hrsz 876/16
hrsz 887/281
hrsz 890/41

Dr. Havasi Gábor
ügyvéd

IGA2-225718|2025

+36 20 551 51 05
dr.havasi.gabor@gmail.com
4032 Debrecen,
Medgyessy sétány 2.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről **Boros Georgina,** születési név: hely, idő: nyja neve: személyazonosító jel: adóazonosító jele: 4030 Debrecen, Oláh Károly utca 18. szám alatti lakos, és **Dr. Takácsné Rácz Karolina,** születési név: születési hely, idő: ., anyja neve: személyazonosító jel: adóazonosító jele: 4025 Debrecen, Hatvan utca 6. 2. emelet 7. ajtó alatti lakos, **mint Eladók (továbbiakban: Eladók)** Boros Georgina Eladó képviseletében meghatalmazással **Boros Gábor,** születési név: születési hely, idő: anyja neve: személyazonosító jel: adóazonosító jele: 030 Debrecen, Oláh Károly utca 18. szám alatti lakos, **mint Meghatalmazott (a továbbiakban: Meghatalmazott)** másrészről

Szabó Csaba, születési név: anyja neve: született: napján, személyazonosító jele: adóazonosító jele: 024 Debrecen, Jászai Mari utca 3. 2. emelet 12. ajtó alatti lakos és **Szabóné Hoffmann Dóra,** születési név: ra, anyja neve: született: napján, személyazonosító jele: adóazonosító jele: 4024 Debrecen, Jászai Mari utca 3. 2. emelet 12. ajtó alatti lakos, **mint Vevők (a továbbiakban: Vevők)** között.

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Eladók egymás között egyenlő ½-ed ½-ed arányú tulajdonát képezi **a debreceni zártkerti 46456 hrsz.** alatt felvett, a tulajdoni lap szerint jelenleg „címképzés alatti", de az Eladó tájékoztatása szerint a valóságban 4002 Debrecen, Mezőség utca 1. szám alatt található 2000 m2 nagyságú 5,9 AK értékű gyümölcsös és gazdasági épület megnevezésű ingatlan, amelyen található egy több, mint 10 éve épült, 60 m2 hasznos alapterületű gazdasági épület (a továbbiakban: Ingatlan).

2.) A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által a TAKARNET rendszeren keresztül lekért tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a fenti tulajdoni arányban bejegyzésre került. A tulajdoni lap a mai napon széljegymentes, azonban az Ingatlant terheli az Opus Titász Áramhálózati Zrt. javára, 76 m2 nagyságú területre bejegyzett vezetékjog, továbbá terheli Kunkli Bianka szerződés benyújtása megjegyzés, mellyel kapcsolatosan eladók nyilatkozzák, hogy a szerződés felbontásra került, így ezen bejegyzés törlésre fog kerülni. .

3.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevők pedig az általuk ismert jelenlegi állapotában megvásárolják a fenti ingatlant egymás között egyenlő ½-ed ½-ed tulajdoni arányban annak teljes alkotórészével együtt, megtekintett állapotában az ***1. pontban meghatározott ingatlant*** per-, igény- és tehermentesen (kivéve a vezetékjogot).

4.) A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát kölcsönösen kialkudott ***19.000.000 Ft-ban, azaz Tizenkilencmillió 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 gyümölcsös értékét 500.000 Ft-ban, a gazdasági épület értékét 18.500.000 Ft-ban határozzák meg, mely összegeket a teljes vételár tartalmaz.

Eladók a vételárat tulajdoni hányaduk szerint osztják meg egymás között.

A vételár teljesítése a következők szerint történik:

4.1.) Vevők a teljes vételárból a jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg foglaló jogcímen **2.000.000 Ft, azaz Kettőmillió Forint** összegű vételárrészt kötelesek megfizetni Eladók részére ügyvédi letétbe, Dr. Havasi Gábor letétkezelő ügyvéd kezeihez készpénzben, melynek hiánytalan átvételét letétkezelő ügyvéd elismeri, azt nyugtatja. Letétkezelő ügyvéd jelen vételárrészt köteles az Eladók kérésének megfelelő időben és módon kiadni az ügyvédi letétből az Eladók tulajdoni hányadának megfelelően. Eladók a jelen teljesítést saját kezeikhez történő teljesítésként ismerik 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. A foglaló visszakövetéléséről való lemondás, illetve a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés jogkövetkezményei alól nem mentesít, a kártérítésbe és a kötbérbe azonban a foglaló összege beszámít. Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

4.2.) Vevők a fennmaradó utolsó, **17.000.000 Ft, azaz Tizenhétmillió Forint** összegű vételárrészt legkésőbb a lenti hatósági jóváhagyó határozat okiratszerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítésének a Vevők általi tudomásszerzéstől számított 5 munkanapon belül köteles megfizetni Eladók részére akként, hogy:
- 8.500.000 Ft-ot, azaz Nyolcmillió-ötszázezer Forintot az Eladók részére ügyvédi letétbe, Dr. Havasi Gábor letétkezelő ügyvéd kezeihez készpénzben, melynek hiánytalan átvételét letétkezelő ügyvéd elismeri, azt nyugtatja, letétkezelő ügyvéd jelen vételárrészt köteles az Eladók kérésének megfelelő időben és módon kiadni az ügyvédi letétből az Eladók tulajdoni hányadának megfelelően,
- 4.250.000 Ft-ot, azaz Négymillió-kettőszázötvenezer Forintot Boros Georgina Eladó részére a Boros Georgina Eladó részére az édesapja Boros Gábor nevén lévő OTP Banknál vezetett 11773384-60228673 számú bankszámlájára,
- 4.250.000 Ft-ot, azaz Négymillió-kettőszázötvenezer Forintot Dr. Takácsné Rácz Karolina Eladó részére a nevén lévő CIB Banknál vezetett HU4810702064-55757537-51100005 IBAN számú bankszámlára (SWIFT/BIC kód: CIBHHUHB) történő banki átutalás útján,

mely teljesítéseket Eladók saját kezeikhez 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 Eladók 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 1/2-ed 1/2-ed arányú 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.) Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik 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 Eladók igazolják Letéteményes ügyvéd részére. Eladók a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják 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 Eladók részére a Vevők a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén, ha Vevők elállását Eladók a Letéteményes ügyvéd részére az elállásról szóló eredeti nyilatkozat bemutatásával igazolják
(III.) az Eladók részére, az Eladók a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén, ha Eladók a Vevők által kiadott, vagy a Vevők által igazoltan átvett nyilatkozat eredeti példányával igazolják, hogy a Vevők az Eladók elállását elfogadja;
(IV.) az Eladók részére, ha a jelen szerződés bármilyen okból kifolyólag megszűnik, és a megszűnés tényét Eladók 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 Eladók kötelesek a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül a Vevők birtokába adni. A birtokbaadáskor az ingatlanban maradnak a beépített bútorzat, beépített berendezés, beépített gépészet, mely ingóságok külön értéket nem képviselnek, azok a vételárat nem befolyásolják. A birtokbaadás során a felek közösen rögzítik az Ingatlanban található közműóra (villanyóra) állását, és haladéktalanul eljárnak az átírása érdekében. Az Eladók kötelezik magukat, hogy a közműszolgáltatók által nyilvántartott, az Ingatlan tekintetében a birtokbaadásig fennálló közműtartozásról igazolást szereznek, ami alapján az esetleges tartozásokat az erről szóló számlák/díjbekérők kézhezvételétől számított 3 napon belül, vagy a közműórák átíratásával egyidőben rendezik.

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

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlant a szerződéskötést megelőzően megtekintett műszaki tartalommal, a Vevők által megtekintett és megismert állapotban adják 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 Eladókat 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 tesz a földhasznosítási kötelezettségének, 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 kötött. 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 birtokában 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, 2026.11.04.

Boros Georgina
Eladó képv.
Boros Gábor meghatalmazott

Dr. Takácsné Rácz Karolina
Eladó

Szabó Csaba
Vevő

Szabóné Hoffmann Dóra
Vevő

[illegible]készítettem [illegible]zem: Debrecen, 2026.11.04. napján Dr. Havasi Gábor
[illegible].032 D[illegible] Medgyessy [illegible]2. székhelyű ügyvéd KASZ: 36061328

Közzététel időpontja: 2026.11.23.
Levétel napja: .....
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026. 11. 24.
- utolsó napja: 2026. 12. 23.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

[illegible]
ügyintéző