

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 2026-07-03

amely létrejött egyrészről

Soós Lajos (Születési név:

Anyja születési neve:

Születési hely, idő:

Személyi azonosító jele:

személyi igazolvány száma:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány (lakcímkártya) száma:

Adóazonosító jele:

állampolgárság:

Állandó lakcím: 4030 Debrecen, Tarr utca 6. szám alatti lakos,

a továbbiakban, mint, eladó (a továbbiakban: „Eladó”),

másrészről Zara Tünde (Születési név:

Anyja születési neve:

Születési hely,

idő:

Személyi azonosító jele:

személyi igazolvány

száma:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány (lakcímkártya) száma:

Adóazonosító jele:

állampolgársága

Állandó lakcím: 4027 Debrecen, Sinay

Miklós utca 21. 4. em. 19. a. szám alatti lakos, vevő (a továbbiakban: „Vevő”, Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „Felek” vagy „Szerződő Felek”) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Debrecen, Zártkert 50243 helyrajzi számú**, gyümölcsös és gazdasági épület művelési ágú, 718 nm alapterületű, 1,56 AK értékű, 4 minőségi osztályú ingatlan, mely a valóságban 4002 Debrecen, Barackos utca 74 szám alatt található. (a továbbiakban: „Ingatlan”). Eladó a fentieket az INYER/TULLAP/20260730/8939 megrendelésszámú E-hiteles tulajdoni lappal igazolja vevő részére.

1.1 Eladó nyilatkozza, Felek pedig a fent hivatkozott tulajdoni lap tanúsága szerint megállapítják, hogy hogy az Ingatlan fent hivatkozott tulajdoni lapja, a jelen szerződés megkötésének időpontjában az alábbi bejegyzett jogokat, illetve feljegyzett tényeket tartalmazza, az 1.1. pontban meghatározottakon túlmenően:

- III. 2. Az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth u. 41.) mint jogosult javára 43/35/2010. határozatszámon bejegyzett vezetékjog 103 m² nagyságú területre, vevő ezen tájékoztatást tudomásul vette.

A Felek ezennel megállapodnak abban, hogy az Eladó ezen ingatlanából elad 252/718-ad tulajdoni hányadot, Vevő pedig – a jelen szerződés 5. pontjában meghatározott Vételárért – megvásárolja az 252/718-ad ingatlanilletőséget, a jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint oly módon, hogy az Ingatlanban 252/718-ad arányú tulajdonosává válik, az eladó részére pedig 466/718-ad tulajdoni hányad marad.

2./ A Vevő nyilatkozata:

2.1. A Vevő, mint szerző fél nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy: magyar állampolgár.

- 2.2. A Vevő földhasznosítási kötelezettségvállalása: A Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Abban a nem várt esetben, amennyiben jelen szerződés tárgyát képező földek harmadik személy földhasználatában lennének, arra az esetre a Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja

- a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése

Soós Lajos

Zara Tünde

Vevő

A jelen Szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026. július 30. napján:

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

alapján - hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket, vagyis azt, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

2.3. Nyilatkozat a földhasználati díjtartozásról: A Vevő nyilatkozik, 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 tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

2.4. A Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

2.5. Vevő tulajdonszerzési jogosultsága:

A Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik termőföldszerzési korlátozásba, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ -ában meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzése nem haladja meg.

A Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ -ában meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzése nem haladja meg.

2.6. Vevő nyilatkozata részarány-tulajdonnal való rendelkezésről:

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

3./ Az Eladó nyilatkozata:

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

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

4./ A Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jogosultsága

- az ingatlan tekintetében a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján nincs elővásárlási jogosultsága.
- A Vevő tudomásul veszi, 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 Eladó között az adásvételi szerződés létrejön jelen szerződésben rögzített feltételekkel, mivel az Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

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

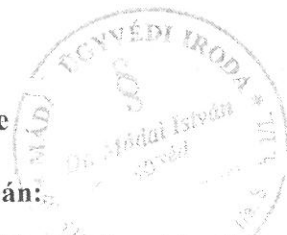
Több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén az Eladók kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés szerinti Vevőt választja (Földforgalmi tv. 22. § (2) bek.), vagyis ebben az esetben is a Vevő részére értékesíti az ingatlant.

Szerkesztő
Eladó

Zara Tünde
Vevő

A jelen Szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026. július 30. napján:

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



5./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Eladó tulajdonát képező 1./ pontban meghatározott 252/718-ad ingatlanilletőséget, a kölcsönösen kialakított **21.000.000,-Ft, azaz huszonegymillió Forint vételáron**. A Vevő a vételárból megfizetett 8.000.000,-Ft-ot, azaz nyolcmillió forintot átutalással, az Eladó OTP Bank előtt vezetett 11773384-02964461 számú bankszámlájára és ezen összeg átvételét Eladó jelen okirat aláírásával elismeri. Eladó ezen bankszámlára történő átutalást, saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Felek ezen összegből 2.100.000,-Ft-ra, azaz kétmillió-százezer forintra a foglalo szabályait alkalmazzák, a foglalo jogkövetkezményeiről tájékoztatást kaptak és kijelentik, hogy azt megértették.

A felek megállapodnak, hogy a hátralékos **13.000.000,-Ft, azaz tizenhárommillió** forint összegű vételár megfizetésére jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül kerül sor akként, hogy a Vevő átutalja ezen összeget az Eladó fentebb megjelölt bankszámlájára

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

6./ Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg Máday Ügyvédi Iroda (4025 Debrecen, Hatvan u. 1. A. lh. 1/1., képviseli: Dr. Máday István ügyvéd) adja meg azon nyilatkozatát 4 példányban, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Vevő javára az 1. pontban meghatározott ingatlanra 252/718-ad arányban „adásvétel” jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék**, az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, illetve az Eladó részére 466/718-ad tulajdoni hányad marad..

Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásáig a tulajdonjog bejegyzési engedélyt megadja. Szerződő felek (Eladó, Vevő) egyidejűleg kérik 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 252/718-ad tulajdoni hányadára. 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 Vevő a birtokátadás időpontjától kezdve jogosult az ingatlanok hasznainak szedésére és köteles viselni az azzal járó terheket, valamint a kárveszélyt..

7./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. 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 Vevő részére a Vevő által megfizetett vételárrészt, amelyen kívül egymással szemben a feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs.

8./ A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1990. évi CXIII. törvény (Itv.) alapján visszerhes vagyonszerzés esetén irányadó illetékmentességben a vevő nem részesül.

Az Eladó jelen ügylet adójogi következményeivel tisztában van, tudomása van arról, hogy jelen szerződésből származó bevétellel köteles elszámolni az adóhatóság felé a tárgyévről benyújtandó adóbevallásában.

Szőcs István
Eladó

Zara Tünde
Vevő

A jelen Szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026. július 30. napján:

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

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 tudomásszerzéstől 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 Máдай Ügyvédi Irodát (székhelye: 4025 Debrecen, Hatvan u. 1. A. lh. 1/1., ügyintéző: Dr. Máдай István ügyvéd) illetve meghatalmazzák ezen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a hatósági engedélyezési eljárás lebonyolításával és a földhivatali eljárás lebonyolításával, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv és a jegyző előtti képviselői ellátásával is.

Alulírott, Dr. Máдай István ügyvéd, a Máдай Ügyvédi Iroda képviselőjében 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 30.

Közzététel időpontja: 2026.08.10.
Levétel napja:
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026.08.11.
- utolsó napja: 2026.09.09.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
 ügyintéző

Szerkesztő
Elauo

Zara Fűnde
Vevő

A jelen Szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026. július 30. napján:

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