

DR. BETHLENDY MÁRIA ÜGYVÉDI IRODA

DR. BETHLENDY MÁRIA

ügyvéd

4025 Debrecen, Petőfi tér 9.

Tel.: 06/52/321-375, 06/30/696-3532

e-mail: bethlendymaria@gmail.com

2026-08-10

3458

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről, **SZOBOSZLAI KÁROLY JÓZSEFNÉ**

Nagy Mihály kert 25. szám alatt lakos, mint **eladó**, **haszonélvezeti jogot fenntartó** részéről,
másrészről pedig, **MOLNÁR SÁNDOR**

3/ és felesége **MOLNÁRNÉ GYÖNYÖRÜ ERZSÉBET**

mindketten 4031 Debrecen, Vasútoldal utca 28. szám alatt lakosok, mint **vevők**, az
alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

I./ Előzmények

1./ A vevők a jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy vételi ajánlatot tesznek az eladó tulajdonát képező **Debrecen külterület 391/3 hrsz. alatt felvett, 2878 m² területű** kivett tanya ingatlan-nyilvántartási elnevezésű ingatlanak 1/1 tulajdoni hányadára **5.000.000,- Ft** vételár megfizetése mellett.

Az ingatlanon egy szoba, konyha, kamra helyiségekből álló tanyaépület van, mely rossz műszaki állagú, bontásra érett, mely 500.000,- Ft forgalmi értéket képvisel, és 3db ugyancsak bontásra érett melléképület, melyek értéket nem képviselnek.

Az eladó haszonélvezeti jogot fenntartó 20 éves időtartamra.

Az ingatlanra az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. javára 252 m² területre vezetékJog van bejegyezve.

2./ Az eladó kijelenti, hogy a fenti vételi ajánlatot elfogadja.

3./ A vevők Magyarországon élő belföldi magyar állampolgárok, akik közül Molnár Sándor helyben lakó, elővételi joggal rendelkezik, mint a 2013. évi CXXII. Törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, Molnárné Gyönyörű Erzsébet elővételi joggal nem rendelkezik.

A fenti vételi ajánlatra, illetőleg elfogadó nyilatkozatra tekintettel szerződő felek között a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján létrejön az alábbi

II./ Adásvételi szerződés

1./ Eladó eladja, vevők pedig megvásárolják a **Debrecen külterület 391/3 hrsz. alatt felvett, 2878 m² területű** kivett tanya ingatlan-nyilvántartási elnevezésű ingatlanak 1/1 tulajdoni hányadát egymásközt egyenlő 1/2-1/2-ed arányban **5.000.000,- Ft**, azaz **Ötmillió forint** vételár megfizetése mellett, mely vételár a szerződés aláírásával egyidőben Eszenyi István (az eladó unokaöccse nevében) az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773384-03982776 számú számlára kerül átutalásra. Eladó a számlára történt utalást

saját kezeihez történő kifizetésként ismeri el, és akkor tekinti teljesítettnek, amikor a fenti összeg a számlán átutalásra kerül, és a számlatulajdonos az összeg megérkezését követően haladéktalanul és hiánytalanul átadja nagynénje részére.

2./ Tekintettel arra, hogy az átutalás és az egymással történt elszámolás a szerződés aláírásával egyidőben megtörtént, ezért eladó már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adja ahhoz, hogy vevők tulajdonjoga egymásközt egyenlő 1/2-1/2-ed részarányban a Debrecen külterület 391/3 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadra - adásvétel - jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, és ezzel egyidejűleg eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, és visszajegyzésre kerüljön a haszonélvezeti joga 20 éves időtartamra, melyhez szintén feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

3./ A 2013. évi CXXII. földforgalmi törvény 15/a §-ára tekintettel eladó kinyilatkozza, hogy a vétel tárgyát képező ingatlannak bejelentett földhasználója nincs, eladó azt saját maga tartja birtokban és használatban.

4./ Vevők az ingatlan birtokába a szerződés aláírásával egyidőben lépnek, a birtokbavételtől húzzák az ingatlan hasznait, és viselik terheit.

5./ Szerződő felek közül vevők kijelentik, hogy az ingatlan elhelyezkedését, annak használati viszonyait ismerik, azt felek jelen szerződés keretében részletesen szabályozni nem kívánják.

6./ A szerződés készítésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, valamint a 10.600,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat vevők viselik.

7./ Az eladó tudomásul veszi a jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatását a személyi jövedelemadó bevallási és fizetési kötelezettség, valamint az adófizetési kötelezettség alóli mentesülés jogszabályban meghatározott feltételeiről.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy **magyar állampolgárok**, és a jelen jogügylettel kapcsolatosan felmerülő bármely vitás kérdés eldöntésére a Debreceni Járásbíróság (értékhatártól függően Debreceni Törvényszék) kizárólagos illetékességét kötik ki.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük és vevők tulajdonszerzési képessége korlátozás alatt nem áll.

III./ Nyilatkozatok

1./ Vevők közül Molnár Sándor a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földművesnek minősülő, Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, míg Molnárné Gyöngyösi Erzsébet elővételi joggal nem rendelkezik.

2./ Vevők szerződő felek kijelentik, hogy megfelelnek a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ának 1-2 bekezdésében meghatározott szerzési feltételeknek (földszerzési maximum, birtokmaximum).

3./ A vevők kinyilatkozzák, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13. § 1. bekezdésére tekintettel vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

2) Vevők tudomásul veszik, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát

aa) a földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

ab) legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszövetkezet javára engedi át.

b) társult erdőgazdálkodás folytat, vagy

c) vetőmag termeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

g) nem minősül a művelés átengedésének, ha a tulajdonos haszonbérleti szerződés keretében engedi át a föld használatát.

3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása,

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása

c) öntöző csatorna és belvíz csatorna létesítése

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása

f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése,

g) lakóépület létesítése

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása

i) állandó jellegű növényház létesítése

4) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony:

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

14§. (1) bekezdés: Vevő kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása. (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás)

(2) bekezdés: Kinyilatkozza, 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4./ A földművelésügyi miniszter 82/2015. (XII. 16.) FM rendelete és az Inyt. 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szól a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet módosításáról szóló 68.§. (c) pontjára tekintettel vevő kinyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezem.

Szerződő felek megbízást adnak Dr. Bethlendy Mária ügyvéd (4025 Debrecen, Petőfi tér 9. sz.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az azzal kapcsolatos földhivatali eljárás lefolytatására azzal, hogy vevők tulajdonjogát egymásközt egyenlő 1/2-1/2-ed részarányban az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba jegyeztesse be, ezzel egyidejűleg eladó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröltesse a Debrecen külterület 391/3 hrsz.-ú kivett tanya ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségéről haszonélvezeti jogának fenntartása mellett, melyhez szerződő felek valamennyien feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják. Dr. Bethlendy Mária ügyvéd a megbízást elfogadja. Jelen megbízás kiterjed a DMJV Polgármesteri Hivatal jegyzője előtti képviseletre, és a B400E adatlap vevők képviseletében történő aláírására is.

Felek a jelen adásvételi szerződésben foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényállásnak és szükség szerint letétkezelési megállapodásnak is tekintik azzal, hogy az esetlegesen alkalmazott letét tekintetében az ügyvédi iroda kezelési költséget nem állapít meg, de a letétben lévő összeg után kamatot sem fizet. Szerződő felek az ügyvédi iroda tekintetében felelősséggel tartoznak a szolgáltatott adatok megfelelőségéért és valóságtartalmáért (vétélár, terhek, stb.). Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi iroda az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért semmilyen felelősséget nem vállal.

A jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatait, illetőleg a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő Felek kijelentik, hogy – a Jogügyletek Biztonságáról szóló Szabályzat rendelkezéseivel összhangban-

jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmosási Törvény és a Pénzmosási Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányokról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelet és személyi számot tartalmazó okirataikról, útleveleikről másolatot készítsen és azokat rögzítse, valamint kezelje, illetve a Pénzmosási Törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag a jelen szerződéssel érintett megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználásra, valamint tudomásul veszik az AVSZ rendelkezéseire vonatkozó kioktatást.

Kijelentjük, hogy az általunk fentiekben megadott személyes adataink a valóságnak megfelelnek, és a jelen dokumentumban megjelölt célú és időtartamú adatkezeléshez önkéntesen, minden külső befolyás nélkül járultunk hozzá.

Eladó kinyilatkozza, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanra harmadik személynek sem tulajdonjogi igénye, sem semmilyen használati igényjogosultsága nincs.

Felek rögzítik, hogy ez az adásvételi szerződés 9 példányban készült, melyből egy példány 47/2013. (II. 26.) Korm. számú rendelet szerinti biztonsági kelléknek megfelelő példány.

Szerződő felek a fenti okiratot elolvasás és megértelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták, ügyvédi ellenjegyzés mellett.

Debrecen, 2026. augusztus 4.

Szoboszlai Károly Józsefné Eszenyi Erzsébet Katalin eladó

Molnár József vevő

Molnárné Gyönyörű Erzsébet vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026.08.04
Dr. Bethlendy Mária
KASZ: 36057590

Dr. Bethlendy Mária
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Petőfi tér 9.
Telefon: (52) 371-370
Adószám: 18554212-1-09

Közzététel időpontja: 2026.08.13.
Levétel napja:
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:
- első napja: 2026.08.13.
- utolsó napja: 2026.08.18.
HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Ügyintéző