

IGA2-160535/2026

Közzététel időpontja: 2026.08.19. DR. GYÓRFI ANDRÁS ÜGYVÉDI IRODA

4026 Debrecen, Péterfia u. 46.

Levétel napja: Tel: +36-30-408-4886

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

- első napja: 2026.08.20.

- utolsó napja: 2026.09.18.

Dr. Gyórfi András

ügyvéd

2026-08-12

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Adásvételi szerződés

ügyintéző

amely létrejött

- egyrészről Elischer Károly

adóazonosító jele:

) 4002 Debrecen,

Almáskert utca 7. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint Eladó (továbbiakban: Eladó)

- másrészről Kiss Tünde Vanessza

5241 Abádszalók,

Hársfa út 24. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint Vevő (továbbiakban: Vevő)

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1./ Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Debrecen, zártkert, 50054 hrsz.** alatt nyilvántartott, a valóságban 4002 Debrecen, Almáskert utca 7. szám alatt található, „gyümölcsös” (3. minőségi osztály) megnevezésű, 699 m² alapterületű, 2,06 AK értékű ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlant

- III.3. bejegyző határozattal, 31687/2004.01.10. érkezési idővel, az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. jogosult javára, 56 m² területre vezetékgjog, valamint
- III.4. bejegyző határozattal, 39592/2/2014.01.27. érkezési idővel, az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. jogosult javára 23 m² nagyságú területre, 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre az LE-5804(7377)/13. sz. határozat alapján vezetékgjog

terheli.

A fentiekén túl az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt semmilyen bejegyzés, széljegy nem terheli, melyért az Eladó szavatosságot vállal. Az Eladó a fenti ingatlanban fennálló tulajdonjogát tulajdoni lappal igazolja.

Az Eladó kijelenti, hogy a földhasználati nyilvántartás értelmében a vétel tárgyát képező ingatlannak nincs bejelentett földhasználója. A felek rögzítik, hogy – tekintettel arra, hogy az ügylet tárgya termőföld – az adásvételi ügyletre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alkalmazandó.

2./ A felek megállapodnak, hogy **Eladó** eladja, **Vevő 1/1 arányban** megvásárolja az 1./ pontban meghatározott ingatlant a vezetékgjogon túl per-, teher- és igénymentesen, megtekintett és megismert állapotban. Az átruházás jogcíme: „adásvétel”.

3./ Az ingatlan vételárát a felek **2.000.000,- Ft-ban, azaz Kettőmillió forintban** határozzák meg, mely vételárát Vevő az alábbi ütemezésben vállal megfizetni az Eladó részére:

Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizet az Eladó részére **500.000,- Ft, azaz Ötszázezer Forint** vételárrészt az Eladó által a teljesítés helyeként megjelölt bankszámlaszámra.

Felek az így megfizetett összegből 200.000,- Ft-ot a Ptk. 6:185 §-a szerint jelen szerződésben kikötött kötelezettségvállalásaik megerősítéseként foglalónak minősítenek és kijelentik, hogy a foglaló jogi tartalmával tisztában vannak, mely szerint

- ha a szerződés teljesedésbe megy, akkor a foglalót a szerződésben meghatározott árba be kell számítani,

eladó

DR. GYÓRFI ANDRÁS
4026 Debrecen
Tel/fax: (52) 408-4886
Adó: 15539261-1-09

ÜGYVÉDI IRODA
Péterfia u. 46. I. emelet 5.
Módi: 06 30 408-4886
15539261-1-09

Kiss Tünde Vanessza
vevő

DR. GYÓRFI ANDRÁS

- ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár,
- a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.

Vevő a fennmaradó 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer Forint vételárreszt jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, a tulajdonszerzését engedélyező záradékolt adásvételi szerződés eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 5 napon belül átutalással teljesíti az Eladó részére, az Eladó által a teljesítés helyeként megjelölt bankszámlaszámra.

Az Eladó kijelenti, hogy 3. pontban rögzített valamennyi vételárresztlet fenti módon történő megfizetéséhez feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul, a vételár fent szabályozott módon történő megfizetését saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el. Felek rögzítik, hogy a vételárreszt akkor minősül megfizetettnek, amikor az az Eladó által megjelölt bankszámlaszámon jóváírásra került.

Felek kijelentik, hogy a vételár meghatározásánál figyelembe vették azt a tényt, hogy az ingatlan birtokbaadására nem kerül sor, Eladó élete végéig az ingatlanban marad, illetve az ingatlan értékének meghatározása az ingatlan megtekintett, megismert állapotának és a helyi viszonyoknak megfelelő valós forgalmi érték alapján, Felek egyező akaratnyilvánításának megfelelően került megállapításra, így a vételár az ingatlan helyi viszonyoknak megfelelő forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. Mindezek alapján a Felek jelen okirat aláírásával 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./ Az Eladó jelen szerződés aláírásával megteszi a szerződést készítő ügyvédnél a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának a bejegyzéséhez történő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (továbbiakban bejegyzési engedély) ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra előírt formában 4 eredeti példányban és azt ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár bármely fél részéről történő megfizetésének igazolását követő 3 munkanapon belül a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésének megtörténtéről haladéktalanul tájékoztatja az ügyvédet.

A felek megbízzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy nyújtsa be a földhivatalhoz az adásvételi szerződést és kezdeményezze a „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye” az Inyvt. alapján az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a hatósági jóváhagyás beszerzéséig. Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1./ pontban meghatározott jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra Vevő javára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az Inyvt. 17.§ (1) 29. pont alapján az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön, illetőleg annak ténye a tulajdonjog bejegyzési eljárás kezdeményezésével egyidejűleg törlésre kerüljön.

5./ Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadására nem kerül sor, tekintettel arra, hogy Eladó élethosszig az adásvétel tárgyát képező ingatlanban marad. Eladó tudomásul veszi, hogy a jogügylet lezárulásáig a vétel tárgyát képező Ingatlant nem idegenítheti el és nem terhelheti meg.

6./ A felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződéssel kapcsolatban az Eladó a bevétellel nem köteles elszámolni az adóhatóság részére adóbevallásában, tekintettel arra, hogy a szerzés éve: 2014. A Vevő a tulajdonszerzési illeték megfizetésével és mértékével kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást megértette, tudomása van arról, hogy az illeték általános mértéke az ingatlan forgalmi értékének 4 %-a, amely forgalmi értéket az állami adóhatóság állapít meg.

7./ A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú, magyar állampolgárok, a felek szerződéskötési képessége korlátozva nincsen és nem kizárt.

8./ A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költségek a Vevőt terhelik.

Elischer Károly
eladó

DR. GYÖRFI
4025 Debrecen
Tel/fax: (52)
Adó
DR.

DR. ANDRÁS ÜGYVÉDI IRODA
Bertalan u. 46. 1. emelet 5.
40 Mobil: 06 30 408-4886
T: 06 30 408-4886
DR. ANDRÁS
ÜGYVÉD

Kiss Tünde Vanessza
vevő

A Vevő nyilatkozatai:

9.1. A Vevő, mint szerző felek nyilatkozik, hogy nem minősül földművesnek és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

9.2. 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 föld 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 - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Abban az esetben, amennyiben jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy földhasználatában van, arra az esetre a Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése 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 föld 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 - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

9.3. Nyilatkozat a földhasználati díjtartozásról: A Vevő nyilatkozik 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).

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

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

9.6. A Vevő nyilatkozata részarány-tulajdonnal való rendelkezésről: A Vevő nyilatkozik - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. szakasza szerint - hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, vagy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

10./ A Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jogosultságuk nincs. Vevő tudomásul veszi, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában foglaltakat jelen ügyben elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, akkor a szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre. Amennyiben az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás lezárult és megállapításra került annak eredménye, a jegyző megküldi az iratokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, mivel az szükséges a 2013. évi CXXII. törvény 7.§ alapján. A jóváhagyást követően záradékkal látják el az adásvételi szerződést, és az erről való tájékoztatást követően zárják le a felek az adásvételi ügyletet.

11./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük hatályát veszti, vagyis a felek az eredeti állapotot 8 napon belül helyreállítják. Felek rögzítik, hogy jelen szerződéstől történő elállás, illetve annak rendes felmondása az alábbiakban rögzített eseteket kivéve kizárt:

A Vevő esetleges fizetési késedelme esetére a Ptk. 6:48. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles, valamint amennyiben a 3. pontban kikötött vételár késedelmes megfizetése saját felróható magatartása

Elscher Károly
eladó

DR. GYÖRFI ANDRÁS ÜGYVEDI IRODA
4026 Debrecen
Tel./fax (52) 4
Adós
DR. 3
ÜGYVEDŐ

Kiss Tünde Vanessza
vevő

vevő

következménye, úgy 15 napot meghaladó késedelem esetén az Eladó jogosulttá válik minden további felszólítás, póthatáridő tűzése és az érdekmúlás igazolása nélkül a jelen ügylettől történő elállásra a Ptk. 6:154 § (2) bek. a. pontja alapján, egyoldalú nyilatkozattal, írásban, a Vevő kártérítési igényének kizárásával. A Vevő elállhat a szerződéstől, amennyiben az Eladó megszegné a per-, teher- és igénymentességre vonatkozó, jelen szerződésben vállalt rendelkezést. Felek megállapodása alapján az elállási nyilatkozatot az Eladónak és a Vevőnek a jelen okiratban megjelölt lakcímére kell ajánlott tértivevényes, postai küldeményként kézbesíteni. Szerződő felek megállapodása alapján a postára adástól számított 5. (ötödik) munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a „címezett ismeretlen”, „ismeretlen helyre költözött”, „nem kereste”, vagy „az átvételt megtagadta” jelzéssel érkezik vissza a feladó címére. Egyéb esetben a küldemény – a posta szabályszerű kézbesítésével – a vonatkozó tértivevényen átvételi napként feltüntetett napon minősül kézbesítettnek.

12./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmossa megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli 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 okiratok bemutatása alapján. A Felek azonosítása a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. paragrafus (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján történik, felek ennek tényét tudomásul veszik. A Felek tudomásul veszik továbbá azt is, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek rögzítik, hogy ezen adásvételi szerződésből valamennyien kaptak eredeti példányt.

13./ A felek e szerződés aláírásával együttesen megbízzák a Dr. Györfi András Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró **Dr. Györfi András ügyvédet** (székhely: 4026 Debrecen, Péterfia utca 46.) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a földhivatali eljárás, továbbá a jelen ügylet kapcsán felmerülő egyéb eljárás bonyolításával, a B400-as NAV adatlap nevükben és képviseletükben történő aláírásával. Eladó e szerződés aláírásával meghatalmazza a Dr. Györfi András Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró **Dr. Györfi András ügyvédet** (székhely: 4026 Debrecen, Péterfia utca 46.) azzal, hogy a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője előtt a jelen szerződés kifüggesztési eljárása kapcsán, az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás körében Öt, mint Eladót teljes jogkörrel képviselje. Alulírott, **Dr. Györfi András ügyvéd** (székhely: 4026 Debrecen, Péterfia utca 46.) az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (2) bekezdése alapján kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom. Az 2013. évi CXXII. törvény 8.§ alapján a szerződés, valamint a bejegyzési engedély egy példánya biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon kerül nyomtatásra.

14./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. tv. (új Ptk.), továbbá a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a 2013. évi CCXII törvény, valamint a 2021. évi C. törvény rendelkezései az irányadóak. A felek a szerződés egy példányát átvették. E szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasást, értelmezést, és kioktatást követően jóváhagyólag aláírták.

Debrecen, 2026. augusztus 6.

Elischer Károly Eladó

Kiss Tünde Vanessza Vevő

Alulírott, Dr. Györfi András ügyvéd (4026 Debrecen, Péterfia utca 46., KASZ: 36060977) ezen okirat aláírásával és ellenjegyzésével tanúsítom, hogy a fent megjelölt személyek az okirat elolvasását, részletes megmagyarázását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt előttem aláírták. Az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, **2026. augusztus 6.** napján:

DR. GYÖRFI A
4026 Debrecen
Tel./fax: (52) 4
Adós

DR. C

ÜGYVÉDI IRODA
fia u. 46. 1. emelet 5
Apost. 06 30 408-4856
569281-1-09

DR. GYÖRFI A
ANDRÁS
ÜGYVÉD

Dr. Györfi András ügyvéd