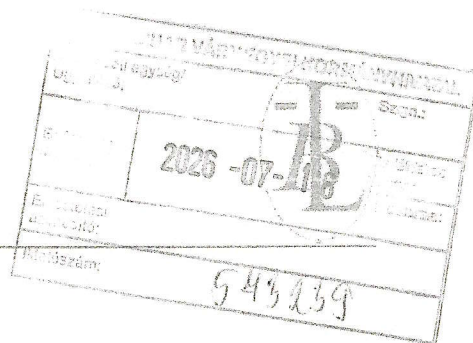




Dr. Bánhegyesi Lajos
Ügyvéd
4025 Debrecen,
Harvan utca 53. sz. 1. em. 13. a



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jelen szerződés megkötésére az alábbiak szerint kerül sor, ahálított helyen és időben az alábbi feltételekkel:

Egyrészről

Somogyi Jenő Sándor (Születési név: , anyja neve: , a születési hely, idő: ,
adóazonosító: , személyi azonosító: , személyi ig. szám: , akcím: 4002
Debrecen, Somogyi Tanya 1.), mint Eladó I., valamint

Somogyi Jenőné (Születési név: , anyja neve: Lakatos Juliánna, születési hely, idő: ,
adóazonosító: , személyi azonosító: , személyi ig. szám: , akcím: 4002
Debrecen, Somogyi Tanya 1 Tanya 1.), mint Eladó II.,
(a továbbiakban: Eladó I. és Eladó II. együtt: Eladók)

másrészről pedig

Veres Emil Bendeguz (Születési név: , anyja neve: , születési hely, idő: ,
adóazonosító: , személyi azonosító: , személyi ig. szám: ,
, akcím: 2840 Oroszlány, Népekbaratsága utca 22. 8 em. 22 a), mint Vevő I., valamint

Nagy Ilona (Születési név: , anyja neve: , a, születési hely, idő: ,
adóazonosító: , személyi azonosító: , személyi ig. szám: , akcím: 2840
Oroszlány, Népekbaratsága utca 22. 8 em. 2 a), mint Vevő II., (a továbbiakban: Vevő I. és Vevő II. együtt: Vevők) (a
továbbiakban, jelen szerződésben Eladók és Vevők együtt, mint: Felek) között, ahálított helyen és időben, a következő
feltételek szerint:

Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, nyilatkozattételi és jogszerzési képességük korlátozás alatt
nem áll.

Jelen szerződésben a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, továbbiakban rövidítve
Földforgalmi tv.

II. Az adásvétel tárgya

1. Szerződő felek közül az Eladók kijelentik, hogy (Eladó I. 1/2.-ed, Eladó II. 1/2.-ed.) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonukat képezi NYÍRÁBRÁNY, KÜLTÉRÜLET, 1078/4 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 4264 Nyírábrány, Vámospércsi út 10 alatt található, 1652 m2 alapterületű, „Kivett tanya” megjelölésű 0 ak. értékű, Kültérületi ingatlan (továbbiakban: ingatlan).
2. Felek rögzítik, hogy a fenti ingatlan 2026.04.15. napján lekért INYER/TULLAP/20260415/400 megrendelésszámmal azonosított tulajdoni lapjának III. része terhekre vonatkozóan bejegyzést nem tartalmaz.
3. Felek rögzítik, hogy az e-hiteles tulajdoni lap adatain-, továbbá a fentiekben megjelöltül semmilyen más adat, tény vagy jog azóta nem keletkezett, az Ingatlan az Eladók nem adták biztosítéknak, nem terheltek meg.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá eső földingatlanoknak minősülnek.
5. Az Eladók rögzítik, hogy az ingatlanon 95 m2 alapterületű két szoba, nappali, konyha, wc, közlekedő, kamrával-, továbbá különálló nyárikonyha, különálló kazánház, különálló garázzsal rendelkező felépítmények található, az ingatlanon ültetvény nincs, az ingatlan értékét, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.



Dr. Bánhegyesi Lajos
Ügyvéd
4025 Debrecen,
Hatvan utca 53.sz. 1.em. 13. a



6. A Vevők kijelentik, hogy nem minősülnek földművesnek.
7. Felek rögzítik, hogy a fenti ingatlan 2026.04.14 napján lekért 39647/6/2026 megrendelésszámú e-hiteles térképmásolatát a felek megtekintették és Eladók kijelentik, hogy a térképmásolat a valóságnak megfelelő állapotot tükrözi.
8. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a térkép másolat nem a valóságot tükrözné, úgy azt Eladók kötelesek az illetékes hatóságnál haladéktalanul rendezni a tudomás szerzéstől számított 5 napon belül és annak rendezettségét Vevők számára igazolni kötelesek jelen szerződés aláírásától számítottan 60 napon belül. Amennyiben az Eladók a fenti kötelezettségüknek nem tesznek eleget, úgy az szerződésszegésnek minősül és Vevők élhetnek az egyoldalú elállási jogukkal.
9. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra földhasználati jog **nincs bejegyezve**. Az eladók kijelentik továbbá, hogy más személynek nyilvántartáson kívül nincs földhasználati joga.

III. A vételár megjelölése

1. Eladók a II. fejezetben meghatározott ingatlant eladják, Vevők pedig azt $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban megvásárolják, úgy ahogy az jelenleg áll a megismert és megtekintett állapotban, annak minden alkotórészeivel és tartozékával együtt.
2. Felek megállapodnak abban, hogy a II. fejezetben meghatározott ingatlan teljes, tehermentes vételárát **25.000.000.- Ft, azaz huszonötmillió forint** összegben állapítják meg.
3. Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmára irányadó különös szabályok hatálya alá esik, ezért a szerződés nem kizárólag a felek megállapodásától függően eredményez tulajdonszerzést. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket arról, hogy a törvény szerinti elővásárlásra jogosultak a jogszabályban meghatározott eljárás során, a szerződés közlését követően 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek elfogadó jognyilatkozatot, amely esetben a jogosult a szerződés szerinti Vevő helyébe lép, továbbá arról is, hogy a szerződés alapján történő tulajdonszerzéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása is szükséges.
5. A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az II/1. pontban megjelölt ingatlant nem az ajánlattevő (vevő) szerezné meg, úgy az Eladók a Vevőkre engedményezik a tulajdonjogot szerző féllel szemben fennálló vételár iránti követelésüket. A Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.) szóló 2013. évi V. törvény 6:197. §-a értelmében a jelen szerződés az engedményezés írásbeli értesítésének minősül.

IV. A vételár megfizetésének módja

1. Felek akként állapodnak meg, hogy a Vevők, a fent megjelölt-, mindösszesen **25.000.000.- Ft**, vételárát a következők szerint fizetik meg Eladók részére:
 - a. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírását megelőzően Vevők **önerőből 500.000.- Ft**, azaz ötszázezer forint **első vételárrészt** Eladó I. MagNet Bank Zrt.-nél vezetett 61200261-10204250 sorszámu számlájára történő **utalással** fizettek meg Eladók számára. Jelen szerződés aláírásával Eladók kijelentik, hogy a fenti teljesítést saját részükre történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.
 - b. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűen Vevők **önerőből 1.000.000.- Ft**, azaz egymillió forint **második vételárrészt** Eladó I. MagNet Bank Zrt.-nél vezetett 61200261-10204250 sorszámu számlájára történő **utalással** fizettek meg Eladók számára. Jelen szerződés aláírásával Eladók kijelenti, hogy a fenti teljesítést saját részükre történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.



Dr. Bánhegyesi Lajos

Ügyvéd

4025 Debrecen,

Hatvan utca 53.sz. 1.em. 13. a



- c. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűen Vevők **öneréből 23.500.000.- Ft.** azaz **huszonhárommillió-ötszázezer forint utolsó vételárrészt** Eladó I. MagNet Bank Zrt.-nél vezetett 61200261-10204250 sorszámu számlájára történő utalással fizetnek meg Eladók számára. Az utolsó vételár megfizetése olyan módon kerül sor, hogy Vevő I. rendelkezése alatt álló, az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773401-01163911 számláról 11.750.000.- Ft. összeget (az utolsó vételár 50%-át) utal át Eladó I. MagNet Bank Zrt.-nél vezetett 61200261-10204250 sorszámu számlájára, míg Vevő II. a rendelkezése alatt álló, az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773401-01335635 számú bankszámláról 11.750.000.- Ft. összeget (az utolsó vételár másik 50%-át) utal át Eladó I. MagNet Bank Zrt.-nél vezetett 61200261-10204250 sorszámu számlájára. Jelen szerződés aláírásával Eladók kijelenti, hogy a fenti teljesítést saját részükre történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.
2. Eladók a fenti teljesítéseket a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismerik és nyugtázzák, továbbá a teljesítést a kezeikhez történő joghatályos teljesítésként ismerik el.
3. Felek rögzítik, hogy a vételárra az Eladók a tulajdoni hányaduk szerint jogosultak.
4. Felek közül Eladó I. kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár tekintetében az Eladó II. -vel elszámol.
5. Felek rögzítik, hogy az fentiek szerint megfizetett összegéből, **2.500.000.- Ft. összeget foglalónak** tekintenek. Felek kijelentik, hogy a foglalóhoz fűződő jogkövetkezményeket ismerik, azaz tisztában vannak az alábbiakkal. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

V. Nyilatkozatok

1. Vevő I. és Vevő II. egyenként **kijelentik**, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt** [Földforgalmi tv. 10. § (2) bek.]
2. Vevő I. és Vevő II. egyenként jelen szerződés aláírásával **vállalják**, hogy az ingatlan használatát **másnak nem engedi át, azt maga használja**, és ennek során **eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének**, továbbá **vállalja**, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra **nem hasznosítja** [Földforgalmi tv. 13. § (1) bek.]
3. Eladó I. és Eladó II. egyenként jelen szerződés aláírásával **nyilatkoznak**, hogy az **ingatlan nincs** harmadik személy használatában. [Földforgalmi tv. 13. § (4) bek.]
4. Vevő I. és Vevő II. egyenként jelen jelen szerződés aláírásával **nyilatkoznak**, hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás)**. [Földforgalmi tv. 14. § (1) bek.]
5. Vevő I. és Vevő II. egyenként jelen jelen szerződés aláírásával **nyilatkoznak**, hogy **vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**. [Földforgalmi tv. 14. § (2) bek.]
6. Vevő I. és Vevő II. egyenként jelen polgári és büntető jogi felelőssége tudatában **kijelentik**, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával, a tulajdonában lévő föld mérete nem éri el a 300 hektárt. **(földszerzési maximum)** [Földforgalmi tv. 16. § (1) bek.]



Dr. Bánhegyesi Lajos
Ügyvéd
4025 Debrecen,
Hatvan utca 53.sz. I.em. 13. a



7. Vevő I. és Vevő II. egyenként jelen polgári és büntető jogi felelőssége tudatában **kijelentik**, hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával a birtokában lévő föld mérete nem éri el a 1200 hektárt. (birtokmaximum) [Földforgalmi tv. 16.§ (2) bek]
8. Vevő I. és Vevő II. egyenként jelen polgári és büntető jogi felelőssége tudatában **kijelentik**, hogy a tulajdonában nem áll részarány-tulajdon. [109/1999.(XII.29.) FVM rend. 68/C.§]

VI. A tulajdonos-változással és a birtokba lépéssel kapcsolatos rendelkezések

1. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, ahhoz, hogy Vevők tulajdonjoga, a fent megjelölt **NYÍRÁBRÁNY, KÜLTERÜLET, 1078/4 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben **4264 Nyírábrány, Vámospécsi út út 10** alatt található, **1652 m²** alapterületű, „Kivett tanya” megjelölésű **0** ak. értékű, **Külterületi** ingatlanra, adásvétel jogcímen, **1/2-1/2-ed** tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
2. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költséget és illetéket az Vevők viselik.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásra a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor, a Vevők ekkor lépnek az II/1. pontban körülírt ingatlan birtokába, ezen időponttól kezdődően viseli annak terheit és húzza hasznait.

VII. Szavatosság

1. Az Eladók kijelentik, és feltétlen szavatosságot vállalnak, hogy Vevők, per-, teher-, és igénymentesen szerzik meg az adásvétel tárgyát képező ingatlant, melyet adók, és adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások sem terhelnek.
2. Eladók kijelentik továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesznek semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevők tehermentes tulajdonszerzését akadályoznák, illetve korlátoznák. Eladók szavatolják, hogy az ingatlannak Vevők elől elhallgatott, rejtett hibája nincs.
3. Az Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan-, sem háztársi vagyontársaság-, sem élettársi vagyontársaság részét nem képezi, továbbá végrehajtási eljárás tárgyát nem képezi.
4. Az Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan semmilyen társaság székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nem szolgál, továbbá 3. személy lakóhelyeként, tartózkodási helyeként az ingatlan nincs bejelentve és 3. személy nem tartózkodik az ingatlanban.
5. Felek közül Eladók tudomásul veszik és elfogadják, hogy Vevők egyoldalú elállási jogukkal élhetnek, abban az esetben, ha a tulajdonjogaik bejegyzéséig a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre-, vagy széljegyre kerül bármilyen teher.
6. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, általuk ismert szavatossági hibája nincs. Az Eladók a vétel tárgyának hibátlanságáért szavatossággal tartoznak.



Dr. Bánhegyesi Lajos
Ügyvéd
4025 Debrecen,
Hatvan utca 53.sz. 1.em. 13. a



VIII. Egyéb rendelkezések

1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, a visszerthes vagyonátruházási illeték, a telekkönyvi bejegyzés költségeit Vevők tartoznak viselni.
2. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Dr. Bánhegyesi Lajos egyéni ügyvéd (4025 Debrecen, Hatvan Utca 53. sz. I. em. 13. ajtó) a jelen adásvételi szerződés, valamint egyéb nyilatkozatok elkészítésével, valamint ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatása során, teljes jogkörrel történő képviseléssel, jelen megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogadja.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy Dr. Bánhegyesi Lajos ügyvéd jelen szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta, mind a tényállás, mind az ingatlan jogi helyzetét illetően. Felek kijelentik, hogy a tájékoztatás során elhangzottakat tudomásul vették. Szerződő felek kijelentik, hogy ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, jelen okiratban foglaltak teljes egészben megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.
4. Felek kijelentik, hogy nem tartanak igényt a jelen ügylethez kapcsolódó adótanácsadásra. Kijelentik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd megbízása nem terjed ki a jelen jogügylethez kapcsolódó adótanácsadásra, adóoptimalizálásra.
5. Szerződésékesítő ügyvéd Feleket adó- és illetékfizetési kötelezettségére jelen szerződés megkötését megelőzően kioktatta, amely megfizetésével kapcsolatban Felek maguk kötelesek eljárni.
6. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 176/2008 (VI.30.) Kormányrendelet alapján az ingatlan energetikai jellemzőit tanúsítani kell. Jelen adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg Felek kijelentik, hogy Vevők a fenti ingatlan Energetikai tanúsítványának egy példányát Eladóktól átvették, amelynek száma: **HET-1006-9389**
7. Ezt a megállapodást semmilyen vonatkozásban nem lehet módosítani, kivéve, ha a módosítás írásban történik és azt a felek mindegyike aláírja.
8. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez. Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott, Pénzmosási Szabályzat III.4.) pontja alapján megkövetelt - és annak 1. és 2. számú mellékletében foglalt - adatlapon megtörtént. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.
9. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során együttműködésre kötelesek. Felek előzőkkel is összefüggésben nyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták. Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállaltak arra, hogy amennyiben Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez jelen szerződés módosítása szükséges, úgy ezen szerződés módosítását elvégezni kötelesek.
10. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvvel vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni.



Dr. Bánhegyesi Lajos
Ügyvéd
4025 Debrecen,
Hatvan utca 53. sz. I. em. 13. a



11. Felek rögzítik, hogy a 2026.04.15. napon kelt ugyanezen ingatlanára, ugyanezen felek között létrejött adásvételi szerződés, a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal 572.898/3/2026 ügyiratszámú határozatának értelmében hatályát veszti.

Jelen adásvételi szerződést felek elolvasás, kölcsönös értelmezés má-, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyező megállapodást, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, aláírták.

Debrecen, 2026.07.13.

Veres Emil Bendeguz
Vevő I.

Nagy Ilona
Vevő II.

Somogyi Jenő Sándor
Eladó I.

Somogyi Jenőné
Eladó II.

Ellenjegyzem: Debrecenben, 2026. év július hónap 13. napján:



Dr. Bánhegyesi Lajos
ügyvéd

Iroda: 4025 Debrecen, Hatvan Utca 53/a
1 emelet 13. ajtó
E-mail: dr.banhegyesi.lajos@gmail.com
Mobil: 06 20 2143363 • KASZ.: 36074029
Bankszla.: 10403428-50526989-90551008
Adószám: 57526256-1-29

Dr. Bánhegyesi Lajos
Ügyvéd
Kamarai azonosító száma: 36074029
(székhely: 4025 Debrecen,
Hatvan utca 53/A.I.em 13. a)

Kifüggetlen: 2026.08.07.

Közlés Érkeztetése: 2026.08.08.

Az előválatkzás jogait jognyilatkozatával megtiltja
ugyazra ahol 30 napos határidő utolsó napja 2026.03.07., mely
határidő jogukat,

Nyilvánítás, 2026.08.07.

