A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

IUA2 - 220397/2026

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel.: (52) 455-115, (30) 2494-657
DR. VASS GERGELY ügyvéd

2023 -10- 28

2026 -09- 03

07426

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

07367

Melyet egyrészről **TÁMCSU ERIKA MÁRIA sz.** ´sz: ., személyi azonosító: an.: , adóazonosító jel:) 8 Laurel Dr Apt 2 Scranton, PA 18505 szám alatti lakos, mint **e l a d ó ,-** másrészről **FARK SÁNDOR sz.** (sz.: ., személyi azonosító: , an.: , adóazonosító jel:) 4002 Debrecen Komló utca 26. szám alatti lakos, mint **v e v ő .** - az alábbi feltételekkel kötöttek meg:

1./ A felek rögzítik, hogy az eladó kizárólagos tulajdonában áll a **debreceni 32256 hrsz.** alatt felvett 1429 m2 területű – a. gyümölcsös és gazdasági épület 4. osztályú 766 m2 1,66 AK kataszteri tiszta jövedelmű b. szőlő 2. osztályú 663 m2 2,42 AK kataszteri tiszta jövedelmű - zártkerti ingatlan, mely a valóságban Debrecen, Felsőpércsi u. 49. szám alatt van. Az ingatlanra III/3. sorszám alatt vezetékjog van bejegyezve az OPUS Titász Áramhálózati Zrt. javára.
Az ingatlan egyebekben tehermentes, az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.

2./ A vevő ezennel vételi ajánlatot tesz a jelen szerződés 1./ pontjában foglalt ingatlanra, melyet az eladó elfogad, s ennek eredményeképpen az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlant **15.000.000.- Ft,** azaz **Tizenötmillió.- forint** vételárért. A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

a.) A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételárból jelen szerződés mindkét fél által megtörtént aláírásának a napján megfizet **1.500.000.- Ft**, azaz **Egymillió-ötszázezer.- forint** vételárrészletet, az eladó édesanyjának, Balogh Irén Erikának az MBH Bank Nyrt-nél vezetett 61400038-15116149-0000000 számú bankszámlájára történő átutalással.
A felek megállapodnak abban is, hogy a fenti 1.500.000.- Ft összeget a jogkövetkezmények ismeretében foglalónak tekintik.
A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak, és tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesítése az eladó érdekkörébe tartozó okból marad el, a foglaló kétszeres összegét köteles a vevő részére megfizetni. Ha a szerződés teljesítése a vevő érdekkörében felmerült okból marad el, a vevő a foglaló összegét elveszíti. A vevőnek visszajár a foglaló, ha az adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, vagy mindketten felelősek.

b.) A vevő a fennmaradó **13.500.000.- Ft**, azaz **Tizenhárommillió-ötszázezer.- forint** vételárat a szakigazgatási szervnek a jelen szerződés szerződés jóváhagyásától feltételezetten, attól számított 15 napon belül - köteles megfizetni legkésőbb 2026. november 30. napjáig - az eladó édesanyjának, Balogh Irén Erikának az MBH Bank Nyrt-nél vezetett 61400038-15116149-0000000 számú bankszámlájára történő átutalással.
Az eladó kijelenti, hogy a vételárnak a fenti bankszámlára történő átutalását a teljesítés joghatályos módjaként fogadja el.
A vevő az ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén szeri meg.

3./ A felek megállapodnak, hogy a vevő az ingatlant legkésőbb 2026. november 30. napján a szakigazgatási szerv jóváhagyásától feltételezetten a teljes vételár kiegyenlítésével

egyidejűleg jogosult birtokba venni. Az eladó az ingatlan-nyilvántartási térmértéknek, illetve térképi állapotnak megfelelően köteles az ingatlani a vevő birtokába bocsájtani. A felek megállapodnak, hogy a vevő a birtokba adás napjától kezdődően viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

4./ Az eladó feltétlen szavatosságot vállal az átruházott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

5./ Az eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja, vagyis a vevő tulajdonjoga csak akkor jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, amennyiben a teljes vételár a 2./ pontban írt módon teljes egészében kiegyenlítésre kerül.
Az eladó azonban a jelen szerződés általa történő aláírásakor – postai úton - letétbe helyezte Dr. Vass Gergely okiratszerkesztő ügyvédnél a tulajdonjog bejegyzési engedélyét tartalmazó nyilatkozatát, melyet a letétkezelő ügyvéd akkor jogosult és köteles a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatalhoz, mint földhivatalhoz benyújtani, ha a vevő hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a teljes vételár kiegyenlítésre került.
Okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyeket a jelen szerződés rendelkezéseinek és Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:360 – 6:364 §-aiban foglaltak, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, illetve a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2014. (IX.03) MÜK szabályzatában foglaltaknak megfelelően megőrzi.

6./ A jelen szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjjal felmerülő összes költségeket a vevő viseli.
A vevő mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján, mivel jelen jogügylet termőföldnek földműves általi ellenérték fejében történő megszerzése, s a vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illeték kötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, illetve azt egyéni vállalkozóként mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Az ingatlanértékesítésből eredően fizetendő esetleges személyi jövedelemadó az eladót terheli.

7./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok. A szerződő felek egyebekben kijelentik továbbá azt is, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az elidegenítési és szerzési képességüket sem jogszabály, sem pedig hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki, így az ügyletkötési képességükben semmilyen módon nem korlátozottak.

8./ A vevő az alábbiak szerint teszi meg a földingatlan átruházása esetére a jogszabály által kötelezően előírt nyilatkozatokat:

a.) A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba a jelen jogügylet nem ütközik, mivel a vevő a törvény 5. §-a 7. pontjában írtak szerint földművesnek minősül, tekintettel arra, hogy **510440/2/2024.10.08** szám alatt földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy. * [illegible] NAIL azonosító: P0000086176 2026.07.30.
b.) Kijelenti továbbá a vevő a törvény 16. §-a (1) bek. alapján, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával a megszerezni kívánt föld nem haladja meg a 300 hektárt.

c.) A vevő kijelenti a törvény 16. §-a (2) bek. alapján, hogy a megszerzendő föld a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával nem haladja meg az 1200 hektár mértéket. A vevő a 109/1999. (XII.29.) FM rendelet 68/C. §-nak megfelelően kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

d.) A vevő kijelenti, hogy saját maga elővásárlásra jogosult, mégpedig e jogosultsága a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontjának alapul, mivel olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. A vevő kijelenti továbbá, hogy sem bármely más törvényen, sem pedig szerződésen alapulóan egyébként nem minősül elővásárlási jogosultnak.

e.) A vevő vállalja, 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.

f.) A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

g.) A vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ A felek rögzítik, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó a tulajdonos által elfogadott vételi szerződést kell 8 napon belül megküldeni a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére jóváhagyás céljából. Ha a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a döntését közli az eladóval az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodásban alapuló elővásárlási jog jogosultjával. A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg illetve ellenőrzi.
A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A Mezőgazdasági Igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését vagy megállapítja, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyás megtagadásának lett volna helye. A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az előzetes vizsgálat alapján megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, ha megállapítja, hogy az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül, vagy az adásvételi szerződésben a vevő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az elővásárlási jogosultság jogalapja vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul. A kifüggesztéssel járó teendők az eladókat, az esetleges költségek az vevőt terheli. A felek rögzítik tehát, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, a szerződés érvényes létrejöttéhez az illetékes mezőgazdasági

igazgatási szerv jóváhagyása, továbbá a jóváhagyás megadásához az illetékes helyi földbizottság állásfoglalása szükséges.

10./ A felek kijelentik, hogy a 2011. évi CXII. törvény alapján a személyi igazolvány, illetve útlevél alapján történt meg a személyazonosságuk azonosítása.
A felek ugyanezen törvényben foglaltakra tekintettel kijelentik, hogy a jogügylet során saját nevükben jártak el.
A felek hozzájárulásukat adják az okiratszerkesztő ügyvédnek ahhoz, hogy a jogügyletek biztonságának erősítéséről szóló 2007. évi LXIV. törvény alapján személyazonosító okmányuk lemásolásra kerüljön, illetve az adatok ellenőrzésre kerüljenek.

11./ A szerződő felek a jelen szerződésből eredő bármely jogvita elbírálására kikötik a Debreceni Törvényszék, míg járásbírósági hatáskör esetén a Debreceni Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

12./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Vass Gergely ügyvédet, a VASS ÉS VASS Ügyvédi Iroda tagját (4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.) a jelen szerződés elkészítésével, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárásokban - így különösen a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal előtti hatósági jóváhagyási eljárásban, illetve a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, mint földhivatal előtti tulajdonjog bejegyzési eljárásban - a képviseletük ellátására, kivéve az eladók személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségével kapcsolatos esetleges eljárásokat.

A szerződő felek a fenti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Debrecen, 2026. július hó 30. napján

Közzététel időpontja: 2026. 11. 09.
Levétel napja: .....
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026. 11. 10.
- utolsó napja: 2026. 12. 09.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
ügyintéző

Ellenjegyzem:
Debrecen, 2026. július hó 30. nap

Fark Sándor
vevő

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel.: (52) 455-115 (30) 57
Fax: (52) 455-035
DR. VASS GERGELY ügyvéd

~~Ellenjegyzem,~~
Scranton, (USA), 2026. augusztus hó 11.n

Támcsu Erika Mária
eladó

Ellenjegyzem:
Debrecen, 2026. augusztus 31.

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel.: (52) 455-115 (30) 57
Fax: (52) 455-035
DR. VASS GERGELY ügyvéd

Záradék

Alulírott dr. Vass Gergely ügyvéd (kamarai azonosítási szám: 360712[illegible] ügyvédi igazolvány szám: Ü-104876., nyilvántartási szám: 05-009256, lajstromszám: 0504), jelen okirat ell[illegible]egyzésével tanúsítom, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel: a szerződő felek nyilatkoztak arról, ho[illegible] az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak; az okiratban megjelölt felek azonosítását elvégeztem, é[illegible] okiratot a felek előttem írták alá. Tanúsítom továbbá, hogy Tamcsu Erika Mária eladó, mint akarat[illegible]al mindenben megegyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (2) bekezdésében foglalt eljárás szerinti ellenjegyzés alkalmazásával elektronikus hírközlő hálózat igénybevételével helybenhagyólag aláírta. Ellenjegyzem a fentiek szerint azzal, hogy Tamcsu Erika Mária eladó tekintetében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (2) bekezdésében foglalt eljárás szerint történt az ellenjegyzés, s így a 44. § (7) bekezdése alapján diplomáciai hitelesítés nem szükséges

Dr. Vass Gergely
ügyvéd

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel.: (52) 455-115 (30) 57
Fax: (52) 455-035
DR. VASS GERGELY ügyvéd

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel.: (52) 455-115, (30) 2494-657
DR. VASS GERGELY ügyvéd

2026 -10- 28

57k269

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

Melyet egyrészről **TÁMCSU ERIKA MÁRIA sz.** (sz: ., személyi azonosító: , an.: , adóazonosító jel: 8 Laurel Dr Apt 2 Scranton, PA 18505 szám alatti lakos, mint **e l a d ó ,-** másrészről **FARK SÁNDOR sz.** (sz.: , személyi azonosító: , an.: adóazonosító jel: földműves nyilvántartrási szám: , NAK azonosító:) 4002 Debrecen Komló utca 26. szám alatti lakos, mint **v e v ő** . - az alábbi feltételekkel kötöttek meg:

1./ A felek rögzítik, hogy adásvételi szerződést kötöttek az eladó kizárólagos tulajdonában áll a **debreceni 32256 hrsz.** alatt felvett 1429 m2 területű – a. gyümölcsös és gazdasági épület 4. osztályú 766 m2 1,66 AK kataszteri tiszta jövedelmu b. szőlő 2. osztályú 663 m2 2,42 AK kataszteri tiszta jövedelmű - zártkerti ingatlan vonatkozásában.

2./ A felek az 1/ pontban foglalt szerződés 2/ pontját módosítják, azaz kiegészítik azzal, hogy a vételáron belül a föld forgalmi értéke 11.500.000.- Ft, azaz Tizenegymillió-ötszázezer.- Ft., míg a felépítmény forgalmi értéke 3.500.000.- Ft., azaz Hárommillió-ötszázezer.- Ft.

3./ A felek megállapodnak abban, hogy az 1/ pontban foglalt szerződés minden egyéb rendelkezése változatlan marad.

A szerződő felek a fenti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Debrecen, 2026. szeptember hó 25. napján

Ellenjegyzem:
Debrecen, 2026. szeptember hó 25. nap

F k Sándor
vő

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel.: (52) 455-115 (30) 357
Fax: (52) 534-356
DR. VASS GERGELY ügyvéd

Kelt: Scranton, USA, 2026. október hó 5. napján

Ellenjegyzem,
~~Scranton~~, (~~USA~~), 2026. október hó 27 nap
Debrecen

Támcsu Erika Mária
eladó

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád
Tel.: (52) 455-115 (30) 249
Fax: (52) 534-356
DR. VASS GERGELY ügyvéd

Záradék

Alulírott dr. Vass Gergely ügyvéd (kamarai azonosítási szám: 36071209, ügyvédi igazolvány szám: Ü-104876., nyilvántartási szám: 05-009256, lajstromszám: 0504), jelen okirat ellenjegyzésével tanúsítom, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel; a szerződő felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak; az okiratban megjelölt felek azonosítását elvégeztem, és az okiratot a felek előttem írták alá.

Tanúsítom továbbá, hogy Tamcsu Erika Mária eladó, mint akaratával mindenben megegyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (2) bekezdésében foglalt eljárás szerinti ellenjegyzés alkalmazásával elektronikus hírközlő hálózat igénybevételével helybenhagyólag aláírta.

Ellenjegyzem a fentiek szerint azzal, hogy Tamcsu Erika Mária eladó tekintetében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (2) bekezdésében foglalt eljárás szerint történt az ellenjegyzés, s így a 44. § (7) bekezdése alapján diplomáciai hitelesítés nem szükséges

Dr. Vass Gergely
ügyvéd

VASS ÉS VASS ÜGYVÉ[illegible] RODA
4025 Debrecen, Tóth[illegible] u. 4.
Tel.: (52) 455-115 (30) [illegible]57
Fax: (52) 534-35[illegible]
DR. VASS GERGELY véd