

2026 -03- 1 2

DR. KOCSIS MÁRTA ügyvéd

Iroda: 4025 Debrecen, Hatvan u. I. G. I/1.

Telefon: (52)456-137, mobil:(30)638-6646

Számlaszám: 11738008-21496134

Letéti számlaszám: 11738008-21496141

E-mail cím: marta.kocsis@ttre.hu

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Klein Tamás** – mint fentebb leírták – és másrészről **Klein Tamás** (szül. DEBRECEN, 1988. május 22.) között.

mint *Eladó, másrésről*

Balogh Lajos sz. Balogh Lajos (Szül. ...
...
4031 Debrecen, Vulkán u. 17. szám alatti lakos mint Vevő között az alábbiak
szerint:

- 1.) Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Debrecen zártkert 54034/79 hrsz-ú, 829 nm területű** kert minősítésű ingatlan, mely ténylegesenben a Biczó István kertben, a Szüret utca 36 szám alatt található. A kert 4. minőségi osztályú, 1,8 Ak értékű. Az ingatlan per- teher- és igénymentes. A tulajdoni lapon elintézetlen ügyre utaló széljegy, vagy a III részre tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog nincs bejegyezve. Az eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap lekérése óta az ingatlan adataiban változás nem történt, a lakásra jogügyletet nem kötött. Az ingatlan adatait az INYER/TULLAP/20260715/15944 számú e-hiteles tulajdoni lap igazolja.
Az Eladó szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant per-, teher-, és igénymentesen adja a Vevő tulajdonába, valamint azt, hogy 3. személynek nincs az ingatlan vonatkozásában olyan joga, amely a Vevőt az ingatlan használatában vagy birtoklásában akadályozná, illetőleg korlátozná. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó. Az ingatlanon ültetvény nem található.
- 2.) A felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az 1.) pontban leírt ingatlanát **eladja, és a Vevő a megtekintett és megismert állapotban, az itt rögzített feltételekkel 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja.**
- 3.) A felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát **8.250.000.- Ft-ban / azaz nyolc- millió-kétszázötvenezer forintban/** határozzák meg. A Vevő a vételárát saját anyagi forrásból, pénzintézeti hitel felvétele nélkül vállalja kifizetni. A felek rögzítik, hogy a vételár a felek közös megegyezésén alapul. Kijelentik, hogy minden forgalmi értékre gyakorolt – általuk ismert - körülményt figyelembe vettek, így a szerződésben rögzített vételárat arányosnak tekintik, és megtámadásáról kifejezetten lemondanak.

Klein Tamás Eladó

Balog Lajos Vevő

DR. KOCSIS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Batva u. 7. G. írh. 1/1.
adósz: 18-06-00000000-00000000-00000000
ügyvéd
Dr Kocsis B. János
tel.: (52) 436-1...
fax: (52) 436-1...

- 4.) Az eladó elismeri, hogy a vevő a vételárból a 825.000.- Ft-ot azaz nyolcszázhuszonötezer forintot a mai napon átutalással megfizetett. A felek úgy állapodnak meg, hogy ezen összegre a foglaló szabályait alkalmazzák. Ennek értelmében a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló a szerződés teljesülése esetén vételárba beszámít. (Ptk. 6:185. § (3) bekezdése)

A fennmaradó 7.425.000.- Ft. azaz forint vételárrészt a vevő a szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló döntés kézhezvételét követő 5 munkanapon belül vállalja kiegyelíteni.

A felek rögzítik, hogy a Vevő vételárat a Dr. Kocsis Ügyvédi Iroda OTP-nél vezetett 11738008-21496141 számlájára ügyvédi letétbe helyezte, és minden kifizetés innen történik, utalással, Klein Tamás nevén lévő, Erste Banknál vezetett 11600006-00000000-24521778 számú bankszámlaszámra.

Az átutalások akkor minősülnek megtörténtnek, amikor a fenti összegek az Eladó által megadott számlán hiánytalanul jóváírásra kerültek.

5.) 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 Eladó köteles visszafizetni a Vevő részére a Vevő által megfizetett 825.000.- Ft. vételárrészt, amelyen kívül egymással szemben a feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs. Ugyanígy visszajár a Vevőnek a foglaló, ha elővásárlási jogra jogosult személy ezen jogával élve a vevő helyére lép.

6.) A Vevő nyilatkozatai a Földtörvény előírásai alapján:

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

6.2. 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 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 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,

Klein Tamás Eladó

Balcs

Dr. Kocsis I. Ügyvédi Iroda
4025 Debrecen, H. u. 11.
adószám: 18554323
Dr. Kocsis I.
tel.: (52) 436-127, 306-3-6546

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.

6.3. 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).

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

6.5. Vevő tulajdonszerzési jogosultsága:

A Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik termőföldszerzési korlátozásba, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 10.§ -ában meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzése nem haladja meg.

6.6. 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. §-a szerint nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

6.7. 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 közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg és az elővásárlási jog jogosultja a közlés 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.

Klein Tamás Eladó

Balog Lajos Vevő

ügyvéd

DR. KOCSIS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, I.
adósz: 18554339-1-09
Dr. Kocsis Márta
tel.: (52) 436-1233, (30) 736-6646

DR. KOCSIS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Hatvan u. 1. G. I. h. I/1
adósz: 18554339-1-09, Kincses u. 63335
Dr. Kocsis Márta ügyvéd
tel.: (52) 436-1233, (30) 736-6646

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.

7.) Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg járul hozzá a tulajdonjog bejegyzéséhez. A mai napon ügyvédi letétbe helyezi a Dr. Kocsis Ügyvédi Irodában (4025 Debrecen, Hatvan u. 1. G. lh. 1/1., képviseli: Dr. Kocsis Márta ügyvéd) azon nyilatkozatát 4 példányban, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára az 1. pontban meghatározott ingatlanra 1/1 arányban „adásvétel” jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

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 egészére.

8.) 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. A felek rögzítik, hogy az ingatlan víz villany és gáz közművekkel ellátott. A felek kötelezik magukat arra, hogy a mérőórákat a birtokba adás napjától számított 15 napon belül a vevő nevére íratják, az addig felmerült közüzemi díjakat az eladó megfizeti.

A felek rögzíteni kívánják, hogy az ingatlanon található egy szerszám tároló, egy és filagória és egy lakókocsi, ezek az ingatlanon maradnak, egyéb ingóságait az Eladó elszállítja.

9.) 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 bevételek kötelesek elszámolni az adóhatóság felé a tárgyévről benyújtandó adóbevallásában.

10.) A felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, a felek szerződéskötési képessége nem korlátozott és nem kizárt.

11.) 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.

Klein Tamás Eladó

Balog Lajos vevő

DR. KOCIS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Hatvan u. 1. G. lh. 1/1.
adósz: 18554339 6053335
Dr. Kocsis Márta
tel.: (52) 456-177 456-6546

- 5 -

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.

12.) 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.

13./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízzák a Dr. Kocsis Ügyvédi Irodát (székhelye: 4025 Debrecen, Hatvan u. 1. G. lh. 1/1., ügyintéző: Dr. Kocsis Márta ügyvéd) ezen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a szerződéshez kapcsolódó ügyvédi letét kezelésével, valamint a hatósági engedélyezési eljárás és a földhivatali eljárás lebonyolításával, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv és a jegyző előtti képviselet ellátásával is.

Alulírott, Dr. Kocsis Márta ügyvéd, mint a Dr. Kocsis Ügyvédi Iroda képviselője, az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (2) bekezdése alapján kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom.

14./ 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 ügyvéd előtt írják alá.

Debrecen, 2026. július 24.

Klein Tamás Eladó

Balog Lajos Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyeztem:
Debrecenben, 2026. július 24-én
KASZ: 36063335

DR. KOCSIS
4025 Debrecen
adó:

Dr. K.
tel: (32)

1045-160562/2026

Közzététel időpontja: 2026. 08.18.

Levétel napja:

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

- első napja: 2026. 08.18.

- utolsó napja: 2026. 09.18.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

.....
ügyintéző