./ A vevő nyilatkozik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlanok vonatkozásában az elővásárlási joga a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdésének c) pontja alapján áll fenn, mert olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.** A 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 9. pont a) alpontja értelmében helyben lakó az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik. A vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye megegyezik az állandó lakcímével, mely 4087 Hajdúdorog, Dohány utca 3/C. szám alatti lakos.

A 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 10. pont a) alpontja értelmében helyben lakó szomszéd, aki helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel. A vevő nyilatkozik a 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 10. pont a) alpontja alapján, hogy a hajdúdorogi 0127/26 helyrajzi számú ingatlan közvetlen földszomszédja a hajdúdorogi 0127/25 helyrajzi számú ingatlan, melyet a vevő több, mint egy éve saját tulajdonaként használ.

Vevő továbbá nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pont a) alpontja alapján **földművesnek minősül, a Földműves nyilvántartásba a** **jegyezte be a** **számú határozattal.**

Hajdúböszörmény, 2026. november 12.

.....

Sári János
Eladó

.....

Bencze József
Vevő

.....

DR. LOVÁSZ GYULA ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi u. 38.
Adószám: 58[illegible]-1-29
Bank.: 6[illegible] 4031537
KASZ sz.: 3[illegible] ipsiom sz.: 0485

Dr. Lovász [illegible]yvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi utca 38.
KASZ: 36064673

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Hajdúböszörmény, 2026. november 12. napján:

6./ Az eladók nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokon bérleti jogviszony nem áll fenn. Továbbá eladó nyilatkozik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely jelen adásvételi szerződés megkötését akadályozná.

7./ A vételár és kifizetése:
A vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az eladó részére 6.000.000 Ft, azaz Hatmillió Ft összeget vételárrész jogcímén egy összegben, banki átutalás útján az eladó által megadott és saját nevén lévő nél vezetett számú bankszámlára, amelyet – a bankszámlán történő jóváírást követően – saját kézhez történő teljesítésként ismer el és kifejezetten elfogad. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés a felek önhibáján kívül véglegesen meghiúsul, akkor az eladó a 6.000.000 Ft, azaz Hatmillió Ft összegű vételárrészt köteles visszaadni a vevő részére.

A vevő a fennmaradó vételárat, azaz 9.251.360 Ft, azaz Kilencmillió-kétszázötvenegyezerháromszázhatvan Ft összeget jelen adásvételi szerződés, a hatósági jóváhagyásáról szóló határozatának kézhezvételét követően, 10 napon belül fizeti meg, egy összegben, banki átutalás útján az Eladó által megadott és saját nevén lévő -nél vezetett számú bankszámlára, mely teljesítést az eladó saját kezéhez történő teljesítésként ismer el, és kifejezetten elfogad. Az adásvételi szerződés jóváhagyásáról szóló határozatot a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az ügyvédi irodának fogja visszaküldeni a záradékolt szerződésekkel együtt postai úton. Amennyiben megérkezik a postai küldemény, az ügyvédi iroda 3 napon belül az e-mailben vagy telefonon értesíti a feleket (vevőt, illetve az eladót).

Az eladónak a vevővel szemben - a fent leírtan kívül - további követelése nincsen. Mindezekre tekintettel az eladó a teljes vételár kifizetésével egy időben, külön okiratban járul hozzá feltétlenül és visszavonhatatlanul ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga, az 1. pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

8./ A felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma vételi ajánlat és elfogadó nyilatkozatnak is minősül a fenti tartalommal. Az eladók nyilatkoznak, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn. Az eladók nyilatkoznak, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlant, a 2./ pontban foglalt vételáron történő, a 7./ pontban foglalt teljesítési módon történő értékesítésére vonatkozó vevői vételi ajánlatot elfogadja. A felek megbízzák a jelen szerződést készítő ügyvédet a jelen okirat Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál a kifüggesztés előzetes engedélyezése tárgyában teljes körű lefolytatásával. A jelen szerződést készítő ügyvéd a jelen okiratot, az adásvételi szerződés jóváhagyásához szükséges formanyomtatvánnyal kifüggesztésre a szerződés aláírásától számított 8 napon belül nyújtja be a Hajdu-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához a kifüggesztés előzetes engedélyezésére. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztés időtartama 30 nap. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztési eljárás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás költség és illetékmentes.

9./ Az eladó tulajdonjoga 1998 és 2002 évben került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén. Az ingatlan-nyilvántartási adatokból egyértelműen megállapítható, hogy az eladó tulajdonszerzése 5 éven túli, amelyre tekintettel az ingatlan értékesítéséből származó jövedelme adómentes. Az eladó és a vevő

Hajdúböszörmény, 2026. november 12.

.. ..

Sári János
Eladó

.....

Bencze József
Vevő

DR. LOVASZ GYULA ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi u. 38.
Adó 0101-1-29
Bank 14031537
KASZ
jistom sz.: 0485

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Hajdúböszörmény, 2026. november 12. napján:

Dr. Lovász Gyula ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi utca 38.
KASZ: 36064673

ügyintéző ügyvédnek az adózással, valamint az illetékfizetéssel kapcsolatos tájékoztatását megértették, azt tudomásul vették. A vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján illetékmentességet kíván igénybe venni. Ennek értelmében a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba adás időpontjától 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.
Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy a saját tulajdonaként történő használatát – annak megkezdésétől számított 30 napon belül – a használt földterület fekvése szerint illetékes járási hivatalhoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. A vevő saját tulajdonú földhasználatának a bejelentési kötelezettsége a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 30 napon belül áll fenn.

10./ A jogügylettel felmerülő ügyvédi munkadíjat és költségeket, valamint az ingatlan átvételével járó kiadásokat a vevő viseli.

11./ A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek ingatlanszerzési képessége a 2013. évi CXXII. törvény 16. § szerinti korlátozás alá nem esik. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy hozzátartozói viszonyban egymással nincsenek.

12./ Szerződő felek meghatalmazást adnak Dr. Lovász Gyula 4220 Hajdúböszörmény, Dorogi u. 38 szám alatti székhelyű ügyvédnek (Debreceni Ügyvédi Kamara, Lajstromszám: 0485) jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, a vevő tulajdonjogának a bejegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Egyben kérik, jelen szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak, ügyvédi megbízásnak is tekinteni. Dr. Lovász Gyula ügyvéd a megbízást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

13./ Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A felek beazonosítása a felmutatott személyi azonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyről az eljáró ügyvéd a felek előzetes hozzájárulásával fénymásolatot készített. Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy adataikat az eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelje.

14./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit, különösen annak 6:118-6:119 §-ai, valamint 6:491-6:495 §-ait továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII törvényt kell alkalmazni. A jelen szerződést - 8 napon belül - a 2013. évi CCXII. törvény 31. § alapján a törvény 17. § (1) bekezdésére figyelemmel négy eredeti példányban kell benyújtani a Hajdúböszörményi Járási Földhivatalhoz, mely példányokból egy példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. § szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

15./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon készíti el a szerződést.

Hajdúböszörmény, 2026. november 12.

DR. LOVÁSZ GYULA ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi u. 38.
Adószám: 58940101-1-29
Bank.: [illegible] 14031537
KASZ sz.: [illegible] - lajstom sz.: 0485

.....	.....
Sári János	**Bencze József**
Eladó	**Vevő**

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Hajdúböszörmény, 2026. november 12. napján:

Dr. Lovász Gyula ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi utca 38.
KASZ: 36064673

16./ A jelen okirat 12 szó szerint egymással egyező példányban készült, melyből 1 példány az eladókat, 1 példány a vevőt, míg a jelen okiratot készítő Dr. Lovász Gyula ügyvédet a szükséges hatósági eljárásokhoz 10 példány illeti meg. Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után alulírott napon és helyen, ügyvédi ellenjegyzés mellett, helyben hagyólag aláírták.

Kelt: Hajdúböszörmény, 2026. november 12. napján

....

Sári János eladó **Bencze József** vevő

Alulírott Dr. Lovász Gyula 4220 Hajdúböszörmény, Dorogi u. 38 szám alatti székhelyű ügyvéd a jelen okiratot készítettem és szárazbélyegzőmmel ellenjegyzem, Hajdúböszörményben 2026. november 12. napján.

KASZ: 36064673. „Ellenjegyzem"

DR. LOVÁSZ GYULA ügyvéd
4220 Hajdúböszörmény, Dorogi u. 38.
Adószám: 5894010[illegible]
Bank.: 61200285-1[illegible]
KASZ sz.: 36064673 - Lajstom sz.: 0485