



Dr. Havasi Gábor

Dr. Havasi Gábor
ügyvéd

+36 20 531 51 05

dr.havasi.gabor@gmail.com

4032 Debrecen,

Medgyessy sétány 2.

Adásvételi szerződés

2020-07-08

073453

Amely létrejött egyrészről

Szűcs István Tamás, születési név: _____, születési hely, idő: _____

anyja neve: _____

személyazonosító jel: _____

adóazonosító jele: _____

Furta, Váradi utca 17. szám alatti lakos

(tartózkodási hely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 2.),

Budainé Szűcs Ilona Ágnes, születési név: _____

születési hely, idő: _____

anyja neve: _____

személyazonosító jel: _____

adóazonosító jele: _____

3, 9025 Győr, Bercsényi liget 26. D. épület 2. emelet

14. ajtó alatti lakos,

Sziderov-Szűcs Renáta, születési név: _____

születési hely, idő: _____

anyja neve: _____

személyazonosító jel: _____

adóazonosító jele: _____

135 Budapest, Zsinór utca 26-28. 2. emelet 5. ajtó alatti

lakos és

Szűcs Kitti, születési név: _____, születési hely, idő: _____

neve: _____

személyazonosító jel: _____

adóazonosító jele: _____

4030 Debrecen, Szablya utca 3. szám alatti lakos (tartózkodási hely: 4025

Debrecen, Ispotály utca 22. F. épület földszint 8. ajtó), **mint Eladók (továbbiakban:**

Eladók)

másrészről

Oláh Lajosné, születési név: _____

anyja neve: _____

született: _____

napján, személyazonosító jele _____

lóazonosító jele: _____

130 Debrecen, Szél utca 1. szám alatti lakos, **mint Vevő (a továbbiakban:**

Vevő) között.

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Eladók egymás között akként, hogy Budainé Szűcs Ilona Ágnes 2/6-od, Szűcs István Tamás 2/6-od, Sziderov-Szűcs Renáta 1/6-od, Szűcs Kitti 1/6-od arányú tulajdonát képezi a **debreceni zártkerti 30320/18 hrsz.** alatt felvett, a tulajdoni lap szerint jelenleg „címkézés alatti”, 1046 m2 nagyságú, 3. minőségi osztályú, 2,09 AK értékű szőlő és gazdasági épület megnevezésű ingatlan, amelyen található egy több, mint 10 éve épült, felújítandó állapotú, kb. 35 m2 nagyságú gazdasági épület (a továbbiakban: Ingatlan).

2.) A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által a TAKARNET rendszeren keresztül lekért tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a fenti tulajdoni arányban bejegyzésre került. A tulajdoni lap a mai napon széljegy- és tehermentes.

3.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevő pedig az általa ismert jelenlegi állapotában megvásárolja a fenti ingatlant kizárólagos 1/1 tulajdoni arányban annak teljes alkotórészével együtt, megtekintett állapotában az **1. pontban meghatározott ingatlant** per-, igény- és tehermentesen.

4.) A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát kölcsönösen kiadukdoit **9.500.000 Ft-ban, azaz Kilencmillió-ötszázezer Forintban** határozzák meg, mely összeg az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének megfelelő.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény nem található, így az külön értéket nem képvisel.

Felek a szőlő értékét 500.000 Ft-ban, a gazdasági épület értékét 9.000.000 Ft-ban határozzák meg, mely összegeket a teljes vételár tartalmaz.

Eladók a vételárat jelen szerződésben foglaltak szerint osztják meg egymás között.

A vételár teljesítése a következők szerint történik:

4.1.) Vevő a teljes vételárból a jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg foglaló jogcímen **950.000 Ft, azaz Kilencszázötvenezer Forint** összegű vételárrészt köteles megfizetni Eladók részére ügyvédi letétbe, Dr. Havasi Gábor letétkezelő ügyvéd kezeihez készpénzben, melynek hiánytalan átvételét letétkezelő ügyvéd elismeri, azt nyugtatja. Letétkezelő ügyvéd jelen vételárrészt köteles az Eladók kérésének megfelelő időben és módon kiadni az ügyvédi letétből az Eladók tulajdoni hányadának megfelelően. Eladók a jelen teljesítést saját kezeikhez történő teljesítésként ismerik el.

Szerződő felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, arról teljes körű tájékoztatást kaptak. A foglalót, amennyiben a szerződést teljesítik, a vételárba be kell számítani, meghiusulás esetén a teljesítés meghiusulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetve a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés jogkövetkezményei alól nem mentesít, a kártérítésbe és a kötbérbe azonban a foglaló összege beszámít. Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

4.2.) Vevő a fennmaradó utolsó, **8.550.000 Ft, azaz Nyolcmillió-ötszázötvenezer Forint** összegű vételárrészt legkésőbb a lenti hatósági jóváhagyó határozat okiratszerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítésének a Vevő általi tudomásszerzéstől számított 5 munkanapon belül köteles megfizetni Eladók részére akként, hogy:

- **3.206.121 Ft-ot**, azaz Hárommillió-kettőszázhatvanegyszer-egyszázhuszonegy Forintot **Budainé Szűcs Ilona Ágnes** Eladó részére a nevében lévő OTP Banknál vezetett 11773384-00548827 számú bankszámlájára,

- **2.671.940 Ft-ot**, azaz Kettőmillió-hatszázhetvenegyszer-kilencszáznegyven Forintot **Szűcs István Tamás** Eladó részére ügyvédi letétbe, Dr. Havasi Gábor letétkezelő ügyvéd kezeihez készpénzben. Letétkezelő ügyvéd jelen vételárrészt köteles Szűcs István Tamás Eladó kérésének megfelelő időben és módon kiadni az ügyvédi letétből.

- **1.335.969 Ft-ot**, azaz Egymillió-háromszázharmincötezer-kilencszázhatvankilenc Forintot **Sziderov-Szűcs Renáta** Eladó részére a nevében lévő Revolut Banknál vezetett 30200014-19913410-98094529 számú bankszámlájára,

- **1.335.970 Ft-ot**, azaz Egymillió-háromszázharmincötezer-kilencszázhatvan Forintot **Szűcs Kitti** Eladó részére a nevében lévő OTP Banknál vezetett 11773384-02606420 számú bankszámlájára

történő banki átutalás útján, mely teljesítéseket Eladók saját kezeikhez történő teljesítésként ismerik el.

5.) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akinek jognyilatkozattételi képessége korlátozva nincs.

6.) Tulajdonjog bejegyzés és ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

6.1.) Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladók az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) bek. a) pontja alapján jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz,

hogy a teljes vételár kifizetését követően Vevő kizárólagos 1/1 arányú tulajdonjoga az 1. pontban írt ingatlanra adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, és a hivatkozott jogszabály alapján felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, együttesen kérik, hogy az illetékes földhivatal az adásvételre tekintettel szíveskedjen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni a bejegyzési engedély becsatolásáig, de legkésőbb a jelen Szerződés földhivatal részére történő benyújtását követő 6 hónapig.

6.2.) Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik Dr. Havasi Gábor 4032 Debrecen, Medgyessy sétány 2. székhelyű ügyvédnél (a továbbiakban: Letéteményes ügyvéd) 3 (három) példányban, az Ingatlan tulajdonjogának a Vevő javára való bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: Nyilatkozat).

Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes ügyvéd a Nyilatkozatot kizárólag akkor jogosult és köteles kiadni:

(I.) a Vevő részére, ha a vételár megfizetését Eladók igazolják Letéteményes ügyvéd részére. Eladók a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy amennyiben a Letéteményes ügyvéd a Nyilatkozatot a Vevő részére kiadja, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt az illetékes földhivatalnál 2 napon belül eljárjon.

(II.) az Eladók részére a Vevő a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén, ha Vevő elállását Eladók a Letéteményes ügyvéd részére az elállásról szóló eredeti nyilatkozat bemutatásával igazolják

(III.) az Eladók részére, az Eladók a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén, ha Eladók a Vevő által kiadott, vagy a Vevő által igazoltan átvett nyilatkozat eredeti példányával igazolják, hogy a Vevő az Eladók elállását elfogadja;

(IV.) az Eladók részére, ha a jelen szerződés bármilyen okból kifolyólag megszűnik, és a megszűnés tényét Eladók vagy Vevő hitelt érdemlően igazolják Letéteményes ügyvéd felé. A nyilatkozatokat a dr.havasi.gabor@gmail.com email címre kell megküldeni.

7.) Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlant Eladók kötelesek a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül a Vevő birtokába adni. A birtokbaadásakor az ingatlanban maradnak a beépített bútorzat, beépített berendezés, beépített gépészet, mely ingóságok külön értéket nem képviselnek, azok a vételárat nem befolyásolják. A birtokbaadás során a felek közösen rögzítik az Ingatlanban található közműóra (villanyóra) állását, és haladéktalanul eljárnak az átírása érdekében. Az Eladók kötelezik magukat, hogy a közműszolgáltatók által nyilvántartott, az Ingatlan tekintetében a birtokbaadásig fennálló közműtartozásról igazolást szereznek, ami alapján az esetleges tartozásokat az erről szóló számlák/díjbekérők kézhezvételétől számított 3 napon belül, vagy a közműórák átíratásával egyidőben rendezik.

Az ingatlanon művelés nem történik, így leltár felvételére nem kerül sor.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlant a szerződéskötést megelőzően megtekintett műszaki tartalommal, a Vevő által megtekintett és megismert állapotban adják Vevő birtokába. Vevő a birtokba lépés napjától viseli az Ingatlan terheit, húzza annak hasznait, és viseli a káryeszélyt.

Szerződő felek meghatalmazás adnak **Dr. Havasi Gábor 4032 Debrecen, Medgyessy sétány 2.** székhelyű ügyvédnek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a földhivatalhoz történő benyújtására, és az NAV nyomtatvány kitöltésére, ill. a kifüggesztési eljárásra. A meghatalmazást és a letétkezelést Dr. Havasi Gábor ügyvéd ellenjegyzésemmel elfogadom.

9.) Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben szerződő felek a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak, míg a felmerülő vitás kérdésekben értékhatártól függően a Debreceni Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

10.) Felek megállapodnak abban, hogy az okirat elkészítésével és a Földhivatal előtti eljárással kapcsolatosan felmerülő költségeket Vevő viseli.

11.) Felek kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvéd részletesen tájékoztatta Vevőt az illetékfizetési kötelezettségéről, illetve Eladókat az adóhatóság felé történő feladatokról. Felek kijelentik, hogy ezen szerződést egyben ügyvédi megbízásnak is tekintik.

12.) Vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

13.) Vevő feltétlenül és visszavonhatatlanul a Földforgalmi tv. 13.-15 § -ban foglaltak szerint nyilatkozza, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a fenti tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő kötelezettséget vállal arra, a fenti tv. 13.§(4) bekezdése szerint, hogy a harmadik fél javára esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a fentieket, azaz a Földforgalmi tv. 13.§.(1) bekezdésében írt kötelezettségeket vállalja.

14.) Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Felek kijelentik, hogy az 1997.évi CXLI tv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ alapján részarány tulajdonnal nem rendelkeznek. Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek, a birtokában álló föld területnagysága a jelenleg megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg a rá vonatkozó törvényi maximumot.

15.) Vevő kijelenti, hogy az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatta a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-ában meghatározott elővásárlásra jogosultságokról, és ennek ismeretében nyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.

16.) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés az illetékes Földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § 1. bekezdése alapján, ill. szükséges a szerződés kifüggesztése az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan egymással elszámolnak.

17.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) rendelkezéseit, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt kell alkalmazni. A jelen szerződést - 8 napon belül négy eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes Mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, melynek teljesítésére szerződő felek az okiratkészítő ügyvédet bízzák meg.

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 elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződések és a jóváhagyó záradék kézhezvételét követően jelen szerződést a 1997. évi CXLI törvényben meghatározottak szerint jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatalhoz.

18.) A szerződő felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről.

19.) Szerződő felek ezen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat kezelje, s ennek érdekében személyazonosító igazolványukról, laccímet és személyi azonosítót igazoló hatósági igazolványukról, adóazonosító jelet tartalmazó hatósági igazolványukról, aláírási mintáikról másolatot készítsen, és azt irattárában őrizze. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII tv. (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataimat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Hozzájárulok ahhoz, hogy a Pmt. 22-23.§ szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

20.) GDPR-adatkezelési felhívás! Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a személyi igazolványon, a laccímkártyán és az adókártyán szereplő személyes adataik a szerződésbe bekerülnek, azokat eljáró ügyvéd rögzítheti, a fenti igazolványokat lemásolhatja és jelen szerződés megszerkesztése, bejegyzése, és a kapcsolódó ügyintézés érdekében, valamint az ügyvédi kamara által előírt kötelező iratmegőrzés idejéig azokat megőrzi. Felek tudomásul veszik, hogy a bárki által lekérhető tulajdoni lapra – akár a jelen jogügylettel érintett tulajdonváltozás későbbi jogügylet miatti törlése után is visszakövethetően - nevüket, születési nevüket és évüket, édesanyjuk nevét és laccímüket feljegyzik. Felek valamennyi, jelen bekezdésben felsorolt adatkezeléshez kifejezetten hozzájárulnak.

21.) Dr. Havasi Gábor 4032 Debrecen, Medgyessy sétány 2. székhelyű alatti ügyvéd (KASZ:36061328), mint okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy a **debreceni belterületi 14/A/6 hrsz.** alatt felvett, a valóságban a 4029 Debrecen, Attila tér 6. 6. ajtó alatt található lakás megnevezésű 23 m2 nagyságú ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jelen adásvételi szerződés keltéig nem vezetett be a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII törvény szerinti, ingatlant érintő jogvédelmi eszközt.

Jelen okiratot szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá. Az Üttv. 43§ (4) bekezdése szerint az ellenjegyzett papíralapú okirat egyes oldalait a feleknek nem kell szignóznia, ha az ügyvéd a lapokat úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Debrecen, 2026.06.16.

Szűcs István Tamás
Eladó

Budainé Szűcs Ilona Ágnes
Eladó

Sziderov-Szűcs Renáta
Eladó

Szűcs Kitti
Eladó

Oláh Lajosné
Vevő

Aláírom: Debrecen, 2026.06.16. napján Dr. Havasi Gábor
ügyvéd KASZ: 36061328

16 A2-155654/2026

Közzététel időpontja:	2026. 06. 04.
Levétel napja:	
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő	
- első napja:	2026. 08. 05.
- utolsó napja:	2026. 03. 05.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!	
László Károly	
ügyintéző	