

D **Dr. Lakatos Olivér ügyvéd**
 225. Debrecen, Nyugati u. 36. fsz. 3.
 Tel.: 5662704
 Fax: 5662704
 E-mail: lakatos@szekes.hu
 Székhely: 5662704
 Telefon: +36 70 701-4845; 52-761-886
 KASZ.: 36064329

III. 12. szám alatt vezetékjog van bejegyezve 6 m² nagyságú területre az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. jogosult javára.

1.2.) A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra a tulajdoni lap III. 14. szám alatt haszonélvezeti jog van bejegyezve utalva a tulajdoni lap II.12. szám alatt bejegyzett tulajdonjogra, mely szerint Csorba Roland Dávid Eladó ingatlanilletőségét terheli Csorba Győző Péter haszonélvezeti joga 20 éves időtartamra.

A Szerződő felek kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 27. pontja szerint „ültetvény: 500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölcsfával, valamint az 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsfával betelepített földrészlet, illetve alrészlet”, ültetvény nincs az adásvétel tárgyát képező 1400/43264 tulajdoni illetőségen, így nincs bogyós gyümölcsfával betelepített földrészlet, illetve alrészlet az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségen, továbbá 1500 nm alatti a terület.

2.) Az Eladó büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy - a jelen okirat I.1.1. és I.1.2. pontjában rögzítettekén kívül - az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőség per-, teher- és igénymentes, azt ingatlan-nyilvántartáson kívüli igény nem terheli, melynek tehermentességéért az Eladó kifejezetten jogszatosságot vállal.

Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy - a jelen szerződés aláírásakor és azt követően a jogügylet teljesedésbe menéséig - a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nem képezi házastársi vagyontörség részét, és nem szolgál lakhelyül házastársának, volt házastársának, élettársának, volt élettársának sem, így a Ptk. 4:48. §, illetve 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra nincs szükség; továbbá a bíróság nem jogosított fel élettársat, illetve volt élettársat sem az ingatlan használatára Ptk. 4:94. § alapján, és ilyen eljárás nincs folyamatban.

3.) Az Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra nincs bejelentett földhasználó. Az Eladó jogszatosságot vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nem áll más személy használatában.

4.) A Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező 1400/43264-ed arányú ingatlan vonatkozásában 3.000.000.-Ft., azaz Hárommillió forint vételár megfizetése mellett.

5.) Csorba Roland Dávid Eladó kijelenti, hogy a Vevő vételi ajánlatát elfogadja.

6.) Csorba Győző Péter Haszonélvezeti jogosult jelen nyilatkozat aláírásával egyidejűleg az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőséget terhelő haszonélvezeti jogáról Csorba Roland Dávid Eladó javára - ingyenesen - lemond, egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1400/43264-ed tulajdoni illetőség vonatkozásában a haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

7.) Vevő kijelenti, hogy a vételi ajánlatot, a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) és (2) bekezdésében meghatározottak szerint teszi:

10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

A 2013. évi CXXII. törvény 5. § 2. pontja értelmében belföldi természetes személy: a magyar állampolgár.

A 2013. évi CXXII. törvény 5. § 24. pontja értelmében tagállami állampolgár: az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam

Csorba Roland Dávid
Eladó

Csorba Győző Péter
Haszonélvezeti jogosult

F

Dr. Lakatos Olivér ügyvéd
25 Debrecen, Nyugati u. 36. fsz. 3.

Lakatos Olivér
Telefon: +36 70 701-4845; 52-761-886
Ugyvéd KASZ.: 36064329

állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára, ide nem értve a belföldi természetes személyt.

A Szerződő Felek kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bek. a) pontja alapján az államot elővásárlási jog illeti meg a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében, egyebekben jogszabályban meghatározottak szerint áll fenn elővásárlási jog.

Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra nincs bejelentett és tényleges földhasználó. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant sem hatályos, sem pedig a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

A vételi ajánlatra és elfogadó nyilatkozatra tekintettel a Szerződő Felek között a 2013. évi CXXII. törvény 21.§ (1) bekezdés alapján létrejön az alábbi szerződés:

II. Adásvételi Szerződés

1.) Csorba Roland Dávid Eladó jelen okirat aláírásával az 1400/43264-ed tulajdoni illetőségét eladja, Rácz Zsolt Vevő pedig az Eladó 1400/43264 ed tulajdoni illetőségét megvásárolja a jelen okirat I.1) pontjában meghatározott és részletesen körül írt ingatlan vonatkozásában, a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan jelenlegi a Felek által megtekintett és megismert állapotában, az ezen okiratban meghatározott feltételek megtartása mellett.

2.) Szerződő Felek a Debrecen, külterület, 02345/47 hrsz. alatti mindösszesen 4 ha 3264 m2 alapterülettel felvett, mindösszesen 18,17 kat.t.jöv.k.fill., 5. minőségi osztályú, rét megnevezésű ingatlanban fennálló Csorba Roland Dávid Eladó 1400/43264-ed tulajdoni illetőségének vételárát 3.000.000.-Ft., azaz Hárommillió forintban állapítják meg. A felek rögzítik, hogy a tulajdoni hányad 1400 nm-nek felel meg. A Szerződő Felek a fentebb meghatározott vételárát az ingatlan jelenlegi piaci helyzetére való tekintettel, kölcsönös alkudozás eredményeképpen határozták meg.

2.1.) A szerződő felek az adásvételi szerződés jelen pontjában is kifejezetten kijelentik és rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező és Csorba Roland Dávid Eladó 1400/43264-ed tulajdonában álló tulajdoni illetőségen, területrészen nincs felépítmény - sem lakóház, sem gazdasági épület -; valamint a jelen adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségen a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 27. pontja szerinti ültetvény sincs. Erre tekintettel a szerződő felek nem tüntetik fel az ellenértéken belül külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény és a felépítmény forgalmi értékét [2013. évi CXXII. törvény 8/A.§ (3) bek.].

A Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételár az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőség jelenlegi forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. A Szerződő 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 Szerződő Felek a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tekintik.

3.) A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vevő a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező és a jelen adásvételi szerződés I.1.) pontjában meghatározott, Csorba Roland Dávid Eladó 1400/43264-ed tulajdoni illetőségének 3.000.000.-Ft., azaz Hárommillió forint vételárból jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően, banki átutalás útján 3.000.000.- Ft., azaz Hárommillió forintot megfizetett az Eladó részére, az Eladó által korábban is teljesítési helyként megjelölt Csorba Győző Péter tulajdonában álló OTP Bank Nyrt. előtt vezetett 11773384-02615253 számú bankszámlájára. A Felek jelen okiratot egyúttal átvételi elismervényként is megadják.

Csorba Roland Dávid
Eladó

Csorba Roland Dávid
Házas
jogosult

3

Csorba Roland Dávid
Nyugati u. 3.
50662704
Telefon: +36 70 701-4845; 52-761-886
KASZ: 36064329

A Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomással rendelkeznek arról, hogy amennyiben olyan személy elővásárlási jogával élne törvényes határidőn belül, aki a Vevőt az elővásárlási sorrendben megelőzi és a hatósági engedélyezési eljárás eredményeképpen a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv az ő tulajdonszerzését támogatja, úgy az adásvételi szerződés - változatlan tartalom mellett, a törvény erejénél fogva - rájelenkező elővásárlási jogával élő személlyel jön létre.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a hatóság a jelen szerződés hatósági jóváhagyását bármilyen okból megtagadja, úgy a jelen szerződésük egymással szemben nem válik hatályossá és az Eladó és a Haszonélvezői jogosult köteles a Vevő által megfizetett vételárat haladéktalanul, de legkésőbb a hatóság határozatának Eladó általi hitelt érdemlő tudomásszerzését követő 3 banki munkanapon belül átutalás útján, egyösszegben, kamatmentesen visszafizetni a Vevőnek.

3.1.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A szerződő felek tudomásul veszik azon ügyvédi kioktatást, miszerint a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés előzetes vizsgálata eredményeként megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli a felekkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A Szerződő Felek tudomással bírnak azon körülményről, hogy jelen jogügylet hatályosulásának feltétele, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló határidő alatt a jelen okirat szerinti feltételekkel ne éljenek. A jegyző a záradékolást követően iratjegyzéket készít és az adásvételi szerződést azzal együtt 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

4.) Csorba Roland Dávid Eladó jelen okirat aláírásával, minden további feltétel és kikötés nélkül, visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában Rácz Zsolt Vevő 1400/43264-ed arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, Csorba Roland Dávid Eladó 1400/43264-ed arányú tulajdonjogának törlésével és a haszonélvezői haszonélvezeti jogának az adásvétel tárgyát képező tulajdoni arány vonatkozásában történő törlésével egyidejűleg.

5.) A Felek rögzítik, hogy az Eladó a Vevő ajánlatát az elővásárlásra jogosultakkal a települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton közli és kéri a vármegyei földhivatal jóváhagyását a szerződés vonatkozásában.

Csorba Roland Dávid
Eladó

Csorba Roland Dávid
Haszonélvezői jogosult

Rácz Zsolt
Vevő

Dr. Lakatos Olivér ügyvéd
4025 Debrecen, Nyugati u. 36. fsz. 3.
Adószám: 50228995-2-29
Szám: 11600006-00000000-50662704
E-mail: oliv@lakatos-oliver.hu Tel: 761-886

6.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába a jelen okirat aláírását követően lép. A Vevő a birtokba lépés napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

7.) A Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesekről, a mezőgazdasági termelőszövetkezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban földművesként regisztrált belföldi természetes személynek.

Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályok alkalmazásában - 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdése értelmében, mely szerint, ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg - belföldi természetes személynek és tagállami állampolgárnak minősül, így a termőföld tulajdonszerzésében ebből a szempontból nincsen korlátozva.

8.) A Vevő kijelenti, hogy megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében meghatározottak szerinti földszerzési maximum kitételnek, mivel a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

A Vevő vállalja, hogy jelen jogügylet tárgyát képező földterület használatát - a törvényben meghatározott kivételek esetét ide nem értve - másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesznek 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 kijelenti, 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), valamint kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályok alkalmazásában belföldi természetes személynek és tagállami állampolgárnak minősül, így a termőföld tulajdonszerzésében ebből a szempontból nincsen korlátozva.

A Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés előzetes vizsgálata után, a szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapítását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv küldi meg az adásvételi szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére a hirdetményi úton történő közlés érdekében.

9.) A Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nincs korlátozva. A Szerződő Felek esetlegesen, jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő jogvitáik elbírálására a Debreceni Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

10.) A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

11.) Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény - a továbbiakban: Pmt., - a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az ügyfeleket arról, hogy a 14/2018. (III.26) MÜK szabályzat a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról alapján eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a fent megjelölt rendelkezések alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a feladatellátása és az általuk bemutatott, személyazonosság

Csorba Róland Dávid
Eladó

Csorba Péter
Használati jogosult

Dr. Lakatos Olivér ügyvéd
Debrecen, Nyugati u. 36. fsz. 3.
Adószám: 50228995-2-29
50662704
2-761-886
KASZ: 36064329

igazolására a Pmt. és a JÜB szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek ellenjegyző ügyvédet írásban értesíteni. A Szerződő Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak személyes okmányaik lemásolásához.

12.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos költséget a Vevő viseli.

13.) A Szerződő Felek jelen okirat megszerkesztésével, továbbá a jogügylettel kapcsolatos eljárásokban és ténykérdésekben – különösképpen a 2025. január 15. napjától hatályos jogszabályok – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, illetve 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 megfelelően – ideértve a hatósági jóváhagyási eljárás megindítását az illetékes Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztály előtt, az illetékes Földhivatal előtt, valamint az illetékes önkormányzat jegyzője előtti eljárást is, NAV adatlap kitöltésével és aláírásával, hatósági jóváhagyásra irányuló kérelem kitöltésével és aláírásával - a képviselőikkel (beleértve kérelmek-beadványok megszerkesztését, benyújtását, átvételét), valamint a szerződés ellenjegyzésével meghatalmazzák **Dr. Lakatos Olivér ügyvédet** (4025 Debrecen, Nyugati utca 36. fsz. 3.). **Alulírott Dr. Lakatos Olivér ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.**

14.) A Szerződő Felek a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel kapcsolatban kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az ingatlan fekvése szerinti település (Debrecen) esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

A Szerződő Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az adásvételi szerződésre, valamint a hatályos illeték és adófizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi kioktatást tudomásul vették.

15.) A Szerződő Felek megállapítják, hogy a jelen okirat hat számozott oldalból és 8 egymással mindenben megegyező példányban készült, amelyből minden, az ügyletben részt vevő fél egy példányt a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átvesz.

Debrecen, 2026. július 1.

.....
Csorba Roland Dávid
Eladó

.....
Kácz Zsolt
Vevő

.....
Csorba Győző Péter
Haszonélvezeti jogosult

Alulírott Dr. Lakatos Olivér ügyvéd (székhely: 4025 Debrecen, Nyugati utca 36. fsz. 3., kamarai azonosító szám: 36064329) kijelentem, hogy az okiratot a Szerződő felek előttem saját kezűleg írta alá, az okiratban megjelölt Felek azonosítását elvégeztem, és ezt követően Debrecenben, 2026. július 1. napján ellenjegyzem: Dr. Lakatos Olivér ügyvéd

1/ Dr. Lakatos Olivér ügyvéd
Bszlsz.: H1600006-00000000-50662704
Telefon: +36 70 1-4845; 52-761-886
KASZ.: 36064329

Csorba Roland Dávid
Eladó

Csorba Győző Péter
Haszonélvezeti jogosult

Re
vevo

Dr. Lakatos Olivér
Ügyvéd