

2026-07-30

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Tóth Attila (születési neve:

anyja neve:

születési hely és idő:

személyi azonosító:

személyi igazolvány száma:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány:

adóazonosító jel:

állampolgársága:

lakóhely: 4264 Nyírábrány, Határőr u. 78. szám alatti lakos **Tóth Zsolt** (születési neve:

anyja neve:

születési hely és idő:

személyi

azonosító:

személyi igazolvány száma:

lakcímet igazoló hatósági

igazolvány:

adóazonosító jel:

állampolgársága:

lakóhely: 6080

Szabadszállás, Gárdonyi Géza u. 28. szám alatti lakos, eladók, (a továbbiakban: „**Eladók**”),

másrészről

Lakatos Jenő (születési neve:

anyja neve:

születési hely és idő:

személyi azonosító:

személyi igazolvány száma:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány:

adóazonosító jel:

állampolgársága:

lakóhely: 4034 Debrecen, Csuka utca 26. szám alatti lakos, **Lakatos****Jenőné** (születési neve:

anyja neve:

születési hely és idő:

személyi azonosító:

személyi igazolvány száma:

lakcímet

igazoló hatósági igazolvány:

adóazonosító jel:

állampolgársága:

lakóhely: 4034 Debrecen, Csuka utca 26. szám alatti lakos, mint vevők (a továbbiakban: „**Vevők**”,Eladók és Vevők a továbbiakban együttesen: „**Felek**” vagy „**Szerződő Felek**”) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladók, Tóth Attila 1/2-ed (II.4.), Tóth Zsolt 1/2-ed (II. 5.) arányú tulajdonát képezi a **Debrecen, Zártkert 54033/248 helyrajzi számú**, gyümölcsös művelési ágú, 846 nm alapterületű, 1,84 AK értékű, 4 minőségi osztályú ingatlan, mely a valóságban 4002 Debrecen, Zerge utca 29. szám alatt található (a továbbiakban: „**Ingatlan**”). Eladók a fentiek az INYER/TULLAP/20260714/18406 megrendelésszámú E-hiteles tulajdoni lappal igazolják.

Eladók nyilatkozzák, Felek pedig a fent hivatkozott tulajdoni lap tanúsága szerint megállapítják, hogy az Ingatlan – a jelen szerződés megkötésének időpontjában – per-, teher- és idegen igénytől mentes.

A Felek ezennel megállapodnak abban, hogy az Eladók eladják, Vevők pedig – a jelen szerződés 5. pontjában meghatározott Vételárért – megvásárolják az Ingatlant, a jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint oly módon, hogy az Ingatlan 1/2-1/2-ed arányú tulajdonosává válnak és az eladók tulajdonjoga törlésre kerül..

2./ A Vevők nyilatkozata:

2.1. A Vevők, mint szerző felek nyilatkoznak, hogy belföldi természetes személyek: magyar állampolgárok.

- 2.2. A Vevők földhasznosítási kötelezettségvállalása: A Vevők jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalják - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - hogy a földek használatát másnak nem engedik át, azokat maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy

Tóth Attila

Eladó

Tóth Zsolt

Eladó

Lakatos Jenő

Vevő

Lakatos Jenőné

Vevő

A jelen Szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026. július 28. napján

Dr. Máday István ügyvéd
 ügyvéd KASZ száma 36064786
 Máday István
 Máday István Iroda

a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

Abban a nem várt esetben, amennyiben jelen szerződés tárgyát képező földek harmadik személy földhasználatában lennének, arra az esetre a Vevők jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalják - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján - hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalják a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket, vagyis azt, hogy a földek használatát másnak nem engedik át, azokat maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

2.3. Nyilatkozat a földhasználati díjtartozásról: A Vevők nyilatkoznak, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján, 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).

2.4. A Vevők nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

2.5. Vevők tulajdonszerzési jogosultsága:

A Vevők nyilatkoznak, hogy tulajdonszerzésük nem ütközik termőföldszerzési korlátozásba, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ -ában meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzésük nem haladja meg.

A Vevők nyilatkoznak, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ -ában meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzésük nem haladja meg.

2.6. Vevők nyilatkozata részarány-tulajdonnal való rendelkezésről:

A Vevők nyilatkoznak - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a szerint - hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

3./ Az Eladók nyilatkozata:

3.1. Az Eladók szavatolják az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentességét, valamint azt, hogy 3. személynek nincs az ingatlan vonatkozásában olyan joga, amely a Vevőket az ingatlan használatában vagy birtoklásában akadályozná, illetőleg korlátozná.

3.2. Nyilatkozat földhasználatról: Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó. Az ingatlanon ültetvény nem található.

4./ A Vevők nyilatkoznak, hogy elővásárlási jogosultságuk

- az ingatlan tekintetében a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján nincs elővásárlási jogosultságuk.
- A Vevők tudomásul veszik, hogy jelen szerződés hirdetményi úton történő közzételezése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg és az elővásárlási jog jogosultja a közzételezés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot.

Amennyiben az elővásárlási jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult a földforgalmi törvény szerinti ranghelyek sorrendjében előrébb állónak bizonyul, akkor közte és az Eladók között az adásvételi szerződés létrejön jelen szerződésben rögzített feltételekkel, mivel az Eladókat az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

Tóth Attila
Eladó

Tóth Zsolt
Eladó

Lakatos Jénő
Vevő

Lakatos Jenőné
Vevő

A jelen Szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026. július 28. napján

Dr. Máday István ügyvéd
ügyvéd KASZ száma 36064786
Máday István Ügyvédi Iroda

Ebben az esetben a Vevők helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőkre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

Több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén az Eladók kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés szerinti Vevőket választják (Földforgalmi tv. 22. § (2) bek.), vagyis ebben az esetben is a Vevők részére értékesítik az ingatlant.

5./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladók eladják, a Vevők pedig megvásárolják az Eladók tulajdonát képező 1./ pontban meghatározott ingatlant, a kölcsönösen kialakított **25.000.000,-Ft, azaz huszonötmillió Forint vételáron**. A Vevők a vételárból **14.000.000,-Ft, azaz tizenegymillió forintot** megfizettek vételárelőlegként az Tóth Zsolt Eladó részére, Eladó MBH Bank előtt vezetett 10103434-62619000-01004009 számú bankszámlájára átutalással és ezen összeg átvételét Eladók jelen okirat aláírásával elismerik. Eladók ezen bankszámlára történő átutalást, saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

A felek megállapodnak, hogy a hátralékos **11.000.000,-Ft, azaz tizenegymillió** forint összegű vételár megfizetésére jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés (valamint az adásvételi szerződés záradékkal való ellátásának) kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül kerül sor akként, hogy a Vevők átutalják ezen összeget az Eladók fentebb megjelölt bankszámlájára

Az átutalások akkor minősülnek megtörténtnek, amikor a fenti összegek az Eladók által megadott számlán hiánytalanul jóváírásra kerültek. Az Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést az Eladók saját kezeikhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.

6./ Eladók a Máday Ügyvédi Iroda (4025 Debrecen, Hatvan u. 1. A. lh. 1/1., képviseli: Dr. Máday István ügyvéd) letétbe helyezik azon nyilatkozatukat 4 példányban, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **Vevők javára az 1. pontban meghatározott ingatlanra 1/2-1/2-ed arányban „adásvétel” jogcímén** a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az Eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

Szerződő felek (Eladók, Vevők) egyidejűleg kéri az eljáró illetékes földhivatalt és Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja és a 179/2023. (v.15) Korm. rendelet (Vhr.) 45. §-a alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtástól számított 6 hónapos határidőig az ingatlan egészére. A szerződő felek vállalják, hogy a teljes vételár kifizetésének megtörténtéről tájékoztatják az ügyvédet. A felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár kifizetésekor kerül sor. A Vevők a birtokátadás időpontjától kezdve jogosultak az ingatlan használatára és kötelesek viselni az azzal járó terheket, valamint a kárveszélyt, a felek rögzítik, hogy az ingatlan villanyal, gázzal, vezetékes vízzel ellátott

7./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján. 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 ebben az esetben az Eladók kötelesek visszafizetni a Vevők részére a Vevők által megfizetett vételárrészt, amelyen kívül egymással szemben a feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs.

8./ A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a Vevőket terhelik. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1990. évi CXIII. törvény (Itv.) alapján visszatérő vagyonszerzés esetén irányadó illetékmentességben a vevők nem részesülnek.

Tóth Attila
Eladó

Tóth Zsolt
Eladó

Lakatos Jenő
Vevő

Lakatos Jenőné
Vevő

A jelen Szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026. július 28. napján:

Dr. Máday István ügyvéd
ügyvéd KASZ száma 36064786
Máday Ügyvédi Iroda

Az Eladók jelen ügylet adójogi következményeivel tisztában vannak, tudomásuk van arról, hogy jelen szerződésből származó bevétellel kötelesek elszámolni az adóhatóság felé a tárgyévről benyújtandó adóbevallásában.

9./ A felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, a felek szerződéskötési képessége nem korlátozott és nem kizárt..

10./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli őt a felek adatai vonatkozásában.

A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A 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 tudásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

11./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (újPtk.) rendelkezéseit, továbbá a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII törvényt, valamint 1997. évi CXLI törvényt kell alkalmazni.

A felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából négy eredeti példányban, mely példányokból egy példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

12./ A Szerződő felek e szerződés aláírásával megbízzák a Má dai Ügyvédi Irodát (székhelye: 4025 Debrecen, Hatvan u. 1. A. lh. 1/1., ügyintéző: Dr. Má dai István ügyvéd) ezen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a hatósági engedélyezési eljárás lebonyolításával és a földhivatali eljárás lebonyolításával, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv és a jegyző előtti képviselet ellátásával is. Alulírott, Dr. Má dai István ügyvéd, a Má dai Ügyvédi Iroda képviseletében eljárva az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (2) bekezdése alapján kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom.

13./ A szerződő felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvédek tájékoztatását a vonatkozó jogszabályokról.

A szerződő felek a jelen szerződést - annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédek előtt írják alá.

Debrecen, 2026. július 28.

Közzététel időpontja: 2026. 08. 05.
 Levétel napja:
 Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
 - első napja: 2026. 08. 06.
 - utolsó napja: 2026. 09. 04.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Tóth Attila
 Eladó

Tóth Zsolt
 Eladó

Lakatos Jenő
 Vevő

Lakatos Jenőné
 Vevő

A jelen Szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026. július 28. napján:

Dr. Má dai István ügyvéd
 ügyvéd KASZ száma 36064786
 Má dai Ügyvédi Iroda