

§
DR. HUSZTI ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Huszti Szabolcs László ügyvéd

iroda: 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.

aliroda: 4060 Balmazújváros, Debreceni u. 9/2.

Tel.: 06 30 9756-000; e-mail: drhusztiugyvediroda@gmail.com

2026-07-07

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. Szerződő felek

IGA2-155639/2026

I/1. Jelen ingatlan adásvételi szerződés létrejött egyrészről

Eladó

Név: **Katona Zsuzsa**

születési név: I

született:

anyja neve:

személyi száma:

szem. ig. száma:

lakcímkártya száma:

adóazonosító jel: 66666666

lakcím: 1203 Budapest 20, Kossuth Lajos u. 83-87. C. ép. 2/8.

mint **eladó** – továbbiakban eladó –
másrészről

Közzététel időpontja: 2026-08-04.

Levétel napja:

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

- első napja: 2026-08-05

- utolsó napja: 2026-09-03

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ

Tolmácsi
ügyintéző-er.

Vevő

Név: **Jónás Patrik**

születési név:

született:

anyja neve:

személyi száma:

szem. ig. száma:

lakcímkártya száma:

adóazonosító jel:

lakcím: 4027 Debrecen, Domokos Lajos u. 20. 4/20.

mint **vevők** - továbbiakban vevők –közt, alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

Vevő

Név: **Jónásné Horváth Zsanett**

születési név:

született: I

anyja neve:

személyi száma:

szem. ig. száma:

lakcímkártya száma:

adóazonosító jel:

lakcím: 4027 Debrecen, Domokos Lajos u. 20. 4/20.

II. A szerződés tárgya

II/1. Szerződő felek közösen megállapítják, hogy az eladó 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Debrecen, zártkert, 54033/119 helyrajzi szám alatt felvett, 833 m² területű 1,81 AK értékű gyümölcsös** megnevezésű ingatlan. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan villany közművel rendelkezik.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településen a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján a jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

II/2. Az eladó eladja, a vevők pedig 1/2-ed - 1/2-ed arányban megvásárolják a II/1. pontban meghatározott és körülírt ingatlant annak minden alkotórészével és tartozékával.

II/3. Szerződő felek rögzítik és egyben tudomásul veszik, hogy a jelen okirat tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházásához a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – Földforgalmi tv. - 7. §-a szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Szerződő felek rögzítik és egyben tudomásul veszik továbbá, hogy a Földforgalmi tv. 21. §-a szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Dr. Huszti Ügyvédi Iroda

4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.

Aliroda: 4060

Dr. Huszti Szabolcs László

Tel.: (30) 9756-000

DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLÓ ügyvéd

KASZ szám: 35061921

9/2

Katona Zsuzsa
eladó

Jónás Patrik
vevő

Jónásné Horváth Zsanett
vevő

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a fenti határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvényben meghatározottak szerint valamely elővásárlásra jogosult él ezen jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja jelen adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosulttal, akkor az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be, amely tényről a mezőgazdasági igazgatási szerv önálló határozatot hoz és az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

Jónás Patrik és Jónásné Horváth Zsanett Vevők nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezései szerint elővásárlásra nem jogosultak. Jónás Patrik és Jónásné Horváth Zsanett Vevők nyilatkoznak, hogy nem minősülnek földművesnek.

Eladó a Földforgalmi törvény 15/A. §-a alapján nyilatkozik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

III. Vételár

III/1. Szerződő felek a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vételárát egyező akarattal mindösszesen **8.500.000.-Ft**, azaz *nyolcmillió-ötszázezer* forint összegben határozzák meg. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az ingatlanon már évtizedek óta nincsenek gyümölcsfák, az okirat tárgyát képező ingatlan bambusszal benőtt.

Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan jelenlegi forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt felek kifejezetten méltányosnak, és értékarányosnak fogadják el. A Felek már jelen okiratban kizárják a jelen adásvételi szerződés – Ptk. 6:98 §-a szerinti, feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő – megtámadását, a megtámadás jogáról a jövőre nézve is feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak. A szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tekintik.

III/2. Szerződő felek megállapodása alapján vevők a vételárból **500.000.-Ft**, azaz *ötszázezer* forint összeget – a **foglalóra** vonatkozó szabályok és jogkövetkezmények ismeretében – átutalással fizették meg eladónak, az eladó által most teljesítési helyként megjelölt, az eladó saját tulajdonú **10700141-50509669-51100005 (CIB Bank)** számú számlájára **jelen okirat aláírását megelőzően, amely összegnek a fenti számlán történő jóváírását az eladó jelen okirat aláírásával is megerősítve elismeri és nyugtázza.** Szerződő felek rögzítik, hogy a foglalo a vételárba beszámít.

Eladó nyilatkozik, hogy a jelen okiratban meghatározott bankszámlára történő teljesítést az eladó a saját kezeihez történő, joghatályos teljesítéseként kifejezetten elismeri és elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okiratban rögzített utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az eladó jelen okiratban teljesítési helyként megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

Szerződő felek a foglalo jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak. Tudomással bírnak azon körülményről, hogy az adásvételi szerződés teljesítésének meghúzásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglalo a vételárba beszámít.

III/3. Vevők a további **8.000.000.-Ft**, azaz *nyolcmillió* forint vételárrészt az alábbiak szerint fizetik meg eladónak:

1. **Vételárrész: 7.000.000.-Ft**, azaz *hétmillió* forint összegű vételárrészt – a **vételárelőlegre** vonatkozó szabályok és jogkövetkezmények ismeretében – vevők átutalással fizették meg eladónak, az eladó által most teljesítési helyként megjelölt, az eladó saját tulajdonú **10700141-50509669-51100005 (CIB Bank)** számú számlájára **jelen okirat aláírását megelőzően, amely összegnek a fenti számlán történő jóváírását az eladó jelen okirat aláírásával is megerősítve elismeri és nyugtázza.**

Katona Zsuzsa
eladó

Jónás Patrik
vevő

Jónásné Horváth Zsanett
vevő

Aliróda: 4060
Ag
DR. HUSZTI SZABOLCS LASZLO ügyvéd
KASZ szám: 36051921
Jónásné Horváth Zsanett
vevő
Aliróda: 4060
Ag
DR. HUSZTI SZABOLCS LASZLO ügyvéd
KASZ szám: 36051921

Eladó nyilatkozik, hogy a jelen okiratban meghatározott bankszámlára történő teljesítést az eladó a saját kezeihez történő, joghatályos teljesítéseként kifejezetten elismeri és elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okiratban rögzített utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az eladó jelen okiratban teljesítési helyként megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

2. **Vételár rész:** Vevők a további **1.000.000.-Ft** azaz **egymillió** forint összeget – amely egyben az utolsó vételár rész - átutalással fizetik meg eladónak, az eladó által most teljesítési helyként megjelölt, az eladó saját tulajdonú **10700141-50509669-51100005 (CIB Bank)** számú számlájára **legkésőbb 2026. 12. 30. napjáig, de kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 5 munkanapon belül.** Szerződő felek kijelentik, hogy a vevők előteljesítésre jogosultak.

Eladó a fenti összeg fent megjelölt számlán történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb kettő napon belül írásbeli igazolást – akár email formájában is drhusztiugyvediroda@gmail.com email címre - juttat el okiratszerkesztő ügyvédnek, amelyben beazonosítható módon (név, szem. ig. szám, lakcím, hrsz., vételár rész megjelölésével) nyilatkozik, hogy a teljes vételár megfizetésre került eladó részére.

Eladó nyilatkozik, hogy a jelen okiratban meghatározott bankszámlára történő teljesítést az eladó a saját kezeihez történő, joghatályos teljesítéseként kifejezetten elismeri és elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okiratban rögzített utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az eladó jelen okiratban teljesítési helyként megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti összegnek az eladó általi átvételének fentiek szerint történő igazolását követően az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezett eladói tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot, bejegyzési engedélyt vevő tulajdonjogának átvezettetése érdekében a járási földhivatalhoz benyújtja eladó tulajdonjogának egyidejű töröltetése mellett, melyre szerződő felek – eladó és a vevők – együttesen meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet.

IV. Tulajdonjog és birtok

IV/1. Szerződő felek megállapodása alapján az ingatlan tulajdonjoga a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg száll át vevőre.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inytv.) 35. § (1) bekezdés g. pontja alapján – figyelemmel a 48.§ (1) bekezdés a) és a 49. § (1) bekezdés f) pontjaira - a jelen adásvételi szerződés aláírásával szerződő felek közösen kérik, továbbá eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanra a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevők javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítottan 2027. 01. 06. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ingatlan egészére.

Az eladó a tulajdonjogát a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítottan 2027. 01. 06. napjáig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Szerződő felek tudomással bírnak azon tényről, hogy az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

A fentiekkel összefüggésben Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 1/9/2023. (V.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Inytv.vhr.) 45. § (2) bekezdése szerint a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 1/9/2023. (V.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Inytv.vhr.) 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törülésre kerül. A törölt tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

IV/2. Eladó a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az okirat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától, azaz a vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számítottan legkésőbb **2027. 01. 06. napjáig** a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja.

Szerződő felek kérik az eljáró illetékes Földhivalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv (Inytv.) 48. § (1) a) pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a tulajdoni lapra a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog

Dr. Huszti László ügyvéd iroda

4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.

Aliróda: Dr. Huszti László ügyvéd iroda Debrecen II. 9/2.

CA

DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLO ügyvéd
KASZ szám: 36061921

Katona Zsuzsa
eladó

Jónás Patrik
vevő

Jónásné Horváth Zsanett
vevő

bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítottan **2027. 01. 06. napjáig** és erre tekintettel az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást függessze fel.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél 4 eredeti példányban letétbe helyezi azon nyilatkozatát, melyben kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevők tulajdonjoga a II/1.) pontban írt ingatlanra a tulajdonjog fenntartására és az ahhoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére meghatározott időn belül és 1/2-ed - 1/2-ed arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzést nyerjen és eladó megbízza okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a tulajdonjog bejegyzést tartalmazó nyilatkozatát a vételár teljes megfizetését és annak okiratszerkesztő ügyvéd felé történő írásbeli igazolását követően a lentiekben is meghatározottak szerint a fenti határidőig a földhivatalba nyújtsa be.

Felek rögzítik, hogy eladó az utolsó vételárrészlet kifizetéséről haladéktalanul – a kifizetést követő 2 napon belül – köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben eladó a vételár megfizetését, azaz a vételár kifizetését haladéktalanul – a kifizetést követő 2 napon belül – nem igazolja, akkor a vevők is jogosultak hitelt érdemlően az okiratszerkesztő ügyvéd felé igazolni a vételár megfizetését.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár kifizetésétől – azaz a fentiek szerint kifizetés eladói igazolástól vagy annak elmaradása esetén a vevői igazolásától – számított 10 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani papír alapon, de amennyiben a benyújtásig az elektronikus eljárás alkalmazható lesz, úgy eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy a kifizetést követően a bejegyzési engedélyt az E-Ing rendszeren keresztül nyújtja be vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevők általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával a fentiekben is rögzítettek szerint igazolást nyer. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata – akár email formájában is – vagy ügyvéd által ellenjegyzett vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában

- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő bank – internetes bankfiókból letöltött pdf formátumban a visszavonhatatlan teljesítési - igazolása az utalási megbízás Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. Szerződő felek jelen okirat aláírásával is megerősítve kijelentik, hogy a bejegyzési engedély letétbe vételéről eladó, mint letéti okiratszerkesztő ügyvéd, mint letéteményes jelen okirat aláírásával egyidőben külön letéti szerződést is aláír.

Eljáró ügyvéd kifejezetten kizárja, hogy az egyes vételárrészek megfizetésének megtörténtét, vagy bármilyen határidő beálltát kövesse vagy ellenőrizze, továbbá ennek megtörténte/beállása igazolására a Feleket felhívja. A határidők betartása és annak ellenőrzése kizárólag Felek kötelezettsége. Amennyiben a teljes vételár megfizetésének igazolását a felek elmulasztják, az ebből eredő kárért kizárólagosa ők felelnek.

A fentiek értelmében okiratszerkesztő ügyvéd az eladói tulajdonjogról lemondó vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező nyilatkozatot a járási földhivatalhoz a fentiekben is rögzített határidőn belül benyújtja a fenti kötelezettségek teljesítését követően.

IV/3. Felek jelen okirat aláírásával történő megállapodása alapján eladó a teljes vételár kifizetését követően 5 munkanapon belül köteles a vevők birtokába adni az ingatlan a Vevők által megismert, megtekintett, állapotban. Vevők e naptól szedik az ingatlan hasznait és kötelesek viselni annak terheit. Vevők a birtokbalépéstől viselik a kárveszélyt.

E kötelezettségek egyértelműsége érdekében a felek a birtokba adás alkalmával közösen rögzíteni fogják a közüzemi mérőóra állását, de az eladó ezt meghaladóan is kötelezettséget vállal arra, hogy a közmű átírása során a szükséges mértékben közreműködik. Ennek során a felek az illetékes közüzemi szolgáltató cégeknél tisztázzák az eladót terhelő költségeket.

A fentiek értelmében tehát a birtokbaadást megelőzően eladó kötelesek igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatás díjait az ingatlan tekintetében kiegyenlítette. A birtokbaadást követően vevők legkésőbb 8 napon belül kötelesek a fogyasztóhelyet a saját nevükre íratni.

Eladó jelen okirat aláírásával is megerősítve kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nem képezi gazdasági társaság vagy más jogi személy székhelyét, telephelyét, fióktelepét, nem áll bírósági zár alá vétel alatt, nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként sem üzletnek vagy egyéb vállalkozásnak sem részei és nem fedezeti.

IV/4. Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása ellenére kötbérigényt egymással szemben nem támasztanak.

Katona Zsuzsa
eladó

Jónás Patrik
vevő

Jónásné Horváth Zsuzsanna
vevő

Dr. Huszti Ügyvédi Iroda

4025 De...
Alroda: 4060 B
Adó:
Tel: (06) 9756...
DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLO ügyvéd
KASZ szám: 36061921

V. Szerződés tárgyát képező ingatlan terhei

V/1. Szerződő felek közösen megállapítják, hogy az okirat tárgyát képező ingatlan a **2026. 06. 10-én a INYER/TULLAP/20260610/6412** számon lekért tulajdoni lap alapján – a 43735/2010.03.31 számú bejegyző határozattal 41 m² nagyságú területre, az LE-501(5550)/10.sz. határozat alapján az Opus Tírász Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjogon kívül - széljegy- és tehermentes, amelyről szerződő felek a tulajdoni lap megtekintésével meggyőződtek. A fentiekért jelen okirat aláírásával is szavatol eladó, tehát jelen okirat aláírásakor nincs teher bejegyzése folyamatban az ingatlanra, valamint eladó kijelenti, hogy fenntartja ezt az állapotot a vevők tulajdonszerzésnek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének időpontjáig.

Eladó büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdoni lap szerint az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek és azon sem Eladó, sem pedig felhatalmazása alapján további harmadik személy a jelen szerződés aláírásáig semmiféle változást nem kezdeményezett. **Eladó szavatolja, hogy vevők az ingatlant per-, teher és igénymentesen szerzik meg.**

VI. Szerződő felek nyilatkozatai, kellék-és jogszavatosság

VI/1. Az eladó hibásan teljesít, ha a szolgáltatott ingatlan a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik (kellékszavatosság).

VI/2. A **cselekvőképes, magyar állampolgár eladó** az adásvétel tárgyát képező ingatlannak – fentieknek megfelelően - per-, teher-és igénymentességéért, továbbá azért, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában harmadik személy (jogi, vagy természetes személy) olyan joga nem áll fenn, amely a vevő tulajdonszerzését gátolja, vagy megakadályozza szavatol.

Továbbá eladó kijelenti és kötelezettséget vállal ezen szerződés aláírásával is, hogy a fent nevezett ingatlan tekintetében a szolgáltatók felé tetemes köztartozása nem áll fenn, az ingatlant adó vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozások, tetemes közüzemi díjak és tetemes díjhátralékok nem terhelik.

Kijelenti, hogy az ingatlanra másnak – az ingatlan-nyilvántartáson és a jelen szerződésen kívül – nincs olyan joga, ami annak birtokba vételét, illetve tulajdonba kerülését korlátozná, avagy késleltetné. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlant gazdasági társaságba apportként nem vitte be, azt hitel fedezetéül nem ajánlotta fel és más módon sem terhelte meg.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan a tulajdonát képezi, az ingatlan értékesítése akaratával megegyező, az ingatlant a mai napon kelt szerződéssel értékesíteni kívánja.

VI/3. Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a II/1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga vevők javára 1/2-ed - 1/2-ed arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Eladó és a vevő együttesen és közösen kéri az eladó 1/1-ed arányú tulajdonjogának egyidejű törlését és vevők 1/2-ed - 1/2-ed arányú tulajdonjogának a bejegyzését a teljes vételár kifizetését és annak fentiek szerinti igazolását követően a bejegyzési engedély benyújtásával. A fentiekben túl az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a II/1. pontban körülírt ingatlan tekintetében az eladó 1/1-ed arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön a teljes vételár kifizetését és annak fentiek szerinti igazolását követően a bejegyzési engedély benyújtásával.

Szerződő felek kéri, hogy az ingatlan- nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 79. § és 80. § szerint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzésre kerüljön az ingatlan- nyilvántartásba jelen okirat tárgyát képező ingatlan tekintetében.

VI/4. **Cselekvőképes, magyar állampolgár vevők** kijelentik, hogy ingatlanszerzési képességük korlátozva nincs. Kijelentik továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant megtekintett és megismert állapotban vásárolják meg.

Vevők nyilatkoznak és jelen okirat aláírásával is megerősítve vállalják, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (1) és (4) bekezdésében foglaltaknak eleget tesz, azaz a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. Vevők nyilatkoznak és jelen okirat aláírásával is megerősítve vállalják, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földön esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

Dr. Huszti Ügyvédi Iroda

4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.

Aliroda: Debrecen u. 9/2.

Tel: (30) 9766-000

DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLÓ ügyvéd
KASZ szám: 36061921

Katona Zsuzsa
eladó

Jónás Patrik
vevő

Jónásné Horváth Zsuzsanna
vevő

Vevők a Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdés alapján nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevők nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Vevők tudomásul veszik, hogy ezen kitételnek történő megfelelése a tulajdonszerzési jogosultság feltétele.

A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy Jónás Patrik vevő nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy Jónásné Horváth Zsanett vevő nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Jónás Patrik Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával és az általa jelen okirattal megszerezni kívánt földdel együtt összes földtulajdonának mértéke a 300 hektár mértéket, a földszerzési maximumot nem éri el.

Jónásné Horváth Zsanett Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával és az általa jelen okirattal megszerezni kívánt földdel együtt összes földtulajdonának mértéke a 300 hektár mértéket, a földszerzési maximumot nem éri el.

Jónás Patrik Vevő nyilatkozik, hogy a birtokában lévő valamennyi föld területnagysága az 1200 hektár mértéket nem haladja meg. (birtokmaximum)

Jónásné Horváth Zsanett Vevő nyilatkozik, hogy a birtokában lévő valamennyi föld területnagysága az 1200 hektár mértéket nem haladja meg. (birtokmaximum)

Jónás Patrik Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Jónásné Horváth Zsanett Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vevők kijelentik, hogy tulajdonszerzésük nem ütközik a 2013. évi CXXII törvény rendelkezéseibe

Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, magyar állampolgár, valamennyi fél kijelenti, hogy nyilatkozati képessége korlátozás alatt nem áll.

VII. Szja és illetékkedvezmény

VII/1. Eladó tudomásul veszi, hogy okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őt az ingatlan értékesítéshez kapcsolódó személyi jövedelemadó jogszabályokról, eladónak személyi jövedelemadó kötelezettsége az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan nincs.

VII/2. Vevők tudomásul veszik, hogy jelen okirat szerinti ingatlanvásárlásuk illetékfizetési kötelezettséget keletkeztet, ennek mértékére – a forgalmi érték 4%-a – és megfizetésére az Illetékekről szóló törvénynek a visszatérő vagyonszerzési illetékekre vonatkozó rendelkezései vonatkoznak, melyekről okiratszerkesztő ügyvédtől a tájékoztatást megkapták.

VIII. Meghatalmazás

VIII/1. Szerződő felek – eladó és a vevők – és együttesen jelen okirat aláírásával egyúttal meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Huszti Szabolcs László ügyvédet (Dr. Huszti Ügyvédi Iroda 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.), hogy jelen okiratot és mellékleteit elkészítse, nevükben és képviselőjükben a jelen okirat szerinti tulajdonjog változás bejegyzésére irányuló kérelmet terjesszen elő az illetékes Földhivatalnál és őket a teljes eljárás során – ideértve a bejegyzési eljárást is – a tulajdonjog fenntartásra és az ahhoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére meghatározott időpontig és a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig - teljes jogkörrel képviselje. A szerződő felek meghatalmazása kifejezetten kiterjed az eladók tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére és a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljeskörű képviselőre.

Szerződő felek kijelentik, hogy ezen okiratot a vevők tulajdonjogának bejegyzési engedélyre tekintetében letéti okiratként és letéti igazolásként is - aláírásukkal igazolva – elfogadják. A szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Huszti Szabolcs László ügyvéd (Dr. Huszti Ügyvédi Iroda 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.) a fenti meghatalmazást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja. 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.) a fenti meghatalmazást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek eladó és vevők jelen okirat aláírásával egyúttal meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Huszti Szabolcs László ügyvédet (Dr. Huszti Ügyvédi Iroda 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.), hogy a jelen jogügylettel kapcsolatosan az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétevése iránti eljárásban, jelen adásvételi szerződés tekintetében a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság előtt ezen szerződés megküldése tárgyában és a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerv feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztálya előtt a hatósági engedélyezési eljárás lefolytatása tárgyában nevünkben és helyettünk eljárjon, kérelmet nyújtson be, jognyilatkozatot tegyen és személyiunket teljes jogkörrel képviselje.

Dr. Huszti Ügyvédi Iroda

402

Alroda: 402

Debrecen u. 9/2

Dr. Huszti Szabolcs László ügyvéd
KASZ szám: 36061921

Katona Zsuzsa
eladó

Jónás Patrik
vevő

Jónásné Horváth Zsanett
vevő

A fentieken túl eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról rendelkezéseinek és a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról rendelkezéseinek, továbbá a az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény rendelkezéseinek hatályos módosításairól, amelyek mind az okirat tartalmában történő változások, mind az eljárási rend módosulása tekintetében érintik a 2025. 01. 15. napjától az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályára benyújtandó okiratokat, amelyeket a szerződő felek megértettek és tudomásul vettek.

A fentiek okán szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tartalmának esetleges illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság eltérő értelmezéséből fakadó módosításaihoz már jelen okiratban aláírásukkal igazolva hozzájárulnak. Szerződő felek jelen okirat aláírásával is megerősítve kijelentik tehát, hogy a fenti jogszabályváltozás és a még ki nem alakult és átalakulóban lévő joggyakorlat miatti esetleges okirat módosításhoz – ideértve a fizetési határidőket is – annak szükségességekor kifejezetten és feltétlenül hozzájárulnak, és az okiratban foglaltak megvalósulása érdekében vállalják, hogy az esetleges földhivatali vagy banki felhívásban foglaltaknak megfelelően minden szükséges jognyilatkozatot megtesznek, így szükség esetén tehát jelen szerződést módosítják, kiegészítik kár és költségigény érvényesítése nélkül.

Felek a jelen szerződést kizárólag írásban módosíthatják és Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésmódosítás esetén közös nyilatkozatuknak kizárólag a változásokra kell kiterjednie. Szerződésmódosítás esetén a közös nyilatkozatban nem érintett pontok változatlanul hatályban maradnak.

A Felek mentesülnek a késedelem következményei alól, ha bizonyítják, hogy kötelezettségeiket vis maior következtében nem tudják határidőben teljesíteni. A Felek rögzítik, hogy vis maior alatt olyan körülményeket kell érteni, amelyek a jelen szerződés megkötésének időpontjában előre nem láthatóak, és a Felek érdekkörén kívül álló, elháríthatatlan események gyűjtőfogalmába tartoznak.

Szerződő felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, száméírás – ide nem értve a vételár összeget és az egyes eladó részére kifizetendő összegeket és a teljesítési helyként megjelölt számlaszámot, valamint a teljesítési határidőket, amelyek nem javíthatók – vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat – a felekkel előzetesen email útján történő egyeztetést követően – közvetlenül a szerződés szövegére írás útján és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy okiratszerkesztő ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta őket a személyi jövedelemadó és illeték jogszabályokról. Így különösen a Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy Eljáró Ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal figyelemmel arra, hogy felek az adózással és illetékfizetéssel kapcsolatosan adótanácsadótól tájékoztatást kérhetnek, de egyben nyilatkoznak, hogy a vonatkozó jogszabályokat ismerik.

A fentieken túlmenően szerződő felek jelen okirat aláírásával egyúttal meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Huszti Szabolcs László ügyvédet (Dr. Huszti Ügyvédi Iroda 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.), hogy a NAV B400E számú, az ingatlan vagyonszerzés esetén a vagyont szerző adatainak, illetékmentességének, kedvezményének, a visszerthes ingatlan-átruházás esetén az ingatlant értékesítő adatainak, illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogról ellenérték fejében lemondás, ilyen jog visszerthes alapítása, átruházása (atengedése), megszüntetése esetén a bevételt szerző adatainak bejelentéséhez elvevő nyomatványt kitéltse a szükséges adataikkal, nevükben és képviselőikben – mint jelen okirattal meghatalmazott – az illetékes NAV Illeték Főosztályára legkésőbb a jelen okirat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követő 30 napon belül elektronikusan benyújtsa.

A szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Huszti Szabolcs László ügyvéd (Dr. Huszti Ügyvédi Iroda 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.) a fenti B400E számú nyomatvány elkészítésére adott meghatalmazást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

IX. Egyéb rendelkezések

A fentiekben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek jelen jogügyletből esetlegesen felmerülő jogvitáik eldöntésére értékhatártól függően a Debreceni Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és nem minősülnek közszereplőnek, kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személy közeli hozzátartozójának.

Katona Zsuzsa
eladó

Jónás Patrik
vevő

Jónásné Horváth Zsuzsanna
vevő

Dr. Huszti Szabolcs László ügyvédi Iroda
4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.
Alíró: Dr. Huszti Szabolcs László ügyvéd
Debreceni u. 9/2.
DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLÓ ügyvéd
KASZ szám: 36061921

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az adatkezelési jogszabályokról. Eljáró ügyvéd a szerződő felek adatait kizárólag a 2016/679 EK Rendelet 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján, szerződés teljesítéséhez, illetve c) pontja alapján, jogszabályi kötelezettségből kezeli. Eljáró ügyvédtájékoztatja a szerződő feleket, hogy személyazonosításra alkalmas irataikról másolatot készít, illetve személyes adataikat nyilvántartja, ellenőrzi és kezeli a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben rögzített jogügylet során saját nevükben, illetve érdekükben járnak el, nem minősülnek közszereplőnek, vagy közszereplő közeli hozzátartozójának, illetve az ügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe.

Felek megállapodnak és rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, valamint az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat és a visszerthes vagyonátruházási illetéket Vevő köteles viselni.

A meghatalmazott ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen okirathoz kapcsolódó megbízás és a pénzmosás megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvényben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti a felek adatait.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően azonosítsa őket.

A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli.

Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz.

Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződésbe foglalt együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik szerződő félről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon személyek részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges.

Jelen szerződés 4 lapra nyomtatva, 8 oldal terjedelemben, 14 eredeti példányban készült, melyből a felek saját példányaikat atvették, 3 példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra, míg 10 példány hagyományos papírra került kiállításra.

Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatokat, értesítéseket az alábbiak szerint kötelesek a Felek joghatályosan teljesíteni és jelen jogügylettel kapcsolatos értesítéseket is az alábbi címekre kéri megküldeni:

- Eladók részére jelen szerződésben meghatározott lakhelyükre tértivevényes postai küldeményként,
- Vevő részére jelen szerződésben meghatározott lakhelyére tértivevényes postai küldeményként.

Az átvétel igazolását tartalmazó tértivevény az értesítés kézbesítését igazolja. Az értesítést akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha a tértivevény „nem fogadta el”, „nem kereste”, „elköltözött”, „megtagadta”, „cím elégtelen” illetve „ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza, a küldemény feladását követő 5. (ötödik) nappal.

Felek kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződésben szereplő tények, adatok nyilatkozataik alapján kerültek rögzítésre, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően és csak azt ezen adásvételi szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek és nem adnak.

A felek kijelentik, hogy a szerződést elolvasták, a benne foglaltakkal egyetértenek, melyből következően más tény, jogot, vagy kötelezettséget az okiratba foglalni nem kívánnak, ezért azt a jelenlévő ellenjegyző ügyvéd előtt aláírásukkal hitelesítik.

Debrecen, 2026. július 06.

Katona Zsuzsa
eladó

Jónás Patrik
vevő

Jónásné Horváth Zsanett
vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és azt Debrecenben, 2026. július 06. napján ellenjegyzem
Dr. Huszti Szabolcs László Ügyvéd, (4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.)
kamarai azonosító száma: 36061921

Katona Zsuzsa
eladó

Jónás Patrik
vevő

Jónásné Horváth Zsanett
vevő

Dr. Huszti Szabolcs László
4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.
Aliroda: Debrecen u. 9/2
Tél: 36061921
DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLÓ ügyvéd
KASZ szám: 36061921