

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Versluis Ariane Beatrice** (születési neve: _____, anyja neve: _____, születési helye, ideje: _____, adóazonosító jele: _____, SZAJ: _____, állampolgársága: _____), másrészt **Kovács György Dénes** (születési neve: _____, anyja neve: _____, születési helye, ideje: _____, adóazonosító jele: _____, SZAJ: _____, állampolgársága: _____, tartózkodási helye: _____),

Haszonélvezeti jog jogosultja,
hatmadrészről **Kertész János András** (születési neve: _____, születési hely, idő: _____, anyja, SZAJ: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: _____, földműves regisztrációs szám: _____, agrárkamara tagsági azonosító száma: _____, állampolgársága: 4033 Debrecen, Béni Balogh utca 13. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **Vevő** között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1./ Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Debrecen, Kültér út, 0272/72 hrsz.** alatt felvett; Szántó művelési ágú, 3 ha 9821 m2 alapterületű, 179,99 AK értékű, 1. minőségi osztályú, a városban Debrecen Kültérületén található ingatlan.

Az ingatlan jogi jellege: Kárpótlás

Az ingatlant az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az alábbi terhek terhelik:

- 78479/2/2021.10.01. bejegyző határozat alatt Kovács György Dénes, Születési név: Kovács György Dénes, Születési év: 1935, Anyja neve: Kontsek Irén jogosult javára haszonélvezeti jog 2040. december 31. napjáig.
- 78479/2/2021.10.01. bejegyző határozat alatt Kovács György Dénes, Születési név: Kovács György Dénes, Születési év: 1935, Anyja neve: Kontsek Irén jogosult javára haszonélvezeti jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom.

A fentiekén túl Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher és igénymentességéért.

2./ Eladó eladja, a Vevő megvásárolja a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét, úgy ahogy az jelenleg áll, annak összes alkotórészével és tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított **7.000.000.-Ft/ha, azaz mindösszesen 27.874.700.-Ft,** azaz Huszonhétmillió-nvoleszázhetvennégyezer-hétszáz forint vételárért.

Vevő a teljes vételárat Eladó részére a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés (valamint az adásvételi szerződés záradékkal történő ellátásának) eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 10 (tíz) naptári napon belül köteles megfizetni a Ariane Beatrice Versluis Eladó Wise Europe SA-nál vezetett 12600016-17037803-09231910. számú bankszámlájára.

A vételár akkor minősül teljesítettnek, amikor a fent megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül.

3./ Vevő, mint szerző fél nyilatkozik, hogy földter művelő földműves belföldi természetes személy, tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik. Vevő földműves regisztrációs száma: 510743/2/2015.

4./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

5./ Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6./ Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzési korlátot, illetve a 16. § (2) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot nem éri el, azaz Vevő termőföldtulajdona a 300 ha-t, illetve a birtokában levő termőföldek az 1200 ha-t nem haladja meg.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megvásárolt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivételt képeznek a más célra történő hasznosítás alól a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (3) bekezdésében foglaltak.

Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7./ Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az Egygazda Kft (4033 Debrecen, Kard utca 26/C.) javára 2036.01.31-i lejáratú idővel földhasználati jog van bejegyezve.

Debrecen, Kard utca 26/C.)
Furkas és Nagy Ügyvédi Iroda
 Dr. NAC
 4024 Debrecen
 Telefon: (52) 4
 KASZ: 360F
 1. 13. 11/6.
 326
 5A

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználat időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény az 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Tekintettel arra, hogy jelen adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartásba kizárólag akkor nyújtható be, ha azt a hatóság jóváhagyta és záradékolta. Vevőt elállási jog illeti meg, amennyiben az ingatlanra a záradékolás időpontjáig olyan jog vagy tény kerül bejegyzésre, széljegyre, amely a Vevő tehermentes, korlátozásmentes tulajdonszerzését gátolná vagy akadályozná. Vevő elállása esetén felek szabadulnak kötelezettségeiktől.

8./ Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan elhelyezkedését, határát, jelenlegi állapotát ismeri, azt megtekintette.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződést az Eladónak a szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként a szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, végzéssel megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát.

Ez utóbbi esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlási jogok gyakorlása érdekében a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére, aki hirdetményi úton közli a szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási joga a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján áll fenn, tekintettel arra, hogy olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye több mint 3 éve Debrecenben van.

10./ Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult a 30 napos jogvesztő határidőn belül az adásvételre elfogadó nyilatkozatot tesz a jegyzőnél, úgy a Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladókkal történt közlése napján lép.

11./ Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél letétbe helyezik a Vevőnek a Debrecen, Kültérület, 0272/72 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez és saját tulajdonjoga törléséhez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát, amelyet az eljáró ügyvéd jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés (valamint az adásvételi szerződés záradékkal történő ellátásának) kézhezvételét és a teljes vételár megfizetésének igazolását követően jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatal részére.

Haszonélvezeti jog jogosultja jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a javára bejegyzett haszonélvezeti jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A vételár megfizetését bármelyik fél jogosult igazolni letéteményes ügyvéd felé, Eladók levél vagy e-mail (info@farkasesnagy.hu) formájában, illetve személyesen, a Vevő eredeti banki igazolással.

12./ Vevő az ingatlan birtokába a fennálló földhasználati jog megszűnésének napján lép.

A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket (ügyvédi munkadíj) és illetékeket Vevő viseli.

Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII törvény 26.§. (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet választja, azaz vállalja, hogy a tulajdoni hányadokat a tulajdonjoga megszerzésétől 5 évig

- nem idegeníti el,
- azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára használja.

Szerződő felek tudomásul vették az illeték és a személyi jövedelemadó fizetésére vonatkozó általános tájékoztatást.

13./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, így a felek ügyletkötési szabadsága és tulajdonszerzése törvényes akadályba nem ütközik.

14./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja, abban az esetben jelen szerződés nem válik hatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik és egymással szemben a feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs. Jelen szerződés hatósági jóváhagyása a 2013. évi CXXII. törvény 27. §. 3. bekezdése alapján mentes az igazgatási szolgáltatási díj fizetése alól.

Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda
Dr. NAGY ZSOLT
Ügyvéd
4024 Debrecen
Telefon: 4-
KASZ: 3-
13. 11/6.
28

15./ Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés és a jóváhagyó záradék kézhezvételét, valamint a teljes vételár megfizetését követően jelen szerződést a 1997. évi CXLI. törvényben meghatározottak szerint a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes Földhivatalhoz.

16./ Szerződő felek megbízást adnak jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a földhivatal részére történő benyújtására, Eladók tulajdonjogának törlésére, Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, az illetékes Vármegyei és Járási Földhivatal, mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint bármely más hatóság előtti teljes eljárásra, a B-400E adatlap elkészítésére és annak benyújtására a Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda (4024 Debrecen, Csapó u. 13. II/6.) azon belül Dr. Nagy Zsolt ügyvédnek.

Eljáró ügyvéd felek megbízását elfogadja.

17./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a földre vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat kezelje, s ennek érdekében személyazonosító igazolványukról, lakcímet és személyi azonosítót igazoló hatósági igazolványukról, útlevelükről, vezetői engedélyükről, adóazonosító jelet tartalmazó hatósági igazolványukról másolatot készítsen, és azt irattárába őrizze.

Felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak tekintik és kijelentik, hogy az ebben foglaltak a tényleges és valóságos üzleti akaratukat tartalmazza.

Ezt a szerződést felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Debrecen, 2026. augusztus 11.

Verstuis Anne Beatrice
Eladó
képv. meghatalmazás alapján:
Kovács György Dénes

Kovács György Dénes
Haszonélvezeti jog jogosultja

Kertész János András
Vevő

Ellenjegyzem Debrecenben, 2026. augusztus 11. napján
Dr. Nagy Zsolt ügyvéd
Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda
4024 Debrecen, Csapó u. 13. 2/6.
KASZ: 36066054

Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda
Dr. NAGY ZSOLT
ügyvéd
4024 Debrecen, Csapó u. 13. II/6.
Telefon: (52) 454-926
KASZ: 36066054

Közzététel időpontja: 2026. 08. 19.

Levétel napja:

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

- első napja: 2026. 08. 20.

- utolsó napja: 2026. 09. 18.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

.....
ügyintéző