

**Dr. Németh Árpád Ügyvédi Iroda****Dr. Németh Árpád ügyvéd**

☑ 4025 Debrecen, Mácsai Sándor utca 3. 1/5.

@ dr.nemeth.arpad@gmail.com

☎ 30/6927199, ☎ /fax 52/249-897

Kamarai azonosító szám: 36066163, Adószám: 18949168-1-09

Számlaszám: 10403428-50515654-49551005

Ügyvédi letéti számlaszám: 10403428-50515654-49551012

**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött

Családi név és utónév:

Születési családi név és utónév:

Születési hely és idő:

Anyja születési neve:

Személyi szám:

Személyazonosító igazolvány száma:

Adóazonosító jel:

Lakóhely:

Lakcím igazolvány száma:

mint

**Keller Gáborné,**

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL |            |
| Ügyintéző                         | Szolgálat  |
| Beérkezés időpontja:              | 2026-06-03 |
| Előadás                           | 7/154      |

4025 Debrecen, Álmós utca 8.,

**Eladó** (a továbbiakban: Eladó) szerződő fél.

Családi név és utónév:

Születési családi név és utónév:

Születési hely és idő:

Anyja születési neve:

Személyi száma:

Személyazonosító igazolvány száma:

Adóazonosító jel:

Lakóhely:

Lakcím igazolvány száma:

mint

**Komáromy Veronika,**

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL |            |
| Ügyintéző                         | Szolgálat  |
| Beérkezés időpontja:              | 2026-07-02 |
| Előadás                           | 73089      |

4211 Ebes, Rózsa utca 17.,

**Vevő** (a továbbiakban: Vevő) szerződő fél,Eladó és Vevő együttesen: **Szerződő Felek** között a következő feltételek szerint:**I. Vételi ajánlat**

1.1. Vételi ajánlatot tevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz a Debrecen 33714/4 hrsz. alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartás szerint gyümölcsös és gazdasági épület művelési ágú, 1531 m<sup>2</sup> területű, 3,32 AK értékű zártkerű ingatlanak a Keller Gáborné Tulajdonos tulajdonában álló 1/1 arányú tulajdoni illetősége tekintetében 26.500.000 Ft, azaz Huszonhatmillió-ötszázezer forint összegben.

1.2. Vételi ajánlatot tevő (Vevő) kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, így a 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlási jog semmilyen jogcímen nem illeti meg.

1.3. Tulajdonos (Eladó) kijelenti, hogy a fenti vételi ajánlatot elfogadja, illetve más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

1.4. Jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket a jogügylet kapcsán a 2013. évi CXXII. és 2013. évi CCXII. törvény irányadó rendelkezéseiről.

A fenti vételi ajánlatra, illetőleg az azt elfogadó nyilatkozatra tekintettel Szerződő Felek között a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján létrejön az alábbi adásvételi szerződés.

Keller Gáborné

Komáromy Veronika

Dr. Németh Árpád

## II. Adásvételi szerződés

### 2. A szerződés tárgya

2.1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Debrecen 33714/4 hrsz. alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartás szerint gyümölcsös és gazdasági épület művelési ágú, 1531 m<sup>2</sup> területű, 3,32 AK értékű külterületi föld (a továbbiakban: Ingatlan), mely természetben 4002 Debrecen, Méhkas utca 41. szám alatt található. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant a Debrecenre vonatkozó szabályozási terv ismeretében veszi meg.

2.2. Eladó tulajdonjoga a 71689/2/2023.09.05 számú határozattal adásvétel jogcímén került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

### 3. Adásvételi jogügylet

3.1. Eladó az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát eladja, Vevő pedig azt az 5.1. pontban meghatározott vételár ellenében adásvétel jogcímén megvásárolja annak valamennyi törvényes alkotórészevel együtt, a jelen szerződés megkötését megelőzően megismert és megtekintett állapot szerint, per-, teher-, igény- és szolgálatmentesen.

### 4. Eladói szavatosság a tulajdonjog átruházásáért és a tehermentességért

4.1. Szerződő Felek megállapítják, hogy az Ingatlan vonatkozásában lekért e-hiteles tulajdoni lap szemle másolatán az Ingatlant érintően széljegyzésként nem található, azonban III/1. bejegyzési számon vezetékjog van bejegyezve 20 m<sup>2</sup> nagyságú területre 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre az OPUS Títász Áramhálózati Zrt. javára. Vevő kijelenti, hogy a vezetékjog tartalmával és jogi természetével tisztában van.

4.2. Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a Vevő az Ingatlan tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen szerzi meg. Erre figyelemmel Eladó polgári- és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy

- a.) az Ingatlan – a vezetékjogtól eltekintve - per-, teher-, igény- és szolgálatmentes,
- b.) tudomása szerint az Ingatlannal összefüggésben semmilyen közigazgatási, bírósági, illetve egyéb eljárás nincs folyamatban,
- c.) az Ingatlan egyéb jogügyletben nincsenek lekötve, vagy megterhelve,
- d.) az Ingatlannal kapcsolatban adó-, vagy más jellegű köztartozás nem áll fenn; Eladó kötelezi ugyanakkor magát arra, hogy az előbbiekkal összefüggő bármilyen fizetési kötelezettség felmerülése esetén a fizetési kötelezettség alól a Vevőt haladéktalanul mentesíti, az ilyen fizetési kötelezettség felmerüléséről szóló értesülést követően a fizetési kötelezettségének a Vevő helyett haladéktalanul eleget tesz.

4.3. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanon található gazdasági épület 42 m<sup>2</sup> alapterületű és téglá, könnyűszerkezet, valamint itong falazatú. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanra az áram (3\*25 amper) és a vezetékes víz van bevezetve, fűtő kút is található rajta, csatorna és gázszolgáltatás azonban nincsen bevezetve. Eladó kijelenti, hogy a Vevőt a legjobb tudomása szerint teljeskörűen tájékoztatta és nincs tudomása az Ingatlan található gazdasági épület olyan rejtett hibájáról, amely a megtekintéskor a szokásos mértékű körültekintés mellett a Vevő számára nem volt felismerhető, vagy olyan hibáról, ami gátolná az Ingatlannak a Vevő általi birtokbavételt követő rendeltetésszerű használatát. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő a jelen szerződés megkötését megelőzően bejárta az Ingatlant, ennek során megismerte a gazdasági épület szerkezetét, a burkolatokat, kialakításokat, és nincs több olyan körülmény, ami tisztázásra szorulna, vagy ami miatt további információra lenne szüksége. Vevő kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan vonatkozásában nem volt olyan általa kért adat, vagy információ, melyet az Eladó ne bocsátott volna a rendelkezésére.

### 5. A vételár összege és annak a megfizetése

5.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan kölcsönösen meghatározott vételára 26.500.000 Ft, azaz Huszonhatmillió-ötszázezer forint (a továbbiakban: Vételár). Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vételár meghatározására a helyben szokásos átlagos forgalmi érték és a jelenlegi piaci viszonyok

ismeretében, az Ingatlan értékét befolyásoló minden lényeges körülmény figyelembevételével, közös megegyezés alapján került sor, így kijelentik, hogy a Vételárat nem tekintik sem aránytalanul magas, sem aránytalanul alacsony árnak, ezért a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát. *A Vételáron belül 13.500.000 Ft a földár, 10.000.000 Ft a gazdasági épületek árát.*

**5.2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevő a Vételárból 3.000.000 Ft-ot (a továbbiakban: 1. Vételár rész) a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással fizet meg az Eladó részére az Eladó rendelkezése alatti álló és általa teljesítési helyként megjelölt 10702064-53227539-51100005 számú bankszámla (a továbbiakban: Eladói bankszámla) javára, melynek megtörténtét Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri. Eladó egyebekben kijelenti, hogy az Eladói bankszámlára a jelen jogügylet keretében átutalt valamennyi összeget a „saját kezeihez” történő teljesítésnek ismeri el.**

**5.3. Szerződő Felek az 1. Vételár rész foglalonak minősítik a Ptk. 6:185. §-ának alábbi rendelkezéseivel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatás ismeretében:**

*„Ptk. 6:185. § (1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalonak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás*

*megelőzéseként kerül sor, és ez a rendelkezés a szerződésből egyértelműen kitűnik.*

*(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglalo összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár.*

*(3) A teljesítés meghiúsulásaért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.*

*(4) A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésrészegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglalo összegével csökken.*

*(5) A túlzott mértékű foglalo összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.”*

**5.4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevő a Vételárból fennmaradó teljes hátralékos összeget: 23.500.000 Ft-ot (a továbbiakban: Utolsó Vételár rész) a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen jogügyletet jóváhagyó határozatának a véglegessé válásától számított 5 munkanapon belül az Eladói bankszámla javára történő banki átutalással fizeti meg. Teljesítés napjának az Utolsó Vételár rész teljes összegének az Eladói bankszámlán történő jóváírásának a napja számít.**

**5.5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Utolsó Vételár rész kifizetésére a Vevőnek felróható okból határidőben nem kerül sor, úgy a Vevő 10.000 Ft/nap kötbért köteles fizetni az Eladó részére az Utolsó Vételár rész teljes összegének a megfizetéséig azzal, hogy az összes kötbér mértéke nem haladhatja meg a Vételár 10 %-át. Amennyiben a Vevő az Utolsó Vételár rész megfizetése tekintetében 60 napot meghaladó késedelembe esik, úgy Eladó jogosult külön írásbeli felszólítás hiányában is ajánlott-tértívevényes postai küldeményként megküldött egyoldalú jognyilatkozatával az eredeti állapot helyreállítása és amennyiben a késedelem a Vevőnek felróható, úgy a foglalohoz fűződő jogkövetkezmények alkalmazása mellett a jelen szerződéstől elállni.**

**5.6. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Utolsó Vételár résznek az Eladói bankszámlán történő jóváírásának a napján okiratkészítő ügyvédet e-mailben értesíti akként, hogy az értesítésben nyilatkozik az Utolsó Vételár rész kifizetésének a tényéről és a tulajdonjog Vevő javára történő bejegyezhetőségéről is. Amennyiben Eladó az előbbi kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Vevő is jogosult az Utolsó Vételár rész kifizetésének az igazolására okiratkészítő ügyvéd részére.**

## **6. Birtokátruházás**

**6.1. Eladó az Ingatlan birtokát az Utolsó Vételár rész kifizetésének napján ruházza át a Vevőre. Vevőt a birtokbaadástól kezdődően illeti meg az Ingatlan minden haszna és ekkortól viseli az azzal kapcsolatos költségeket, illetve az abban bekövetkezett, másra át nem hárítható károkat.**

**6.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant az ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja a Vevő birtokába. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a birtokátruházással egyidejűleg átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik az Ingatlan adatait (hrs., pontos cím), valamint a közműóra állását, gyári számát, illetve az átvétel idejét. Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokbaadás időpontjáig felmerült közüzemi díjakat az Eladó köteles megfizetni a szolgáltató irányába, míg a birtokba lépését követően ezen kötelezettség már a Vevőt terheli.**

6.3. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a birtokátruházással, illetve birtokbalépéssel kapcsolatos kötelezettségüknek határidőn belül nem tesznek eleget, úgy a mulasztó Szerződő fél a késedelembe eséstől 15.000 Ft/nap kötbért köteles megfizetni a másik szerződő fél részére.

6.4. Vevő a birtokbavételt követő 15 munkanapon belül köteles a közüzemi szolgáltatónál a fogyasztó változást bejelenteni és a közüzemi szerződést megkötöni. Ennek elmulasztásából eredő kárért a Vevő felel. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy együttműködnek a fogyasztásmérő Vevő javára történő átírása érdekében. Okiratkészítő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál a közművek átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

## **7. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

7.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Vételár kiegyenlítéséig fenntartja, melyhez kapcsolódóan Eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

7.2. A Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a Szerződő Felek közösen kérik, továbbá Eladó feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára 2026.06.02. napjától 2026.12.02. napjáig tartó határozott időtartamra adásvétel jogcímén az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára és a Vevő 1/1 arányú tulajdonszerzésére vonatkozó tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. E körben okiratkészítő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvtv. vhr.) 45. § (3) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartására megjelölt határozott időtartam elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül, illetve okiratkészítő ügyvéd ugyancsak tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén a jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának a napjától számított 6 hónap alatt az Ingatlanra vonatkozó további jogok, vagy tények (pl. végrehajtási jog, jelzálogjog, stb.) bejegyzése, vagy feljegyzése iránti kérelmek alapján indult eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. Okiratkészítő ügyvéd nyomatékosan felhívja a Szerződő Felek figyelmét az 5.6. pont szerinti tájékoztatási kötelezettség teljesítésének a fontosságára, hiszen a szükséges tájékoztatás megadásának a hiányában a 7.3. pont szerinti Bejegyzési engedély benyújtására nem kerülhet sor az ingatlanügyi hatósághoz és amennyiben a jelen pont szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog időtartama alatt a Bejegyzési engedély benyújtására nem kerül sor az ingatlanügyi hatósághoz, úgy abban az esetben az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot törli az ingatlan-nyilvántartásból, a Vevő tulajdonjogának a bejegyzésére nem kerül sor és az ingatlanügyi hatóság intézkedik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogok időtartama alatt esetlegesen felfüggesztett - pl. végrehajtási jog, jelzálogjog, stb. bejegyzése, vagy feljegyzése iránti - eljárások folytatása iránt. Okiratkészítő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a jelen szerződésnek ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának a napjáról a Szerződő Felek erre irányuló kérése esetén tájékoztatást ad.

7.3. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, a teljes Vételár kifizetését megelőzően, okiratkészítő ügyvéd ellenjegyzésével ellátott külön okiratba foglaltan (a továbbiakban: Bejegyzési engedély) feltétel nélküli és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy minden további jognyilatkozatuk megtétele nélkül, adásvétel jogcímén, az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, míg az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga onnan törlésre kerüljön.

## **8. Ügyvédi letétre vonatkozó megállapodás**

8.1. Szerződő Felek – a jelen pontban, mint Letevők – a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bejegyzési engedélyt 4 eredeti példányban okiratkészítő ügyvédnél, mint letétkezelőnél (a továbbiakban: Letétkezelő) őrzési letétbe helyezik azzal a letéti utasítással, hogy Letétkezelő a Vételár teljes összegének a kifizetését és annak az 5.4. pont szerinti igazolását követően a Szerződő Felek minden további jognyilatkozatának a bevárása nélkül jogosult és köteles a Bejegyzési engedély szükséges példányait az illetékes földhivatalhoz benyújtani a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében. Letétkezelő a Bejegyzési



engedély 4 eredeti példányának a letétbe helyezését a jelen szerződés aláírásával igazolja, amely így egyidejűleg letéti igazolásként is szolgál.

8.2. Letevők a letétbe helyezett nyilatkozatukat nem követelhetik vissza. Abban az esetben, amennyiben az adásvételi szerződés a Szerződő Felek bármelyikének az elállása, avagy a Szerződő Felek közös megegyezése alapján jogszerűen megszűnik, ezen ténynek, valamint a Szerződő Felek maradéktalan pénzügyi elszámolásának Letétkezelő felé történő igazolását követően Letétkezelő a Bejegyzési engedély eredeti példányait – egy eredeti példány visszatartása mellett – az Eladó részére visszaadja. Felek megállapodnak, hogy vitás esetben Letétkezelő jogosult a Bejegyzési engedélyek kiadását jogerős bíróság ítélet meghozataláig megtagadni.

8.3. Letevők és Letétkezelő rögzítik, hogy a jelen pontban részletezett ügyvédi letétre vonatkozó megállapodás a nyilatkozatoknak az illetékes földhivatali osztálya részére történő továbbításával, a nyilatkozatok Eladó részére történő visszaadásával, illetve a nyilatkozatok bírói letétbe helyezésével szűnik meg.

8.4. Letevők a letét kapcsán ellenszolgáltatás nyújtására nem kötelesek (ingyenes letét).

8.5. A jelen pontban nem szabályozott kérdésekben az ügyvédi letétekre vonatkozó speciális szabályok, valamint a Ptk. hatályos rendelkezései az irányadók.

## **9. A személyi jövedelemadó és a visszerthes vagyonátruházási illeték**

9.1. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan értékesítése nem tartozik az általános forgalmi adófizetési kötelezettség körébe, tekintettel arra, hogy Eladó nem áfa-alany és a jelen értékesítés nem minősül sorozatjellegűnek. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja. tv.) V. fejezet 11. § (3) bekezdés c) pontja értelmében nem kell bevallani azt a bevételt, amely ingatlan átruházásából, a vagyoni értékű jog gyakorlásának átengedéséből, e jogról való lemondásból származik, ha abból jövedelem nem keletkezik, tájékoztatja továbbá az Eladót az Szja. tv. 62. § (4) bekezdésében foglalt alábbi szabályról:

*„Az ingatlan (...) átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg)*

1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.”

9.2. Vevő a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az általa fizetendő visszerthes vagyonátruházási illeték az Ingatlanoknak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által megállapított forgalmi értékeknek a 4 %-a. Vevő a jelen okirat aláírásával tudomásul veszi okiratkészítő ügyvéd tájékoztatását az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 21. és 26. §-ában foglalt kedvezmények és mentességek tekintetében, amelyre figyelemmel kijelenti, hogy kedvezmény és mentesség nem illeti meg.

9.3. Okiratkészítő ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy őt terheli azon kötelezettség, hogy a jelen jogügyletbe kapcsolódó az „Ingatlan-vagyonszerzés adatainak bejelentése visszerthes és ajándékozással történő szerzés esetén” elnevezésű B400E adatlapot személyesen, vagy elektronikus úton a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül benyújtja a NAV felé.

## **10. Szerződő Feleknek a Földforgalmi törvényre figyelemmel tett nyilatkozatai**

10.1. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy:

- a.) Eladó, mint tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni és azt az Eladónak, mint tulajdonosnak a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából,
- b.) ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi

szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét azzal, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának,

- c.) a mezőgazdasági igazgatási szerv az előbbiek szerinti döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének és a jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
- d.) a mezőgazdasági igazgatási szerv a 11.1. pontban foglaltakra tekintettel okiratkészítő ügyvéd részére küldi meg az előbbi határozatokat, amelyről okiratkészítő ügyvéd haladéktalanul tájékoztatja a Szerződő Feleket.

**10.2.** Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tekintetében földhasználati jogosultsága senkinek sem áll fenn, ennek megfelelően földhasználati jogosultsága sincsen senkinek bejegyezve a földhasználati nyilvántartásba.

**10.3.** Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti/kötelezettséget vállal arra, hogy:

- a.) földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, akinek a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt Ingatlan területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt,
- b.) az Ingatlan használatát – kivéve a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében meghatározott eseteket – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a megszerezni kívánt Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
- c.) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, egyidejűleg elfogadja és tudomásul veszi, hogy amennyiben utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül előbbi nyilatkozatának a valótlanúsága, úgy az büntetőjogi felelősségre vonást, továbbá a megszerzett földre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési, vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzüsszeg visszafizetésének a kötelezettségét vonja maga után,
- d.) a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül jogerősen nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna,
- e.) a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a jelen nyilatkozat megtételét megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki,
- f.) a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ára figyelemmel részarány-tulajdonnal nem rendelkezik,
- g.) magyar állampolgár,
- h.) az Eladóval nem áll közeli hozzátartozói viszonyban.

## **11. Ügyvédi megbízás**

**11.1.** Szerződő Felek megbízást és meghatalmazást adnak a Dr. Németh Árpád Ügyvédi Iroda (székhely: 4025 Debrecen, Mácsai Sándor utca 3. 1/5., eljáró ügyvéd: dr. Németh Árpád, cégkapu elérhetősége: 18949168#ceggapu, helyettesítésére jogosult: dr. Németh-Gyarmati Andrea egyéni ügyvéd /székhelye: 4025 Debrecen, Mácsai Sándor utca 3. 1/5., cégkapu elérhetősége: 57709286#ceggapu/) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv és az ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtására, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárások során a teljeskörű képviseletük ellátására a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével befejezőleg.

**11.2.** Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratkészítő ügyvéd részére adott megbízás és meghatalmazás kiterjed az szerződésnek az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig a szerződésben történt hibás névírás, szám-, vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás esetén történő – Szerződés Felek általi módosítás nélküli – kijavítására.

11.3. Okiratkészítő ügyvéd az előbbi pontok szerinti megbízásokat és meghatalmazásokat a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

## **12. Vegyes szerződési rendelkezések**

12.1. Szerződő Felek a saját vonatkozásukban kijelentik, hogy írni és olvasni képes, teljes cselekvőképességgel bíró, nagykorú természetes személyek és magyar állampolgárok, akiknek belátási-, valamint cselekvő- és szerződéskötési képessége sem jogszabály, sem hatósági határozat, sem egészségi állapotuk alapján nincs korlátozva, vagy kizárva, továbbá nincs tudomásuk egyéb olyan lényeges körülményről sem, amely a jelen szerződésbe foglalt jognyilatkozatuknak az érvényességét korlátozná, vagy kizárná.

12.2. A jelen szerződés elkészítésével felmerülő költségeket és a földhivatali szolgáltatási díjakat a Vevő fizeti.

12.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. hatályos rendelkezései az irányadóak.

12.4. A jelen szerződés bármely részének érvénytelensége, vagy végre nem hajtható volta nem érinti a szerződés többi rendelkezését. Amennyiben ilyen érvénytelenség, vagy végrehajthatatlanság merülne fel, az adott rendelkezés elveszti hatályát, míg a jelen szerződés többi része érvényben marad.

12.5. Szerződő Felek megállapítják, hogy Debrecen Város Önkormányzata a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényre figyelemmel nem alkotott önkormányzati rendeletet a törvény szerinti jogvédelmi eszköz (akár személyi, akár dologi) bevezetésére.

12.6. Szerződő Felek kijelentik, hogy őket okiratkészítő ügyvéd tájékoztatta a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételeinek lehetőségéről.

12.7. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara előírásainak (így különösen az 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzat rendelkezéseinek) megfelelően köteles az ügylet és a Szerződő Felek adatairól nyilvántartást vezetni, és irattárában, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni. Szerződő Felek tudomásul vették okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint adataikat az eljáró ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségek teljesítése érdekében kezelheti, azokról felvilágosítást kizárólag a fent megjelölt jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

12.8. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította, az azonosítás a Szerződő Felek által felmutatott személyi azonosító igazolvány, illetve a lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyekről eljáró ügyvéd a Szerződő Felek előzetes hozzájárulásával fénymásolatot készített. A jelen szerződés aláírásával a Szerződő Felek a 2017. évi LIII. törvény szerinti hatóságok részére az esetleg szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez hozzájárulnak. Szerződő Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz is, hogy adataikat az eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelje. Szerződő Felek kijelentik, hogy teljeskörűen megismerték és elfogadják okiratszerkesztő ügyvédek Adatkezelési Szabályzatának rendelkezéseit, egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvédek a szerződéskötési célok érdekében adataikat a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően kezeljék.

**12.9.** Szerződő Felek a jelen szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi iroda tekintetében felelősséggel tartoznak a megírt nyilatkozatok és a szolgáltatott adatok megfelelőségéért és valóságtartalmáért. Szerződő Felek ugyancsak tudomásul veszik, hogy az ügyvédi iroda az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért semmilyen felelősséget nem vállal.

**12.10.** Jelen, magyar nyelven, 8 számozott oldalból álló és 7 eredeti, egymással teljesen megegyező példányban készült szerződés tartalmát Szerződő Felek elolvasás és értelmezés, valamint a szerződés 1. oldalán megjelölt személyes adatoknak az ellenőrzése után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett írják alá.

Kelt: Debrecen, 2026. június 02.

  
Kéllér Gáborné  
Eladó

  
Komáromy Veronika  
Vevő

**Készítettem és ellenjegyzem:**

Debrecen, 2026. 06. 02.

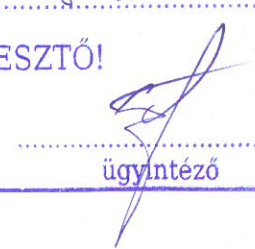
**Dr. Németh Árpád ügyvéd**

DR. NÉMETH ÁRPÁD ÜGYVÉDI IRODA  
DR. NÉMETH ÁRPÁD ÜGYVÉD  
4025 Debrecen, Sándor u. 3. 1/5.  
Adószám: 99168-1-09  
Kamatmentes számla: 066163  
Bsz.: 024-49551005

1026-154208/2026.

Közzététel időpontja: 2026. 08. 12.  
Levétel napja: .....  
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő  
- első napja: 2026. 08. 13.  
- utolsó napja: 2026. 09. 11.

**E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!**

  
.....  
ügyintéző