Dr. Havasi Gábor
ügyvéd

Közzé tétel időpontja: 2026. 11.10.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 11.
A jognyilatkozat megtételére álló határidő utolsó napja: 2026.12.10.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja:
.....
jegyző

2026 -10- 26

+36 20 531 51 05
dr.havasi.gabor@gmail.com
4032 Debrecen,
Medgyessy sétány 2.

Adásvételi szerződés 7/2026

Amely létrejött egyrészről **Zubora Zsolt,** születési név: Zubora Zsolt, anyja neve: született: napján, személyazonosító jele: adóazonosító jele: 4034 Debrecen, Olajütő utca 6. szám alatti lakos, **mint Eladó (a továbbiakban: Eladó),** másrészről
Nagy Zsolt, születési név: Nagy Zsolt, anyja neve: született: napján, személyazonosító jele: adóazonosító jele: 4764 Csengerújfalu, Kossuth Lajos utca 141. szám alatti lakos és **Kanyó Henrietta**, születési név: Kanyó Henrietta, anyja neve: , született: pján, személyazonosító jele: , adóazonosító jele: 4761 Porcsalma, Bethlen Gábor utca 15/A. szám alatti lakos, mint Vevők (a továbbiakban: Vevők) között. Eladó, és vevők együtt: Felek.

1.)Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Eladó kizárólagos tulajdonát képezi **a Hajdúsámson, Külterület, 0488/42 helyrajzi szám** alatt felvett, a valóságban 4251 Hajdúsámson, S.kert Muskátli utca 48. szám alatt található szántó és gazdasági épület, út megnevezésű 1671 m2 alapterületű, 2,27 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Felek rögzítik, hogy az épület 41 m2 nagyságú.

2.) A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által a TAKARNET rendszeren keresztül lekért tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a fenti tulajdoni arányban bejegyzésre került. A tulajdoni lap a mai napon széljegymentes, azonban terheli az Opus Titász Áramhálózati Zrt. vezetékjoga.

3.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevők pedig az általuk ismert jelenlegi állapotában megvásárolják egymás között egyenlő (1/2-ed – ½-ed tulajdoni arányban)a kizárólagos tulajdoni arányban annak teljes alkotórészével együtt, megtekintett állapotában az ***1. pontban meghatározott ingatlant*** per-, igény- és tehermentesen.

4.) A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát kölcsönösen kialkudott ***22.750.000 Ft-ban, azaz Huszonkettőmillió-hétszázötvenezer Forintban*** határozzák meg, mely összeg az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének megfelel. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény nem található, így az külön értéket nem képvisel. Felek a szántó értékét 650.000-Ft.-ban, a gazdasági épület értékét 22.000.000-Ft.-ban, és az út értékét 100.000-Ft,-ban határozzák meg.

A vételár teljesítése a következők szerint történik:
4.1.) Vevők a vételárból **2.500.000 Ft, azaz Kettőmillió-Ötszázezer Forint** összeget foglaló jogcímen a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg kötelesek megfizetni Eladó részére az Eladó nevén lévő OTP Banknál vezetett 11773384-07054275 számú bankszámlájára átutalással, mely teljesítést Eladó saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el.
Szerződő felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, arról teljes körű tájékoztatást kaptak. A foglalót, amennyiben a szerződést teljesítik, a vételárba be kell számítani, meghiúsulás esetén a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni

4.2.) A fennmaradó utolsó **20.250.000 Ft., azaz Huszmillió-kettőszázötvenezer forint** összegű vételárat az ingatlanra vonatkozó sikeres kifüggesztés lejártát követő 5 munkanapon belül kötelesek vevők megfizetni az eladó részére a Zubora Zsolt nevén lévő OTP Banknál vezetett 11773384-07054275 számú bankszálájára történő banki átutalás útján, mely teljesítéseket Eladó saját kezéhez történő teljesítésként ismer el.

5.) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akinek jognyilatkozattételi képessége korlátozva nincs.

6.) Tulajdonjog bejegyzés és ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

6.1.) Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) bek. a) pontja alapján jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár kifizetését követően Vevők egymás között egyenlő arányú (1/2-ed – 1/2 -ed) tulajdonjoga az 1. pontban írt ingatlanra adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, és a hivatkozott jogszabály alapján felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, együttesen kérik, hogy az illetékes földhivatal az adásvételre tekintettel szíveskedjen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni a bejegyzési engedély becsatolásáig, de legkésőbb a jelen Szerződés földhivatal részére történő benyújtását követő 6 hónapig.

6.2.) Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi Dr. Havasi Gábor 4032 Debrecen, Medgyessy sétány 2. székhelyű ügyvédnél (a továbbiakban: Letéteményes ügyvéd) 3 (három) példányban, az Ingatlan tulajdonjogának a Vevők javára való bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: Nyilatkozat).

Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes ügyvéd a Nyilatkozatot kizárólag akkor jogosult és köteles kiadni:

(I.) a Vevők részére, ha a vételár megfizetését Eladó igazolja Letéteményes ügyvéd részére. Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a Letéteményes ügyvéd a Nyilatkozatot a Vevők részére kiadja, a Vevők tulajdonjogának bejegyzése iránt az illetékes földhivatalnál 2 napon belül eljárjon.

(II.) az Eladó részére a Vevők a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén, ha Vevők elállását Eladó a Letéteményes ügyvéd részére az elállásról szóló eredeti nyilatkozat bemutatásával igazolja

(III.) az Eladó részére, az Eladó a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén, ha Eladó a Vevők által kiadott, vagy a Vevők által igazoltan átvett nyilatkozat eredeti példányával igazolják, hogy a Vevők az Eladó elállását elfogadja;

(IV.) az Eladó részére, ha a jelen szerződés bármilyen okból kifolyólag megszűnik, és a megszűnés tényét Eladó vagy Vevők hitelt érdemlően igazolják Letéteményes ügyvéd felé. A nyilatkozatokat a dr.havasi.gabor@gmail.com email címre kell megküldeni.

7.) Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlant Eladó kötelesek a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül a Vevők birtokába adni. Felek a birtokbaadást követő 15 napon belül kötelesek eljárni a közműórák átíratása érdekében. Eladó köteles a birtokbaadásig az ingatlant az elektromos hálózatra saját költségén rákötetni, rákötéssel történik szerződésszerűen az ingatlan birtokbaadása. Az ingatlanon jelenleg megszüntetésre került a villamosenergia szolgáltatás, melyet Eladó a birtokbaadásig saját költségén köteles a visszaálltatni.

Az ingatlanon művelés nem történik, így leltár felvételére nem kerül sor.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a szerződéskötést megelőzően megtekintett műszaki tartalommal (kivéve az elektromos rákötést), a Vevők által megtekintett és megismert állapotban adja Vevők birtokába. Vevők a birtokba lépés napjától viselik az Ingatlan terheit, húzzák annak hasznait, és viselik a kárveszélyt.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladó magatartásából eredően fenti határidőig nem adja birtokba Vevők részére az Ingatlant, abban az esetben a mulasztott fél köteles minden késedelemmel érintett nap után 10.000,-Ft /nap, azaz naponta Tízezer forint összegű kötbért fizetni melynek megfizetése naponta esedékes.

8.) Szerződő felek meghatalmazás adnak **Dr. Havasi Gábor 4032 Debrecen, Medgyessy sétány 2.** székhelyű ügyvédnek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a földhivatalhoz történő benyújtására, és az NAV nyomtatvány kitöltésére, ill. a kifüggesztési eljárásra, a Kormányhivatal előtti eljárásra. A meghatalmazást és a letétkezelést Dr. Havasi Gábor ügyvéd ellenjegyzésemmel elfogadom.

9.) Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben szerződő felek a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak, míg a felmerülő vitás kérdésekben értékhatártól függően a Debreceni Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

10.) Felek megállapodnak abban, hogy az okirat elkészítésével és a Földhivatal előtti eljárással kapcsolatosan felmerülő költségeket Vevő viseli.

11.) Felek kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvéd részletesen tájékoztatta Vevőket az illetékfizetési kötelezettségéről, illetve Eladót az adóhatóság felé történő feladatokról. Felek kijelentik, hogy ezen szerződést egyben ügyvédi megbízásnak, és letéti szerződésnek is tekintik.

12.) Vevők nyilatkozzák, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

13.) Vevők feltétlenül és visszavonhatatlanul a Földforgalmi tv. 13.-15 § -ban foglaltak szerint nyilatkozzák, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt saját maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a fenti tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, a fenti tv. 13.§(4) bekezdése szerint, hogy a harmadik fél javára esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és a megszűnést követő időre a fentieket, azaz a Földforgalmi tv. 13.§.(1) bekezdésében írt kötelezettségeket vállalják.

14.) Vevők nyilatkozzák, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Felek kijelentik, hogy az 1997.évi CXLI tv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ alapján részarány tulajdonnal nem rendelkeznek. Vevők kijelentik, hogy nem minősülnek földművesnek, a birtokukban álló föld területnagysága a jelenleg megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg a rájuk vonatkozó törvényi maximumot.

15.) Vevők kijelentik, hogy az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatta a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-ában meghatározott elővásárlásra jogosultságokról, és ennek ismeretében nyilatkozzák, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra elővásárlási jogosultsággal nem rendelkeznek.

16.) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés az illetékes Földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § 1. bekezdése alapján, ill. szükséges a szerződés kifüggesztése az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése. 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 jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan egymással elszámolnak.

17.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) rendelkezéseit, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt kell alkalmazni. A jelen szerződést - 8 napon belül négy eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes Mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, melynek teljesítésére szerződő felek az okiratkészítő ügyvédet bízzák meg. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék.

A felek tudomásul veszik, hogy a szerződések és a jóváhagyó záradék kézhezvételét követően jelen szerződést a 1997. évi CXLI törvényben meghatározottak szerint jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatalhoz.

18.) A szerződő felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről.

19.) Szerződő felek ezen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat kezelje, s ennek érdekében személyazonosító igazolványukról, lakcímet és személyi azonosítót igazoló hatósági igazolványukról, adóazonosító jelet tartalmazó hatósági igazolványukról, aláírási mintáikról másolatot készítsen, és azt irattárában őrizze. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII tv. (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataimat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Hozzájárulok ahhoz, hogy a Pmt. 22-23.§ szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

20.) GDPR-adatkezelési felhívás! Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a személyi igazolványon, a lakcímkártyán és az adókártyán szereplő személyes adataik a szerződésbe bekerülnek, azokat eljáró ügyvéd rögzítheti, a fenti igazolványokat lemásolhatja és jelen szerződés megszerkesztése, bejegyzése, és a kapcsolódó ügyintézés érdekében, valamint az ügyvédi kamara által előírt kötelező iratmegőrzés idejéig azokat megőrzi. Felek tudomásul veszik, hogy a bárki által lekérhető tulajdoni lapra – akár a jelen jogügylettel érintett tulajdonváltozás későbbi jogügylet miatti törlése után is visszakövethetően - nevüket, születési nevüket és évüket, édesanyjuk nevét és lakcímüket feljegyzik. Felek valamennyi, jelen bekezdésben felsorolt adatkezeléshez kifejezetten hozzájárulnak.

Jelen okiratot szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá. Az Üttv. 43§ (4) bekezdése szerint az ellenjegyzett papíralapú okirat egyes oldalait a feleknek nem kell szignóznia, ha az ügyvéd a lapokat úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Debrecen, 2026.10.07.

Zubora Zsolt	**Kanyó Henrietta**	**Nagy Zsolt**
Eladó	vevő	Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026.10.07. napján Dr. Havasi Gábor 4032 Debrecen, Medgyessy sétány 2. székhelyű ügyvéd KASZ: 36061328 4.

ELEKTRONIKUS MÁSOLAT ZÁRADÉKA

(Iratkezelő rendszer által nem támogatott hiteles másolatkészítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező."*

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Dátum:
2026.11.06
09:08:54
+01'00'

* Az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdése alapján meghatározott hitelesítési záradék."