

162-191357 / 2026

Közvetítő: Dr. Madai Mária Ügyvédi Iroda

Levétel napja: 2026. 09. 03.

adásvételi szerződés 1. oldal, összesen: 6 oldal

Jognyilatkozat megételére nyitva álló határidő

4025 Debrecen, Simonffy utca 1/A 2/1.

- első napja: 2026. 09. 04.

Tel.: +36 (30) 383-4426

- utolsó napja: 2026. 10. 05.

email: madaiugyved@gmail.com

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Adásvételi szerződés

ügyintéző

amely létrejött egyrészről

VAJDA TIBOR,

) 4220 Hajdúböszörmény, Perczel Mór

utca 67. szám alatti lakos, mint eladó, másrészről

NAGY PÉTER FERENC

4211 Ebes, József Attila utca 16.

szám alatti lakos, mint vevő, valamint

SÁNDOR GÁBORNÉ

adóazonosító: 8378530353, állampolgársága: magyar) 4002 Debrecen, vadaskert utca 22.

ábbiakban: „vevők”/között, együttesen, mint szerződő felek között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett.

I. A szerződés tárgya

1.1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban, **Debrecen** zártkert, **32401 hrsz.** alatt felvett, a valóságban 4002 Debrecen, Felsőpércsi utca 71. szám alatt található, összesen 1452 m² alapterületű, „gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű, 4. minőségi osztályú, 3,15 kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan **1/1** tulajdoni illetősége.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának II. részén az eladó tulajdonjogán kívül bejegyzés nem található.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén bejegyzés az alábbi bejegyzés található:

- III/2. sorszám alatt vezetékgig került bejegyzésre 13 m² nagyságú területre, 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre az LE-580487377/13. sz. határozat alapján az OPUS TITÁSZ Áramhálózat Zrt. (törzsszáma: 10750036, címe: 4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41. szám) javára.

Vajda Tibor
eladó

Nagy Péter Ferenc
vevő

Sándor Gáborné
vevő

Dr. Madai Mária Ügyvédi Iroda
4025 Debrecen, Simonffy utca 1/A 2/1.
Telefon: +36 (30) 383-4426
Adószám: 1-09
Dr. Madai Mária / KASZ: 36072368/
Számlaszám: 103806002113411484-00014902

- 1.2. A szerződő felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan a fentiekben túlmenően **per, teher- és igénymentes**. Az eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlannal összefüggésben semmilyen közigazgatási, bírósági, illetve egyéb eljárás sincs folyamatban. Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában senki nem rendelkezik – az ide vonatkozó jogszabályi előírásokon túl – elővásárlási joggal vagy bármilyen egyéb jogosultsággal, amely az ingatlan tulajdonba-, illetve birtokba kerülését korlátozná vagy késleltetné.
- 1.3. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevők az ingatlant megtekintették, az akképpen képezi a vétel tárgyát, ahogy jelenleg áll, ezzel kapcsolatosan eladó szavatosságot vállal. A vevők kijelentik, hogy az ingatlan használati viszonyait ismerik.
- 1.3. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 7. § 1. bekezdése alapján, a jelen adásvételi szerződés **a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött**. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását, bármely okból megtagadja, vagy más vevővel hagyja jóvá, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak arról, hogy a termőföld adásvételek kapcsán milyen eljárást követően történik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kiadása.

II. Az ingatlan vételére és a kifizetés módja

- 2.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó eladja, míg a vevők egymás között egyenlő, **1/2 – 1/2 arányban** megvásárolják az 1.1. pontban megjelölt ingatlan **1/1** tulajdoni illetőségét a kölcsönösen kialakult és a reális forgalmi értéknek is megfelelő mindösszesen **18.500.000,- Ft**, azaz Tizenhármasmillió-öttszázezer forint vételárért.

A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan vételárából a föld **13.000.000,- Ft**, azaz Tizenhárommillió forint értéket, valamint az azon található felépítmény **5.450.000,- Ft**, azaz Ötmillió-négyszázötvenezer forint értéket, valamint az ültetvény **50.000,- Ft**, azaz Ötvenezer forint értéket képvisel.

- 2.2. Vevők az **első vételár részletet** – amely **18.500.000,- Ft**, azaz Tizenhármasmillió-öttszázezer forint – **önerőből** fizetik meg eladó részére a kizárólagos tulajdonában álló **OTP Banknál** vezetett **11773384 – 27287013** számú számlaszámra utalással az igazgatási szerv jóváhagyásától számított 5 napon belül, de **legkésőbb 2026.11.15. napjáig**.

Eladó ezen számlaszámra történő teljesítéseket a saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el.

Eladó tudomásul veszi, hogy jelen okirat érvényessége a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Amennyiben a jelen okiratot az illetékes hatóság nem hagyja jóvá, úgy eladó köteles visszafizetni az addig teljesített vételár részleteket a jóváhagyás megtagadásától számított **5 napon belül**.

Vajda Tibor
eladó

Nagy Péter Ferenc
vevő1

Sándor Gáborné
vevő2

Dr. Madai Mária Ügyvédi Iroda
4025 Debrecen, Győri út 1/A 2/1.
Telefon: 434-4426
Adószám: 13411484-00014902
Dr. Madai Mária
Számlaszám: 10300002413411484-00014902

- 2.3. Szerződő felek megállapodnak abban, ha a 2013.évi CXXII. törvény szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen jogügyletet nem hagyja jóvá, vagy más elővásárlási jogosulttal jön létre a szerződés, a felek kötelesek egymással szemben elszámolni.

A szerződő felek a jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak a vételár fentiek szerinti teljesítéséhez.

- 2.4. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében a jelen szerződés módosítására vagy kiegészítésére, esetleges egyéb dokumentumok beszerzésére lenne szükség, egymással kölcsönösen együttműködve járnak el, azzal, hogy minden szükséges jognyilatkozatot megtesznek a vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

III. Birtokba adásra és a birtok átruházására vonatkozó rendelkezések

- 3.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a PTK. 5:3. § szerinti birtok átruházási megállapodásnak is minősül azzal, hogy az eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésétől számított **3 napon belül** köteles átadni vevők részére.
- 3.2. Az eladó rögzíti, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlant hatályos földhasználati szerződés nem érinti. Vevők ezen tájékoztatást tudomásul veszik. **(Földforgalmi törvény 15/A. §)**
- 3.3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó valamennyi költségnek a rendezése érdekében az eladó valamennyi, esetlegesen felmerült tartozást rendezni köteles.
- 3.4. A felek rögzítik, hogy az ingatlannal kapcsolatos kárveszély és terhek viselése, a hasznok szedésének joga a birtokbaadás időpontjában száll át a vevőre.

IV. Szavatosság

- 4.1. Az eladó szavatosságot vállal a vétel tárgyának per-, igény- és tehermentességéért.
- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant adó, vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás, közüzemi díj és díjhátralék nem terheli. Kijelenti, hogy az ingatlanra másnak az ingatlan-nyilvántartáson és a jelen szerződésen kívül – nincs olyan joga, amely annak birtokba vételét, illetve tulajdonba kerülését korlátozná, avagy késleltetné. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlant gazdasági társaságba apportként nem vitte be, azt hitel fedezetéül nem ajánlotta fel és más módon sem terhelte meg. Az eladó szavatosságot vállal arra, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanra másnak – a Földforgalmi törvény rendelkezésein túl – elővásárlási- vagy más olyan joga nem áll fenn, amely a vevők tulajdonjogának bejegyzését megelőzné vagy akadályozná. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan gazdasági társaság, illetve nonprofit szervezet székhelyeként, központi ügyintézés helyeként, telephelyeként, fióktelepeként és semmilyen egyéb módon a Cégnyelvántartásba, illetve a Bírósági Nyilvántartásba nem került bejegyzésre.

Vajda Tibor
eladó

Nagy Péter Ferenc
vevő1

Sándor Gáborné
vevő2

Dr. Madai Médea Ügyvédi Iroda
4025 Debrecen, Csillagok útja 2/I.
Telefon: 06 30 991 083-4420
Adószám: 10300002-13411484-00014902
Dr. Madai Médea ügyvéd
Szám: 36072368/
Szám: 10300002-13411484-00014902

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

5.1. A szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.

Eladó a vevők 1/2 - 1/2 arányú tulajdonjogának – adásvétel jogcímén történő – bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg, és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár bármely fél részéről történő hitelt érdemlő igazolását követően a letéteményes ügyvéd haladéktalanul benyújtja az illetékes földhivatal részére.

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és közösen kérik, hogy az illetékes földhivatal a külön okiratba foglalt eladói bejegyzési engedély földhivatali benyújtásáig a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjának III. részére a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jogot** (179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §) a vevők javára 1/2 – 1/2 arányban **határozatlan ideig bejegyezze**.

5.2. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződő felek a jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyeznek 4 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatukat, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevők tulajdonjoga az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 1/2 - 1/2 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden más tehertől mentesen, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

5.3. A szerződő felek a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy ügyintéző ügyvéd a nyilatkozatot az utolsó vételár részlet teljesítését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett.

A szerződő felek kifejezetten utasítják az ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulás letétbe vételének tényéről a hatóságok kérése esetén igazolást adjon ki. A szerződő felek és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

Ügyintéző ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével igazolja, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezése megtörtént.

VI. Földforgalmi törvénykönyv által előírt nyilatkozatok

6.1. A vevők a jelen okirat aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- A Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltak szerint szerzik meg az **1.1. pontban** megjelölt ingatlan tulajdonjogát, mint **földművesnek** nem minősülő belföldi természetes személyek, akiknek a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg az 300 hektárt.
- A földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban földművesként regisztrált belföldi

Vajda Tibor
eladó

Nagy István Ferenc
vevő1

Sándor Gáborné
vevő2

Dr. Madai Média Ügyvédi Iroda
4025 Debrecen, ...
Telefon: ...
Adószám: ...
Dr. Madai Média Ügyvédi Iroda
Székhely: 10300000 ...
Telefon: 072368/ ...
Fax: 072368/ ...

- természetes személy (Földforgalmi törvény 5. § 7. pont), továbbá nyilvántartásból való törlési eljárás nincs folyamatban.
- A vevők rögzítik, hogy a **Földforgalmi törvény** alapján elővásárlási jog nem illeti meg.
 - A jelen jogügylettel nem lépik át a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésben meghatározott földszerzési, továbbá ugyanezen jogszabályhely (2)-(3) bekezdésében megállapított birtokmaximumot.
 - Vállalják, hogy tulajdonszerzésük esetén 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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják (Földforgalmi törvény 13. § (1)).
 - Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (Földforgalmi törvény 14.§ (1)).
 - A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. (Földforgalmi törvény 14.§ (2))
 - Nem rendelkeznek részarány tulajdonnal. (109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §)

6.2. A felek kijelentik, hogy a Földforgalmi törvényen kívül más törvényen alapuló, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultról nincs tudomásuk.

VII. Egyéb rendelkezések

- 7.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő költségeket és illetékeket a vevők viselik.
- 7.2. A szerződő felek meghatalmazzák a **Dr. Madai Médea Ügyvédi Irodát**, Dr. Madai Médea ügyvéd ügyintézése mellett /székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 1/A 2/1., Kamarai azonosító száma: 36072368/ a jelen okirat elkészítésével, annak ügyvédi ellenjegyzésével és a földhivatali eljárásban - a tulajdonjog bejegyzésével bezárólag - képviselőjük ellátásával. A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az Ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre azonban nem. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.
- 7.3. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, nyilatkozattételi és jogszerzési képességük korlátozás alatt nem állnak.
- 7.4. A szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint az annak végrehajtása tárgyában született, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12) Korm. rendelet előírásairól.

Vajda Tibor
eladó

Nagy Péter Ferenc
vevő1

Sándor Gáborné
vevő2

Dr. Madai Médea Ügyvédi Iroda
4025 Debrecen, Simonffy utca 1/A 2/1.
Telefon: +36(30) 266 126
Adószám: 12611494-00014902
Dr. Madai Médea ügyvéd /KASZ: 36072368/
Számlaszám: 10300002-12611494-00014902

- 7.5. A szerződő felek tudomásul veszik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési- és a vagyonszerzési illeték mértékére, valamint a jövedelemadóra vonatkozó jogszabályokban foglaltakat, kijelentik, hogy azokkal tisztában vannak.
- 7.6. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevők kötelezettsége a jelen adásvételi szerződésnek, annak jóváhagyásától számított 30 napon belül az illetékes földügyi hatóságnál történő bemutatása.
- 7.7. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó szabályait és az ahhoz kapcsolódó jogszabályi előírásokat tekintik irányadónak.

A szerződő felek a jelen okiratot, mint olyat, ami akaratukkal mindenben megegyezik, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Kelt: Debrecen, 2026. év augusztus hó 06. napján

SÁNDOR GÁBORNÉ
vevő2

NAGY PÉTER FERENC
vevő1

VAJDA TIBOR
eladó

Az okirat 8 eredeti példányban készült, melyből ez a(z) 5. sorszámot viseli.

Az okirat 8 eredeti példányából egy példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Madai Médea Ügyvédi Iroda
4025 Debrecen, Simonffy utca 1/A 2/1.
Telefon: +36 36 723 68
Adószám: 1441140014902
Dr. Madai Médea ügyvéd /KASZ: 36072368/
Számlaszám: 10300002-1441140014902

Dr. Madai Médea ügyvéd

(KASZ: 36072368, 4025 Debrecen, Simonffy utca 1/A 2/1.)

Kelt: Debrecen, 2026. év augusztus hó 06. napján