A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Dr. Havasi Gábor
ügyvéd

4032 Debrecen,
Medgyessy sétány 2.

IGAZ - 221567/2026

Beérkezés időpontja: 2026 -10- 26

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről **Biró János**, születési név: anyja neve: született: napján, személyazonosító jele: adóazonosító jele: 4025 Debrecen, Segner tér 7/B. 7/27. szám alatti lakos, **mint eladó** (a továbbiakban: Eladó), másrészről **Nyizsnyik Tiborné,** születési név: anyja neve: született: napján, személyazonosító jele: adóazonosító jele: 4031 Debrecen, Tócoskert 6. 6/48. szám alatti lakos, és **Nyizsnyik Tibor,** születési név: anyja neve: született: napján, személyazonosító jele: adóazonosító jele: 4031 Debrecen, Tócoskert 6. 6/48. szám alatti lakos **mint vevő** (a továbbiakban: Vevő).

1.) Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonát képezi kizárólagos 1/1 tulajdoni arányban **a debreceni zártkerti 52213 hrsz.** alatt felvett, a valóságban a 4002 Debrecen, Zsurló utca 14. szám alatt található, 800 m2 nagyságú, gyümölcsös megnevezésű 2.36 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), melyen található egy kb. 25 m2 alapterületű gazdasági épület.

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 lapon el nem bírált széljegy nem található. Az ingatlan a mai napon tehermentes.

3.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevők pedig az általuk ismert jelenlegi állapotában megvásárolják egymás között egyenlő arányban a fenti ingatlant kizárólagos 1/1 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 kialkudottan ***17.500.000 Ft.-ban, azaz Tizenhétmillió-ötszázezer 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 rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanon található épület 12.000.000-Ft. a gyümölcsös 5.500.000-Ft.

A vételár teljesítése a következők szerint történik:

4.1. Vevők a teljes vételárat a hatósági jóváhagyás okiratot szerkesztő ügyvéd részére történő megküldését követő 5 napon belül kötelesek megfizetni Eladó részére a nevén lévő Unicredit Banknál vezetett 10918001-00000131-75460007 számú bankszámlájára történő banki átutalás útján, mely teljesítést Eladó saját kezeihez történő teljesítésként ismer el.

Szerződő felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, arról teljes körű tájékoztatást kaptak. A foglaló összegével a vételár csökken. 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. A foglaló visszakövetelésétől való lemondás, illetve a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés jogkövetkezményei alól nem mentesít, a kártérítésbe és a kötbérbe azonban a foglaló összege beszámít.

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 tulajdonjoga az 1. pontban írt ingatlanra adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, és a hivatkozott jogszabály alapján felek együttesen kérik, hogy az illetékes földhivatal az adásvételre tekintettel szíveskedjen tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni a bejegyzési engedély becsatolásáig, de legkésőbb 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 Nyilatkozatokat kizárólag akkor jogosult és köteles kiadni:

(I.)a Vevők részére, ha a vételár megfizetését az 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 eljárjon 2 napon belül.

(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 igazolja, 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 igazolja Letéteményes ügyvéd felé.

7.) Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlant Eladó a teljes vételár kifizetésének napján köteles Vevők birtokába adni. Az ingatlanon művelés nem történik, így leltár felvételére nem kerül sor.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladó magatartásából eredően a fenti határidőn belül nem adja birtokba Vevők részére az Ingatlant, vagy vevők a fenti határidőig nem fizetik meg a teljes vételárat abban az esetben a mulasztott fél köteles minden késedelemmel érintett nap után 5.000,-Ft /nap, azaz ötezer forint összegű kötbért fizetni, melynek megfizetése naponta esedékes.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a szerződéskötést megelőzően megtekintett műszaki tartalommal, 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.

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 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 Vevők viselik.

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 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 nyilatkozza, 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 hozzá is járulnak. Felek a szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. Az Üttv. 43§ (4) bekezdése szerint az ellenjegyzett papíralapú okirat egyes oldalainak a felek eredeti kézjegyét nem kell tartalmaznia, ha az ügyvéd a lapokat úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Kelt Debrecen, 2026.10.20.

Nyizsnyik Tibor vevő

Nyizsnyik Tiborné vevő

Biró János eladó

Készítettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026.10.20. napján Dr. Hayasi Gábor
4032 Debrecen, Megyessy Sétány 2. szám alatti ügyvéd KASZ: 36061328

Közzététel időpontja: 2026. 11. 11.
Levétel napja: .....
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026. 11. 12.
- utolsó napja: 2026. 12. 11.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

.....
ügyintéző