

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Csere László Zoltán

születési neve:

született:

anyja neve:

személyi azonosító:

lakhelye: 4002 Debrecen, Árnika utca 17.

és

Csere László Zoltánné

születési neve:

született:

anyja neve:

személyi azonosító:

lakhelye: 4002 Debrecen, Árnika utca 17.

mint eladók (a továbbiakban: Eladók)

másrészről

Bozsó Nóra

születési neve:

született:

anyja neve:

személyi azonosító:

lakhelye: 4029 Debrecen, Monti Ezredes utca 5/C. 1. em. 8. a.

Nemzeti Agárgazdasági Kamarai azonosítója:

mint vevő (a továbbiakban: Vevő, míg Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek, vagy Szerződő felek)

között alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal által a Debrecen, Zárthkert 30766 hrsz. alatt felvett, mindösszesen 730 m² alapterületű, 2,15 AK kataszteri jövedelmű kert ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan (a továbbiakban Ingatlan) az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladók egymás közti egyenlő 1/2-1/2 arányú tehermentes tulajdonát képezi.
2. Az Ingatlanon ültetvény, felépítmény, továbbá az Ingatlan forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
3. Eladók az Ingatlanon fennálló tulajdonjogukat, valamint az Ingatlan fenti adatait az INYER/TULLAP/20261020/6063 ügyazonosító számú, e-hiteles tulajdonilap-másolattal (szemle, ügyleti) igazolják.
4. Eladók eladják a Vevőnek, Vevő pedig megveszi az Eladóktól az Ingatlant, ami folytán a Vevő az Ingatlan 1/1 arányú tehermentes tulajdonjogát szerzi meg.
5. Szerződő Felek az Ingatlan vételárát 2.500.000,- Ft-ban azaz Kettőmillió-ötszázezer forintban (a továbbiakban: Vételár) határozzák meg.

Az Eladókat a Vételár az Ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségeik arányában illeti meg

6. Felek rögzítik, hogy Vevő a Vételárból jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően 500.000,- Ft-ot azaz Ötszázezer forintot megfizetett eladók részére akként, hogy az átutalta az Eladók által megadott bankszámlára.

Eladók a fenti 500.000,- Ft azaz Ötszázezer forint hiánytalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával is elismerik.

Szerződő Felek a fenti 500.000,- Ft-ot azaz Ötszázezer forintot foglalónak tekintik, egyben kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalt elveszíti, míg a kapott foglalt kétszeresen köteles visszafizetni. Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár. A foglalt összege a Vételárba beleszámít.

7. Vevő a Vételárból fennmaradó 2.000.000,- Ft. azaz Kettőmillió forint utolsó vételárresztlet megfizetésére akként köteles, hogy azt a mai napon átutalja Csere Annamária OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773384-03827794 számú bankszámlájára.

Eladók kijelentik, hogy saját bankszámlával nem rendelkeznek, így az unokájuk, Csere Annamária fentiekben rögzített bankszámlájára történő teljesítést a saját javukra történő teljesítésként ismerik el.

8. Tekintettel arra, hogy a Vételár megfizetésének módja az Eladók által megadott bankszámlára történő átutalás, a fizetési kötelezettség akkor minősül teljesítettnek, amikor a jelen szerződés szerint átutalt összeg a megadott bankszámlán hiánytalanul jóváírásra kerül.

9. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő ügyvédi irodánál 4 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik a Vevő javára szóló, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal aláírt nyilatkozatukat (bejegyzési engedély), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra 1/1 arányban, adásvételi jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az ő ugyanilyen arányú tulajdonjoguk törlésével egyidejűleg.

9.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ügyvédi iroda jogosult és egyben köteles a bejegyzési engedély benyújtására az illetékes ingatlanügyi hatósághoz abban az esetben, ha ahhoz az Eladók írásban hozzájárulnak, vagy a Vevő a Vételár hiánytalan megfizetését hitelt érdemlően igazolja.

9.2. Eladók a letét visszavonására kizárólag a Vevő írásbeli hozzájárulása alapján jogosultak.

9.3. A bejegyzési engedély kiadására irányuló jognyilatkozatot a Felek elektronikus úton, a iroda@szucsdr.hu e-mail címre is megküldhetik a letéteményes ügyvédi iroda részére.

9.4. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vételár hiánytalan megfizetéséről a letéteményes ügyvédi irodát írásban értesítik. Eladók ezen nyilatkozata egyben a bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásához történő hozzájárulásnak is minősül. Amennyiben az Eladók a Vételár hiánytalan megfizetéséről 3 (három) munkanapon belül nem nyilatkoznak, a Vevő is jogosulttá válik a teljesítés igazolására eredeti banki okirattal.

9.5. Eladókat a letét kezeléséért külön díjfizetési kötelezettség nem terheli.

9.6. Szerződő Felek és a letéteményes ügyvédi iroda külön ügyvédi letéti szerződést egymással nem kötnek, letéti szerződésük tartalmát a jelen szerződésben határozzák meg azzal, hogy letéti jogviszonyukra az itt nem szabályozott kérdésekben az ügyvédi tevékenységről szóló törvény ügyvédi letétre és a Polgári Törvénykönyv letétre vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

9.7. A letéti szerződés a jelen szerződésnek a Felek aláírásával és a letéteményes ügyvéd ellenjegyzésével jön létre.

10. Eladók az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg kötelesek a Vevő birtokába adni. Vevő a birtokbaadást követően szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

11. Felek rögzítik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:216. § (1) bekezdésében foglaltak alapján Eladók az Ingatlan tekintetében a tulajdonjogukat a Vételár hiánytalan kiegyenlítéséig fenntartják, melynek időtartama alatt az Eladók a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – annak hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatják.

A Felek – figyelemmel arra, hogy az ingatlanügyi hatóság a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának a tényét az Ingatlanra vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezésére bejegyzi –, a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem kérik.

12. Eladók szavatosságot vállalnak az Ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.

13. Vevő az Ingatlan megtekintette, és annak jelen állapotát a szerződés teljesítéseként elfogadja. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan lényeges tulajdonságai közül semmit sem hallgattak el a Vevő elől illetve, hogy tudomásuk szerint az Ingatlan rejtett hibában nem szenved.

14. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien eselekvőképes magyar állampolgárok, így sem az Ingatlan eladása, sem pedig megvétele engedélyezés alá nem esik. Vevő tulajdonszerzésének törvényes akadálya nincs.

15. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Ingatlannal a helyi önkormányzatok védelmére szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hővtv.) felhatalmazása alapján Debrecen Város Önkormányzata nem alkotott olyan rendeletet, amellyel az Ingatlannal vonatkozóan elővásárlási jogot alapított, vagy a z Ingatlan tulajdonjogának a megszerzését bármilyen módon korlátozta volna.

16. Vevő kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan fekvése szerinti település, vagyis Debrecen Város vonatkozásában nem minősül a Hővtv. 3. § a) pontja szerinti betelepülőnek, mivel a településen lakóhellyel és ingatlanulajdonnal egyaránt rendelkezik.

17. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

18. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezéseinek megfelelően bejelentett és nyilvántartásba vett földművesnek minősülő személy (határozat száma: 510313/2/2026.10.06).

19. Felek a Földforgalmi törvény 13-14. §-ában, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában meghatározott nyilatkozattételi kötelezettségeiknek az alábbiak szerint tesznek eleget.

14.1. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

14.2. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – kivéve a Földtörvény 13 § (3) bekezdésben meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja.

14.3. Vevő akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

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

14.5. Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik, az Ingatlan tulajdonjogának általa történő megszerzése földszerzési korlátozásba nem ütközik.

15. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal, mivel olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

16. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján föld eladása esetén a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni és azt az Eladóknak / tulajdonosoknak a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának ügyintézési határideje 70 nap.

A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki képletei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kindása céljából és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.

Állásfoglalásában a helyi földbizottság az adás-vételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei, valamint a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdésben foglaltak szerint beszerzett információk együttes - kormányrendeletben meghatározott módon történő - mérlegelése alapján a Földforgalmi törvény 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelés vonatkozásában értékeli és támogatja vagy nem támogatja.

Ha a helyi földbizottság a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 45 napon belül nem adja meg az állásfoglalását, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása nélkül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról.

A jogügylet jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet tartalmazó szerződés, illetve okirat két eredeti példányát látja el jóváhagyó záradékkal és azt a szerző fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg küldi meg. A jogügylet jóváhagyása esetén a két eredeti példány közül az egyik a biztonsági okmányon szerkesztett szerződés, illetve okirat lehet.

Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letévő részére visszajár. Ugyanezt kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.

17. Vevő viseli a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget, így különösen a visszatérítendő vagyonátruházási illetéket.

Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglaltak fennállítására tekintettel az illetékes adóhatóság illetékkiszabásra irányuló eljárása során kéri az illetékmentessége megállapítását.

18. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződésben szereplő adataikat a szerződést szerkesztő ügyvédi iroda köteles a jogszabályokban és a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzataiban rögzített keretek között kezelni a köztük létrejött ügyvédi megbízási szerződés és meghatalmazás teljesítése, valamint iratörzési kötelezettsége teljesítése érdekében.

Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és a Vevő tulajdonjoga bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatóság előtti eljárás, a Nemzeti Agrárkamara és az illetékes helyi földbizottság előtti eljárás, a NAV B400 E űrlapnak az ONYA felületén történő elektronikus kitöltése, és a Nemzeti Adó-és Vámhivatal részére történő benyújtása tekintetében az illetékes adó-és vámigazgatóság előtti eljárás, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás során képviselőjük ellátásával a 4024 Debrecen, Csapó u. 1-3. szám II. lépcsőház 1. emelet 1. ajtószám alatti székhelyű Dr. Szűcs Péter Ügyvédi Irodát (eljáró: Dr. Szűcs Péter ügyvéd, KASZ: 36069870) bízzák, illetőleg hatalmazzák meg, amely a megbízást és a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

19. Az ügyvédi ellenjegyzés szabályait tartalmazó 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) alapján a 43. § (2) b.) pontban meghatározott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül az ne legyen megbontható. Jelen okirat lapjai ennek a követelménynek eleget téve az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel ellátását felek mellőzik.

20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyv föld adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

21. Szerződő felek a jelen szerződést elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal és a valósággal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Debrecen, 2026. 10. 21.

Csere László Zoltán eladó

Csere László Zoltánné eladó

Bozsó Nora vevő

Ellenjegyzem /Debrecen, 2026. 10. 21./
Dr. Szűcs Péter ügyvéd /KASZ: 36069870/

Közzététel időpontja: 2026. 10. 29.

Levétel napja:

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

- első napja: 2026. 10. 30.

- utolsó napja: 2026. 11. 30.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

.....
ügyintéző

DR. SZÜCS PÉTER
ÜGYVÉDI IRODA
4024 Debrecen, Csapó u. 1-3.
Tel: 06-30-257-0000
Szűcs Péter ügyvéd /KASZ: 36069870/