A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

16AZ-22269212026

Közzététel időpontja: 2026.11.13.
Levétel napja: .....
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026.11.14.
- utolsó napja: 2026.12.14.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
.....
ügyintéző

Dr. KINCSES Péter
ügyvéd
H-4024 Debrecen, Blaháné u. 2. II/225.
kincsespeter.dr@gmail.com
+36-30-922-4006
kincsespeter.hu

Érkezés időpontja: 2026 -11- 03

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A jelen ingatlan adásvételi szerződés (a továbbiakban: **„Szerződés”**) létrejött

egyrészről **Szatmári István Péter**, 4033 Debrecen, Szondi utca 49. szám alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó1**); valamint

Ilyésné Szatmári Ágnes, 4033 Debrecen, Tornai István utca 4. szám alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó2**); valamint

Csordásné Szatmári Anikó, 4027 Debrecen, Nádor utca 8. TT/7. szám alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó3**); (Eladó1, Eladó2, Eladó3 a továbbiakban együttesen említve: **Eladók**),

másrészről **Nazsa László**, 4030 Debrecen, Győrffy István utca 3. 1.a. szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**);

között (az Eladók és a Vevő a továbbiakban együttes említésük esetén **„Felek”** vagy **„Szerződő Felek”**) alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA: AZ INGATLAN

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladó1 ¼ + 1/12 (összesen 1/3), Eladó2 ¼ + 1/12 (összesen 1/3), Eladó3 ¼ + 1/12 (összesen 1/3), azaz összességében Eladók 1/1 arányú tulajdonát képezi a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál (a továbbiakban: **ingatlanügyi-hatóság) Debrecen, zártkert, 46118 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben 4002 Debrecen Fatörzs utca 5. szám alatti, 750m² (hétszázötven négyzetméter) területű, „gyümölcsös / és gazdasági épület” művelési ágú és megnevezésű, minőségi osztálya szerint 3. osztályú, 2,21 AK

Szatmári István Péter eladó1 | Ilyésné Szatmári Ágnes eladó2 | Csordásné Szatmári Anikó eladó3 | Nazsa László vevő

Dr. Kincses Péter
Ügyvéd
4024 Debrecen, Blaháné u. 2. 2/225
KASZ: 36078400
Adószám: 91515544-1-29

kataszteri jövedelmű ingatlan. Az ingatlanon két felülépítmény, nevezetesen egy lemezfalú tároló és egy fabódé található. A jelen alpontban azonosítottak együttesen, a továbbiakban: **Ingatlan**.

2. Szerződő Felek a mai napon beszerzett „e-hiteles" tulajdoni lap (ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261102/6373 2026.11.02) alapján megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás széljegyzést nem tartalmaz, a tulajdoni lap III. része az 1. rovatban „vezetékjog" bejegyzést tartalmaz 22m2 nagyságú területre az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. jogosult javára.

3. Szerződő Felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan a fentieken kívül per,- teher,- igény és szolgalmi jog mentes.

4. Vevők a Szerződés aláírásával kijelentik, hogy Vevő az Ingatlan összesen 1/1 arányú tehermentes tulajdonjogát – mint dologösszességet – kívánja megszerezni adásvétel jogcímén 1/1 arányban, míg Eladók nyilatkozzák, hogy az Ingatlan kizárólagos 1/1 arányú (ténylegesen 1/3 + 1/3 + 1/3 arányú) tehermentes tulajdonjogát a Vevőre kívánják átruházni, a Felek által kölcsönösen kialkudott vételáron, adásvétel jogcímén.

II. SZAVATOSSÁGI ÉS EGYÉB NYILATKOZATOK

1. Eladók a jelen szerződés aláírásával **szavatolják, hogy Vevő a hatósági jóváhagyás esetén per-, teher- és igénymentes tulajdonjogot szerez, az I.2. pont szerinti megkötéssel.** Eladók kijelentik, hogy az Ingatlant adó vagy adó módjára behajtandó egyéb köztartozás nem terheli, egyebekben, hogy az Ingatlan apportként semmiféle vállalkozásnak nem része, nem fedezete, egyéb jogügyletben sincs lekötve.

2. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 18.§ (3) bekezdésére hivatkozással Eladók egybehangzóan nyilatkozzák, hogy az Ingatlan esetében elővásárlási jog egyikőjüket sem illeti meg, hiszen nem minősülnek földműves tulajdonostársnak.

3. Eladók a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **„Ptk."**) alapján fennálló jog-, és kellékszavatossági kötelezettségüket megerősítve szavatolják, illetve szavatosságot vállalnak továbbá különösen, de nem kizárólagosan arra, hogy
   - a jelen Szerződés aláírásáig az Ingatlan adataiban változás nem történt, a mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lap tartalma mindenben megfelel a valóságnak, teljeskörűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanra vonatkozó jogokat, igényeket, terheket és tényeket;
   - a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az Ingatlant nem terhelik meg, valamint semmilyen olyan jognyilatkozatot nem tesznek, ami a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlanra (további) terhelést jelentene;
   - az Ingatlant **nem terheli harmadik személy használati-**, vagy bérleti joga, illetve szerződéssel alapított elővásárlási **joga,** külön **kijelentik, hogy az ingatlan nincsen harmadik személy használatában**;
   - az Ingatlannak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa;
   - a mai napig nem kötöttek az Ingatlanra vonatkozóan sem előszerződést, sem adásvételi szerződést;
   - nincs folyamatban lévő, megkezdett vagy várható peres, vagy peren kívüli eljárás az Eladók, vagy harmadik személyek ellen, amely az Ingatlannal közvetlenül vagy közvetve kapcsolatban lenne.

4. Eladók nyilatkoznak arról, hogy az ingatlanon villamos áram hálózati csatlakozási pont (fogyasztási hely) van kialakítva, míg víziközmű szolgáltatás nem érhető el.

Szatmári István Péter	Ilyésné Szatmári Ágnes	Csordásné Szatmári Anikó	Nazsa László	Dr. Kincses Péter
eladó1	eladó2	eladó3	vevő	ügyvéd

Dr. Kincses Péter
Közjegyző
4024 Debrecen, Blaháné u. 2. 2/225
KASZ: 36078400
Adószám: 91515544-1-29

III. ADÁSVÉTELI JOGÜGYLET

1. Eladók a jelen okirat aláírásával a tulajdonukat képező, I.1. pontban körülírt Ingatlan összesen 1/1 arányú tulajdoni illetőségüket **eladják,** azaz Eladó1 eladja az ¼ +1/12-ed, összesen 1/3, Eladó2 eladja az ¼ +1/12-ed, összesen 1/3, Eladó3 eladja az ¼ +1/12-ed, összesen 1/3 arányú tulajdoni illetőségét, míg a Vevő 1/1 arányban **megvásárolja** azt / azokat ***„adásvétel"*** jogcímén, melynek eredményeképpen az Ingatlannak Nazsa László 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa lesz.

2. Felek rögzítik, hogy a III.1. pontja szerinti adásvételi nyilatkozat pontosan az ingatlan 2026. november 1. napi, közösen megtekintett állapotára vonatkozik.

IV. VEVŐ NYILATKOZATAI

1. **Vevő** rögzíti, hogy ő maga az Fftv. 10.§ (2) bekezdése szerinti **földművesnek nem minősülő Vevő**, aki így az elővásárlásra jogosultak törvényi sorrendjében elővásárlási joggal nem rendelkezik. Nyilatkozik arról, hogy **jelen szerződés megkötésének időpontjában nincsen a birtokában föld**, így a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **a birtoka nem fogja meghaladni az 1 hektárt**.

   Vevő az Fftv. 13.§-a és a 14.§ (1) és (2) bekezdései alapján az alábbi kötelezettségvállaló nyilatkozatokat teszi az általa jelen adásvétel útján tulajdonába kerülő 1/1 arányú eszmei tulajdoni hányad vonatkozásában:

   - vállalja, hogy a vétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a föld hasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a vétel tárgyát képező földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja [Fftv. 13.§ (1) bek.];
   - kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi, földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban: földhasználati díjtartozás) [Fftv. 14.§ (1) bek.];
   - kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben [Fftv. 27.§ (2) bek. ba)];
   - nyilatkozza, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre eleget tesz a jogszabályban előírt földhasznosítási kötelezettségének [Fftv. 13.§ (4) bek.];
   - nyilatkozza továbbá, hogy a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött [Fftv. 14.§ (2) bek.];
   - kijelenti, hogy az Fftv. 16.§-a alapján a tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozás alá;
   - nyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

V. INGATLAN VÉTELÁRA ÉS MEGFIZETÉSE

1. Szerződő Felek az Ingatlan teljes vételárát közös megegyezéssel **5.000.000,- Forintban**, azaz **ötmillió forintban** (a továbbiakban: **„Vételár"**) határozzák meg. Az Fftv. 8/A.§ (3) bekezdésében foglaltakra hivatkozással Felek a felülépítmények értékét együttesen 500.000.-Ft-ban (lemezfalú

Szatmári István Péter
eladó1

Ilyésné Szatmári Ágnes
eladó2

Csordásné Szatmári Anikó
eladó3

Nazsa László
vevő

cses Péter
Ügyvédi ügyvéd
Dr. Kincses Péter
4024 Debrecen, Bajcsy u. 2. 2/225.
KASZ: 36078400
Adószám: 91515344-2-29

tároló: 400.000.-Ft, fabódé: 100.000.-Ft), a föld értékét 4.500.000.-Ft-ban állapítják meg, míg az Ingatlanon ültetvény nem található. A Vételár megfizetése a jelen Szerződésben foglaltak szerint történik.

2. Vevő a jelen adásvételi szerződés szerinti Vételár megfizetését **ügyvédi letét alkalmazásával** teljesíti. Vevő az ellenértéket, azaz 5.000.000.-Ft-ot **banki átutalás útján helyezi letétbe** a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd letéti számláján a vele kötött külön letéti szerződés alapján, a jelen adásvételi szerződés létrejöttét követő **3 (három) napon belül.**

3. Szerződő felek megállapodnak, egyben kötelezik letéteményes ügyvédet, hogy a teljes vételárat Eladók részére a vevői tulajdonszerzés megnyílásáról (azaz az adásvétel hatósági jóváhagyásáról) történő tudomásszerzést követő **3 (három) napon belül** teljesítse az alábbiak szerint:

   - Eladó1 30200014-19913410-35778385 számú bankszámlájára kerüljön átutalásra 1.666.667.-Ft, azaz egymillió-hatszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhét forint vételárrész;
   - Eladó2 12052729-01895842-00100002 számú bankszámlájára kerüljön átutalásra 1.666.667.-Ft, azaz egymillió-hatszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhét forint vételárrész;
   - Eladó3 11773384-04166511 számú bankszámlájára kerüljön átutalásra 1.666.666.-Ft, azaz egymillió-hatszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhat forint vételárrész.

4. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával egybehangzóan kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan Vételára a Felek részéről valamennyi körülményre figyelemmel került meghatározásra, miáltal az adásvétel tárgyát képező Ingatlant illetőleg annak Vételárát nem tekintik feltűnően aránytalannak, és jelen Szerződés e jogcímen történő megtámadásának lehetőségét a Felek – a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel – kölcsönösen kizárják.

5. Eladók kifejezetten elfogadják, hogy az V.3. pontban megjelölt bankszámlákra történő teljesítést saját kezeikhez történő teljesítéseknek ismerik el.

6. Eladók kijelentik, hogy a Vevő ügyvédi letét útján történő banki átutalásos Vételár teljesítési módjára tekintettel jelen Szerződésben meghatározott teljesítési helyet, bankszámlaszámot az okiratszerkesztő ügyvéd felhívására az okiratszerkesztő ügyvéd számára saját maguk közölték, az okiratszerkesztő ügyvéd kifejezett felszólítására a Szerződésben rögzített bankszámlaszámokat ellenőrizték, és az ellenőrzést követően arra jutottak, hogy a bankszámlaszámok rögzítése megfelelően és helyesen megtörtént, így Eladó1, Eladó2 és Eladó3 külön-külön kijelenti, hogy az okiratszerkesztő ügyvédet az esetlegesen tévesen feltüntetett bankszámlaszám vagyoni- és más következményei alól mentesíti.

VI. TULAJDONJOG-FENNTARTÁS, ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK

1. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a tulajdonjogukat a Vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az Eladók az Ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatják.

2. Felek az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása után tudomással bírnak arról, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlanügyi hatóság a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztály megkeresése alapján jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba.

Szatmári István Péter
eladó1

Ilyésné Szatmári Ágnes
eladó2

Csordasné Szatmári Anikó
eladó3

Nazsa László
vevő

Dr. Kincses Péter
ügyvéd
4024 Debrecen, Piaháné u. 2. 2/225
KASZ: 36078400
Adószám: 91515544-1-29

3. Szerződő Felek az Inytv. 32.§ (2) bekezdésében írtakra tekintettel megállapodnak abban, hogy az Eladók a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatukat külön okiratban adják meg. Eladók az okiratszerkesztő ügyvédnél a mai napon letétbe helyezett külön nyilatkozatukban (a továbbiakban: **„Bejegyzési Engedély.”**) az Inytv. 35.§ (1) bekezdés g) pontja alapján *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulásukat, és engedélyüket adják ahhoz, hogy a külön-külön 1/3 arányú tulajdoni hányaduk, azaz összességében az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan
   - Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, továbbá
   - az Eladó1 ¼ és 1/12 arányú (összesen 1/3 arányú), Eladó2 ¼ és 1/12 arányú (összesen 1/3 arányú), Eladó3 ¼ és 1/12 arányú (összesen 1/3 arányú) tulajdonjoga törlésre kerüljön, tekintettel a tulajdonjog-változás „adásvétel” jogcímére.

4. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bejegyzési Engedély alapján a Vevő *feltétlen és visszavonhatatlan* módon engedélyezi, hogy 1/1 arányú tulajdonjoga az Ingatlan egészére az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, illetve a Vevő *feltétlen és visszavonhatatlan* módon kéri és engedélyezi, hogy az Ingatlan tekintetében Eladók VI.4. pont második francia bekezdése szerinti arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

5. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bejegyzési Engedélyt az okiratszerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél letétbe helyezik, és egyben felhatalmazzák a letéteményes ügyvédet, hogy az Ingatlan teljes Vételára megfizetésének az Eladók részéről történő igazolását követően a Bejegyzési Engedélyt nyújtsa be az illetékes Ingatlanügyi-hatósághoz.

6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az eljáró ügyvéd a letétbe helyezett Bejegyzési Engedély ellenjegyzésére, a Felek részére történő kiadására, valamint az Ingatlanügyi-hatóság részére történő benyújtására azt követően jogosult és köteles, ha a Felek hitelt érdemlő módon (teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismerő nyilatkozattal vagy átvételi elismervénnyel, vagy bankszámla kivonattal vagy banki átutalási igazolással) igazolják, hogy a Vevő az Ingatlan teljes Vételárát hiánytalanul megfizette az V.3. pontban írtak szerint. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vételár készhezvételéről az eljáró ügyvédet haladéktalanul a kincsespeter.dr@gmail.com elektronikus levelezési címen értesítik 1 (egy) munkanapon belül. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladók az előbbiek szerinti vevői teljesítést követő 1 (egy) munkanapon belül nem élnek jelzéssel a letétkezelő ügyvéd felé, azonban a vételár megfizetése a letétből történő banki átutalással igazolhatóan teljesült, a letétkezelő ügyvéd ezen igazolásra tekintettel is jogosult a letétként kezelt Bejegyzési Engedély benyújtására.

7. Az eljáró (letétkezelő) ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolásától számított 3 (három) munkanapon belül benyújtja az illetékes ingatlanügyi-hatóság részére.

8. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2025. július 1. napjával hatályba lépett helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hötv.) felhatalmazta a települési (fővárosban a kerületi) önkormányzatokat meghatározott jogvédelmi eszközök rendeleti úton történő bevezetésére, amelyek hatással lehetnek az önkormányzat területén fekvő ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére. Ilyen eszköz lehet többek között a tulajdonszerzés feltételhez kötése, illetőleg az önkormányzat vagy a tulajdonában álló gazdasági társaság, a telekhatáros ingatlan tulajdonosa, vagy a településen már ingatantulajdonnal rendelkező személy javára alapított elővásárlási jog. Szerződő felek egyetértésben rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, így a települési önkormányzat a Vevővel szemben

Dr. Kincses Péter
ügyvéd
4024 Debrecen, Blaháné u. 2. 2/225
KASZ: 39078400
Adószám: 91515544-1-29

Szatmári István Péter eladó1	Ilyésné Szatmári Ágnes eladó2	Csordásné Szatmári Anikó eladó3	Nazsa László vevő	Dr. Kincses Péter ügyvéd

kötelezettségeket nem támaszt. Ennek megfelelően Vevő a Hötv. 3. §-a szerinti betelepülőnek nem minősül.

9. Szerződő Felek rögzítik, hogy mivel a jelen adásvételi szerződés megkötésére az Fftv. alapján kerül sor, a hivatkozott jogszabályban megjelölt személyeknek elővásárlási joga áll fenn az I.1. pont szerinti ingatlan adásvétele vonatkozásában. Amennyiben valamely jogosult az elővásárlási jogával élni kíván, abban az esetben a jogosult Vevő helyébe lép.

VII. BIRTOKBA ADÁS

1. Vevő az Ingatlant látott, megtekintett állapotban, annak állagát megismerve vásárolja meg. Eladók vállalják, hogy az Ingatlan megtekintéskori (2026. november 1.) állapotát, állagát a birtokbaadás időpontjáig változatlanul megőrzik, tartózkodnak minden olyan cselekménytől, mely az Ingatlan állagának, állapotának sérelmével járna.

2. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlan birtokába legkésőbb a Vételár V.3. pontja szerinti kifizetését követő **3 (három)** napon belül lép (a továbbiakban: **„Birtokátruházás"**), mely naptól kezdődően a Vevő viseli az Ingatlan terheit és szedik annak hasznait.

3. Eladók az Ingatlant a birtokátruházásig rendeltetésszerűen használhatják, a jelenlegi állagot kötelesek megőrizni, továbbá felelnek a birtokátruházás időpontjáig az Ingatlannal kapcsolatosan keletkező költségekért, esetleges károkért.

4. Eladók szavatosságot vállalnak, hogy a Birtokátruházás időpontjában az Ingatlan jogi személy székhelyeként, központi ügyintézés helyeként, telephelyeként, valamint fióktelepként nincs bejelentve a közhiteles nyilvántartásokban, illetőleg ténylegesen sem lát el ilyen funkciót.

5. Eladók kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan rejtett hibáiról nincs tudomásuk. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan állagára és állapotára vonatkozó minden szükséges és indokolt tájékoztatást a Vevő részére megadtak, ennek során nem hallgattak el semmilyen olyan tényt, adatot, vagy körülményt, amely a Vevő szerződéskötésre vonatkozó akaratát, vagy a Vételár kialakítására irányuló nyilatkozatát befolyásolhatta volna.

6. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan nem tesznek semminemű olyan nyilatkozatot, amely Vevőnek a Vételár kiegyenlítését követő tulajdonszerzését akadályozná, így különösen az Ingatlant nem idegenítik el és nem terhelik meg.

VIII. KÖLTSÉGVISELÉS

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat elkészítésével, és az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos, a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével járó felszámolt földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, valamint a visszterhes vagyonátruházási illetékeket a Vevő viseli.

2. Vevő egyidejűleg jelen szerződés aláírásával kijelenti és tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: **Itv.**) alapján visszterhes vagyonátruházási illetékköteles szerzésnek minősül, melynek

Szatmári István Péter \ eladó1	Ilyésné Szatmári Ágnes eladó2	Csordásné Szatmári Anikó eladó3	Nazsa László vevő	Dr. [illegible] Péter ügyvéd

Dr. Kiss Péter
ügyvéd
4024 Debrecen, Dalahát u. 2. 2/225
KASZ: 36078400
Adószám: 9151544-1-29

mértéke az Itv. 19. §-a szerint ingatlan esetében a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

3. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a tárgybeli Ingatlant a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: **„Htv."**) szerint vagyoni típusú adó – amennyiben az illetékes önkormányzat rendeletében Htv. 6.§ a-f) pontja szerinti adómegállapítási jogával élt – terhelheti a Htv. 17. §-ban rögzített adókötelezettséggel összhangban. Ebben az esetben az adókötelezettség az törvény eltérő rendelkezése hiányában a teljes Ingatlanra kiterjed. Felek tudomásul veszik, hogy – amennyiben annak fizetése kötelező – a 2026. évi helyi adó alanyai azon jogalanyok, akik vagy amelyek a naptári év első napján az Ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai. Adófizetési kötelezettség fennállása esetén a Felek nyilatkoznak, és egyben kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adó alanyának változását – mely a következő év első napjától vehető figyelembe – a Htv. és az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: **„Art."**) rendelkezéseire tekintettel bejelentik az illetékes Önkormányzat részére. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az esetlegesen megállapított és kivetett adót bevallják és megfizetik tekintettel arra, hogy 2026. naptári év első napján az Eladók az Ingatlan tulajdonosai. Eladók a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a helyi adó bevallási és megfizetési kötelezettségüket a Vevőre nem hárítják át.

   Eladók kijelentik és tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan átruházásából a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: **„Szja. tv."**) 61.§ (1) bekezdése alapján bevételük származik, így mint ilyen jellegű bevétel adóköteles jövedelemnek minősülhet, melyre tekintettel azt adófizetési kötelezettség terhelheti. Ebből következően minden Eladó bevallási és adófizetési kötelezettségének köteles eleget tenni az Art. 49.§ (1)-(8) bekezdésének megfelelően, valamint az Szja. tv. 11-13.§§ rendelkezései szerint. Eladók kijelentik, hogy ügyvédi kioktatás után tudomással bírnak az Szja. tv. 62.§ (4) bekezdésében foglaltakról, vagyis az Ingatlan átruházásából származó jövedelem mértéke megállapításának szabályairól.

IX. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Eladók és Vevő az Inytv. 35. § (1) bekezdés h) pontjára tekintettel a jelen okirat aláírásával nyilatkoznak, hogy természetes személyek és cselekvőképes magyar állampolgárok, továbbá személyükben nem áll fenn olyan körülmény, ami jelen jogügylet létrehozását akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

2. Felek jelen szerződés aláírásával megbízást és meghatalmazást adnak **Dr. Kincses Péter egyéni ügyvéd** (Debrecen, Blaháné u. 2. II/225.; kamarai azonosító: 36078400; ügyintéző: Dr. Kincses Péter) **részére jelen okirat megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint az ingatlanügyi-hatósághoz, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Hajdú-Bihar Megyei Igazgatóságához, illetve a NAV-hoz történő benyújtására** (az ún. B400E-s adatlappal együtt) és **a felsoroltak előtti képviselet ellátására**. Okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 34.§ (2) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy a szerződés aláírásával és ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényből (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő vonatkozásában. A felek adatai a szerződésben kerülnek rögzítésre. A felek adatszolgáltatása és azonosítása a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatása alapján történik. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el és egyben elismerik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az eljáró ügyvéd az Üttv. 32.§ (9) bekezdésében foglalt kötelezettségének

Szatmári István Péter eladó1	Ilyésné Szatmári Ágnes eladó2	Csordásné Szatmári Anikó eladó3	Nazsa László vevő	Dr. Kincses Péter ügyvéd

ncses Péter
Egyéni ügyvéd
4024 Debrecen, Blaháné u. 2. 2/225
KASZ: 36078400
Adószám: 9719544-1-29

eleget téve a személyi okmányaik online ellenőrzését a BM által üzemeltetett JÜB2 rendszerhasználatával elvégezte. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az európai parlament és a tanács (EU) 2016/679 rendelete (általános adatvédelmi rendelet, GDPR) alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti, melyhez a felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak.

4. Felek kijelentik, hogy az ügyleti akaratuk valós, az nem színlelt, és nem irányul leplezett célra. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a szerződő felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik.

5. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az ingatlan adásvételi szerződés megkötésével, illetve teljesítésével kapcsolatosan szándékuk nem irányul szabadságvesztéssel büntetendő cselekmény elkövetéséből származó dolognak gazdasági tevékenység gyakorlása során való felhasználására, ilyen dologgal összefüggésben bármilyen pénzügyi vagy bankművelet elvégzésére.

6. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik és elismerik, hogy jelen szerződés kapcsán felmerülő valamennyi polgári jogi, illetékjogi, ingatlan-nyilvántartási, adójogi kötelezettség és feladat teljesítéséről – ügyvédi tájékoztatás után – tisztában vannak, szerződésüket ezek ismeretében kötötték meg. Kijelentik továbbá, hogy jelen pontban rögzített tájékoztatás ennél részletesebb írásba foglalását nem kérik.

7. Eladók és Vevő, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 28.§ (6) bekezdésére figyelemmel megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből fakadó, okiratszerkesztő ügyvédre háramló kötelezettség megszegése esetén az okiratszerkesztő ügyvéd szerződésszegésért való felelősségét és az így okozott kártérítési kötelezettségét 5.000.000.-Ft-ban korlátozzák.

8. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az Üttv. 45/A. §-a alapján szóban tájékoztatta őket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

9. Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy jelen jogviszonyból eredő vitás kérdéseiket elsődlegesen békés úton rendezik. Amennyiben a felek közötti jogvita békés úton nem rendezhető, úgy a Felek megállapodnak abban, hogy a jogvita eldöntésére a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 27. § (1) bekezdése alapján a Debreceni Járásbíróság, vagy a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

10. Tárgyalási folyamatok: Felek kijelentik, hogy lehetőségük volt a jelen Szerződés feltételei vonatkozásában tárgyalásokra, egyeztetésekre, és azt, hogy jelen Szerződés nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a számukra indokolatlanul kedvezőtlen vagy hátrányos. Felek kijelentik továbbá, hogy jelen Szerződés rendelkezései tisztességesek, világosak, érthetőek és a piaci gyakorlattal összhangban állnak.

Dr. Kincses Péter
ügyvéd
4024 Debrecen, Blaháné u. 2. 2/225
Tel: +36 36078400
Ügyvédi Adóazonosító: 91515544-1-29

Szatmári István Peter	Ilyésné Szatmári Ágnes	Csordásné Szatmári Anikó	Nazsa László	Dr. Kincses Péter
eladó1	eladó2	eladó3	vevő	

11. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés valamennyi szerződő fél általi aláírással egyidejűleg lép hatályba.

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

A Felek a 9 (kilenc) számozott oldalból álló jelen Szerződést mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag 8 (nyolc) eredeti példányban aláírásukkal látják el. Az eredeti példányokból 1-1 (egy-egy) példány Eladókat, 1 (egy) példány Vevőt illeti meg, míg 3 (három) példány az illetékes Földhivatali Főosztálynak kerül elküldésre, 1 (egy) példány az eljáró ügyvéd irattárában kerül elhelyezésre.

Debrecen, 2026. november 2.

Szatmári István Péter
Eladó1

Ilyésné Szatmári Ágnes
Eladó2

Csordásné Szatmári Anikó
Eladó3

Nazsa László
Vevő

Alulírott Dr. Kincses Péter ügyvéd (székhely: 4024 Debrecen, Blaháné utca 2. II. emelet 225.; kamarai azonosító szám: 36078400) a jelen okiratot 2026. november 2. napján Debrecenben ellenjegyzem, mert azt az Eladók és a Vevő előttem saját kezűleg írták alá.

Dr. Kincses Péter
Egyéni ügyvéd
4024 Debrecen, Blaháné u. 2. 2/225
KASZ: 36078400
Adószám: 91515544-1-29