A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

kezés ideje: 2026 -10- 19

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Jakab Roland Gábor** születési név: Jakab Roland Gábor (születési hely és idő: Debrecen, 1981. 05. 18., személyi azonosító: 1-810518-1604, anyja neve: Palincsár Mária, adóazonosító jele: 8417753265, szigsz.: 310103SE) 4030 Debrecen, Híd u. 8. fsz. 11. a. alatti lakos, mint **eladó, másrészről Balogh András** születési név: Balogh András (születési hely és idő: Debrecen II, 1966. 04. 05., személyi azonosító: 1-660405-4975, anyja neve: Rézműves Etelka, adóazonosító jele: 8362532947, szigsz.: 889532PE) 4025 Debrecen, Erzsébet utca 40. 1. a. alatti lakos, mint **vevő** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Debrecen 54033/317 hrsz.** alatti, *kivett 2 gazdasági épület, udvar,* továbbá *kert* megjelölésű 931 nm alapterületű, 1.15 AK értékű (ezen belül „a" alrészlet 400 nm alapterületű kivett 2 gazdasági épület, udvar, illetve „b" alrészlet 531 nm 1.15 AK értékű, 4 min. oszt. kert művelési ágú) zártkerti ingatlan, mely a valóságban 4002 Debrecen, Selyemakác u. 4. sz. alatt található.

2./ Okiratszerkesztő ügyvéd bemutatja az ingatlanra lekért tulajdoni lapot, mely Eladó tulajdonjogát, valamint a következő terhet mutatja: Vezetékjog 2 m2 nagyságú területre, 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre az LE-5804(7377)/13. sz. határozat alapján az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. jogosult javára. Bejegyzések: Zártkerti művelési ág alól való kivonás a 4-733/2015 számú záradékolt munkarész alapján, illetve Művelési ág változás, továbbá Épület létesítése.

Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes. A tulajdoni lapon széljegy nem található. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant semminemű köztehertartozás, egyéb díjhátralék, vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher sem terheli. Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a fentebb hivatkozott Vezetékjog teherrel együtt, tehát az ellenére is meg kívánja az ingatlant vásárolni. Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a szerződés tárgyát képező földet a hatályos illetve jelen szerződés megkötésekor még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás sem érinti (2013. évi CXXII. tv. 15/A §).

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra földhsználó nincs bejelentve.

3./ Eladó a jelen Szerződés alapján -a vevő által tett vételi ajánlatot elfogadva- ezennel eladja, a vevő pedig 1/1 arányban -adásvétel jogcímén- megvásárolja az 1./ pontban részletesen meghatározott ingatlant a földhöz kapcsolódó minden joggal együtt látott, megtekintett állapotban, az összes természetes és törvényes alkotórészeivel és tartozékaival együtt kölcsönösen kialkudott **10.200.000,-Ft., azaz Tízmillió-kétszázezer forint összegű vételárért.**

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon található 2 gazdasági épület értéke: 3.200.000,-Ft., azaz hárommillió-kétszázezer forint, az udvar 5.000.000,-Ft., azaz ötmillió forint, míg a kert értéke: 2.000.000,-Ft., azaz kétmillió forint összegű.

4./ Szerződő felek a teljes vételár megfizetésének módjában és ütemezésében az alábbiak szerint állapodnak meg:

a) Szerződő felek lerögzítik, hogy vevő a mai napon 1.700.000,-Ft, azaz egymillió-hétszázezer forint összegű vételárrészt fizet meg eladó részére -foglaló jogcímén- akként, hogy azt eladó saját Magnet Banknál vezetett 16200137-18556111 számú bankszámlájára átutalja. Eladó ezen teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Felek kinyilatkozzák, hogy az átutalás útján megfizetendő vételárrészek akkor minősülnek teljesítettnek, amikor a hivatkozott összegek eladó által a teljesítés helyeként meghatározott bankszámlán jóváíródnak.

Ügyvéd tájékoztatást ad a foglaló jogkövetkezményeiről, melyet a felek jóváhagyólag tudomásul vesznek.

b) Vevő 8.500.000,-Ft, azaz nyolcmillió-ötszázezer forint összeget, vagyis a hátralékos és egyben utolsó vételárrészt jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata kézhezvételét követő 3 napon belül fizeti meg szintén eladó saját Magnet Banknál vezetett 16200137-18556111 számú bankszámlájára történő átutalás útján. Eladó ezen teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Eladó az utolsó vételárrész bankszámláján történt jóváírásának tényéről okiratot készítő ügyvédet haladéktalanul értesíteni köteles /elsődlegesen a dina5.dr@gmail.com e-mail címre írt levéllel (a banki jóváírásról szóló igazolás megküldésével), másodsorban telefonon. Az eladói értesítés elmaradása esetén a vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni.

5./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlant a szerződés megkötését megelőzően megtekintette és annak műszaki, szerkezeti és esztétikai állapotát megismerve tette meg szerződéses nyilatkozatát.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 1 garnitúra kulcsot az ingatlanhoz vevő részére átad és egyben hozzájárul ahhoz, hogy vevő az ingatlant ideiglenesen birtokba vegye. Az ingatlant vevő saját felelősségének terhére használhatja.

D R. PATAKINÉ DR. LYA EDINA
ügyv
4024 Debrecen 15. I/5. sz.
Adószám: 56 6-1-29
Tel.: 06/309-033-005; 52/422-528

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon található gazdasági épületek erősen felújítandó állapotban vannak, 1 villanyórával rendelkeznek. A gázcsonk -az utcától 2 méterre- a telken belül található.
Felek rögzítik, hogy a víz-, illetve a szennyvízaknát ki kell építeni, melynek költségét vevő viseli. Eladó az ingatlant a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja vevő tényleges birtokába, felek ezt követő 10 munkanapon belül a villanyórát átíratják a vevő nevére.

6./ Vevőt az ingatlan vonatkozásában, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § alapján elővásárlási jog nem illeti meg.
A Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
Vevő nyilatkozik, hogy birtok- és tulajdonszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseibe.
7./ Eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn.
Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - hogy a megvásárolt 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 mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Vevő kötelezettséget vállal a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4) bekezdés alapján, hogy ha az ingatlan harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13.§ (1) bekezdésbe foglalt kötelezettséget vállalja.
Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik- a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésben foglaltakról – hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
Vevő nyilatkozik – a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltakról – hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

8./ Szerződő felek megértették ügyintéző ügyvédnek a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdésében foglaltakat: ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük egymás között nem válik hatályossá.
A Földforgalmi tv. 21. §-a alapján a szerződést készítő ügyvéd az adásvételi szerződést 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából. Amennyiben a szerződés alkalmas a közzétételre, úgy hivatalból elrendelik a szerződés közzétételét és megküldik kifüggesztés céljából az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.
Megértették felek a Földforgalmi tv. 18. §-ban foglalt elővásárlási jogok sorrendjére vonatkozó tájékoztatását, valamint azt, hogy jelen jogügylet érvényességi feltétele, hogy a kifüggesztési eljárás lebonyolítása alatt rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával szabályszerűen ne éljen és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet jóváhagyja.

9./ Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél 5 eredeti példányban letétbe helyezi ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy **vevő tulajdonjoga** az 1.) pontban körülírt ingatlanra adásvétel jogcímén **1/1 arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen saját tulajdonjogának (1/1) egyidejű törlése mellett - minden tehertől mentesen-, azzal, hogy a teljes vételár bármely fél részéről történő megfizetésének igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt jogosult és köteles az illetékes földhivatalba 2 munkanapon belül benyújtani. Szerződő felek jelen adásvételi szerződést jelen pontban rögzített letéti elemekre tekintettel, mint letéti szerződést is jóváhagyólag aláírják.

10./ Felek cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik, jogügyletüknek akadálya nincs.
A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. alapján vevő tulajdonszerzését helyi önkormányzati rendelet nem tiltja és nem korlátozza,.

11./ A jelen szerződés aláírásával a felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását. A felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével a szerződéssel kapcsolatban felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat és a vagyonátruházási illetéket a vevő viseli.

DR. PATAKINÉ DR. GÁLYA [illegible]
ügyvéd
4024 Debrecen, Csapó u. 15. [illegible]
Adószám: 5023828[illegible]
Tel.: 06/309-033-005; 06[illegible]

12./ Jakab Roland Gábor eladó, valamint Balogh András vevő megbízást adnak Dr. Patakiné Dr. Gólya Edina ügyvédnek (4024 Debrecen, Csapó utca 15. 1/5.) a jelen adásvételi szerződés és az azzal kapcsolatos egyéb iratok, a Bejegyzési engedély elkészítésére, ellenjegyzésére, benyújtására, a hatósági engedélyezési eljárás lebonyolítására, a vevő tulajdonjogának bejegyzésével és az eladó tulajdonjogának törlésével kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására és az illetékes földhivatal (ingatlanügyi hatóság), a mezőgazdasági igazgatási szerv és a jegyző előtti eljárásban teljes körű képviseletükre, illetve arra, hogy a B400E (Ingatlan-vagyonszerzés adatainak bejelentése) nyomtatványt nevükben és helyettük kitöltse, meghatalmazottként aláírja és azt az illetékes adóhatósághoz benyújtsa.
Az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseire figyelemmel hivatkozott meghatalmazás és megbízás teljesítését ügyvéd a jelen okirat aláírásával elfogadja.

Eljáró ügyvéd, mint adatkezelő kijelenti, hogy jelen okiratszerkesztéssel, valamint a megbízással összefüggésben a mindenkori hatályos adatvédelmi jogszabályok kötelező rendelkezéseit betartja. Felek adatait bizalmasan kezeli, azok védelméről gondoskodik. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény /Pmt./ alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A jelen szerződés aláírásának napján lép hatályba. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződéssel kapcsolatos jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó részletes felvilágosítást és tájékoztatást adott, azt megértették és ennek ismeretében kijelentik, hogy jelen okiratot, mint szerződési akaratukat maradéktalanul tükröző dokumentumot egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat és azt – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Debrecen, 2026. 10. 16.

.....
Jakab Roland Gábor eladó

.....
Balogh András vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és azt Debrecenben, 2026. 10. 16. napján ellenjegyzem
Dr. Patakiné Dr. Gólya Edina ügyvéd (4024 Debrecen, Csapó utca 15. 1/5., kamarai azonosító szám: 36066958)

DR. PATAKINÉ DR. GÓLYA EDINA
ügyvéd
4024 Debrecen, Csapó u.
Adószám: 50238286
Tel.: 06/300-033-002; 06/

16AE-21850 1/2026

Közzététel időpontja: 2026.11.03
Levétel napja: .....
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026.11.04.
- utolsó napja: 2026.12.03

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

.....
ügyintéző