A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
SZŰCS RÓBERT

állampolgár) 9400 Sopron, Ötvös u. 3. 1/4. sz. alatti lakos mint **Eladó** (képviseletében eljár meghatalmazás alapján: **Nagyenyedi Zoltán**

állampolgár) 4030 Debrecen, Málna u. 40/B. szám alatti lakos – tart. hely: 4027 Debrecen, Domokos Lajos u. 13. 7/31./ **meghatalmazott.**

másrészről
VASS LÁSZLÓ

4079 Debrecen, Bükk u. 23. sz. alatti lakos mint **Vevő**
között az alábbi feltételek szerint:

1./ A felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladó tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:

1.1./ Eladó 2/4 arányú tulajdonát képezi a **debreceni külterületi 0960/23 hrsz.** alatt felvett, „szántó" megnevezésű, 7135 m2 alapterületű, 12,99 AK értékű ingatlan. Az ingatlan társtulajdonosa a Vevő 2/4 tulajdoni illetőséggel. Az ingatlant nem terheli semmilyen bejegyzés, Eladó tulajdoni illetősége per, teher és igénymentes.

1.2./ Eladó 2/4 arányú tulajdonát képezi a **debreceni külterületi 0960/24 hrsz.** alatt felvett, „szántó" megnevezésű, 7133 m2 alapterületű, 12,98 AK értékű ingatlan. Az ingatlan társtulajdonosa a Vevő 2/4 tulajdoni illetőséggel. Az ingatlant nem terheli semmilyen bejegyzés, Eladó tulajdoni illetősége per, teher és igénymentes.

1.3./ Eladó 2/4 arányú tulajdonát képezi a **debreceni külterületi 0960/25 hrsz.** alatt felvett, „szántó" megnevezésű, 7138 m2 alapterületű, 12,99 AK értékű ingatlan. Az ingatlan társtulajdonosa a Vevő 2/4 tulajdoni illetőséggel. Az ingatlant nem terheli semmilyen bejegyzés, Eladó tulajdoni illetősége per, teher és igénymentes.

A felek rögzítik, hogy – tekintettel arra, hogy az ügylet tárgya termőföld – az adásvételi ügyletre a -mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény alkalmazandó.

2./ A fentiek előrebocsátása után az Eladó eladja, Vevő megveszi per teher és igénymentesen megtekintett és megismert állapotban az 1.1., 1.2. és 1.3. pontban írt ingatlanoknak az Eladó tulajdonában álló 2/4 tulajdoni illetőségét per, teher és igénymentesen. A jogváltozás jogcíme: „adásvétel". Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőségek vonatkozásában Vevő per, teher és igénymentes tulajdonszerzéséért. A felek rögzítik, hogy az ingatlanok a tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában vannak.

3./ A felek az 1.1., 1.2. és 1.3. pontban foglalt ingatlanoknak a Földtv. 19.§ (5) szerinti egybefoglalt vételárát (figyelemmel arra, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak) **1.500.000,-Ft-ban, azaz Egymillió-ötszázezer forintban** határozzák meg. A Földtv.8/A.§ alapján a felek elkülönítve az alábbiak szerint állapítják meg az értékeket:
- a debreceni 0960/23. hrsz-ú ingatlan 2/4 tulajdoni illetőségének ellenértéke 500.000,-Ft.
- a debreceni 0960/24. hrsz-ú ingatlan 2/4 tulajdoni illetőségének ellenértéke 500.000,-Ft.
- a debreceni 0960/25. hrsz-ú ingatlan 2/4 tulajdoni illetőségének ellenértéke 500.000,-Ft.

A teljes vételárat a Vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással teljesítette az Eladó 10700426-74805031-51100005 sz. számlájára történő átutalással. Az Eladó az erre a számlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el.

4./ Az Eladó - a teljes vételár megfizetésére tekintettel , jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön a vétel tárgyát képező, 1.1., 1.2. és 1.3. pontban foglalt ingatlanokra, 2/4 tulajdoni illetőségre adásvétel jogcímén, Eladó 2/4 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

Szűcs Róbert Eladó
képv. Nagyenyedi Zoltán meghatalmazott

Vass László Vevő

DR. PÉNZES GERGELY ÜGYVÉD
4026 Debrecen, Ba...
Adó...

Az Inytv. 17.§ (1) 29. pont alapján lehetőség van annak feltüntetésére, hogy *„a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása"*, így a felek ennek feltüntetését és bejegyzését kérik mindhárom ingatlanra a vármegyei kormányhivatal hatósági jóváhagyásáig, ehhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket az Inytv és annak vh. rendelete alapján ennek jogi természetéről, jogkövetkezményéről (29/A.§).

A tény bejegyzését követően további jogokat – a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a Vhr. 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel – csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni kell. A tény bejegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. Az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésében erre utalni kell.

A hatósági engedély beszerzését követően 30 napon belül kerül sor a tulajdonjog bejegyzési eljárás kezdeményezésére, a záradékolt adásvételi szerződés, hatósági jóváhagyás csatolásával.

5./ Birtokba adás: A felek rögzítik, hogy tudomásuk szerint az Eladó által átruházott tulajdoni illetőségek tekintetében földhasználat 3. személy részére nem áll fenn, az ingatlanilletőség harmadik személy használatában nincsen.

A felek rögzítik, hogy az ingatlan a Vevővel osztatlan közös tulajdonban van, felosztva a használat közöttük nincs, az átruházott ingatlanilletőség birtokátadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ennek ismeretében kerül sor. A teljes vételár kifizetésével átszállt a tulajdonjog, így a mai napig az Eladó, mai naptól pedig a Vevő jogosult az átruházott ingatlanhányadok hasznait húzni, ill. köteles viselni az ingatlanhányadokkal járó terheket, ill. viselni az ingatlanhányaddal járó kárveszélyt.

6./ A felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződéssel kapcsolatban az Eladó a bevétellel az Szja tv. 59-64.§ alapján köteles elszámolni az adóhatóság részére adóbevallásban. A Vevő vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettsége mértéke a piaci-forgalmi érték 4 %-a, azzal, hogy mezőgazdasági őstermelő (regisztrációs száma: 1000541774, adószáma: 72590607-2-29) és földműves (nyilvántartási szám: 511977/2/2015, agrárkamarai nyilvántartási szám: S407900212733), továbbá őstermelők családi gazdaságának tagja 2021 óta (OCSG-00024729). A Vevő kijelenti, hogy megfelel az Itv. 26.§ (1) p. pontjának, és kéri illetékmentesség megállapítását, vállalja a feltételeknek való megfelelést.

7./ A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincsen és nem kizárt. Eladó képviseletében ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazás alapján Nagyenyedi Zoltán meghatalmazott jár el és ír alá. A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzését semmilyen törvényben foglalt korlát (így pl. Földtv. 10., 16.§) nem akadályozza vagy korlátozza.

8./ A Vevő, mint szerző fél nyilatkozik, hogy regisztrált földműves (nyilvántartási szám: 511977/2/2015.)
A **Vevő földhasznosítási kötelezettségvállalása:** A jelen szerződésben foglalt nyilatkozatban vállalja a Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt feltételek teljesítését, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, 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.

Nyilatkozat a földhasználati díjtartozásról: A Vevő nyilatkozik a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
A Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik **termőföldszerzési korlátozásba**, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ben meghatározott földszerzési, birtokszerzési maximumot tulajdonszerzése nem haladja meg. (nincs 300 hektárt meghaladó föld a tulajdonában, haszonélvezetében, ill. nincs 1200 hektárt meghaladó föld a birtokában).

Szücs Robert Eladó
képv. Nagyenyedi Zoltán meghatalmazott

Vass László Vevő

DR. PÉNZES GERGELY ÜGYVÉD
4026 Debrecen, Bem
Adószám: 50233092
Telefon: 06-52-322 000, 06-30-384-0135

Vevő nyilatkozata részarány-tulajdonnal való rendelkezésről: A Vevő nyilatkozik - az Inytv. végrehajtásáról szóló rendelet 42. §-a szerint - hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

9./ **Elővásárlási jog:** A föld eladása esetén a Földtv. 18.§-ban foglaltak szerinti sorrendben elővásárlási jog áll fenn.

A Vevő elővásárlási joggal rendelkezik, mint helybenlakó földműves **(Földtv.18.§ (1) d. pont helybenlakó földműves),** valamint **(4) a. pont szerinti személy** (több mint egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja) A Vevő azonosítója: ÖCSG-00024729.

A felek megbízzák Dr. Pénzes Gergely ügyvédet, hogy jelen szerződést nyújtsa be a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalhoz a Földtv. 21.§ szerinti előzetes vizsgálatra (előzetes jóváhagyás beszerzésére, mely igazolja a szerződés közzétételre alkalmasságát), ill. hatósági jóváhagyásra, ill. az illetékes önkormányzat jegyzőjénél a Tv-ben foglalt hirdetményi eljárást lefolytassa, 30 napra kifüggesztésre kerüljön a Vevő vételi ajánlata. A Földtörvény 21.§ (3a) alapján „A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot."

Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmaz. A Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. Az eladót csak az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

Amennyiben az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás lezárult és megállapításra került annak eredménye, a jegyző megküldi az iratokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, mivel az szükséges a tv. 7.§ alapján. A jóváhagyást követően záradékkal látják el az adásvételi szerződést, és a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal visszaküldi azt okiratszerkesztő ügyvéd részére, aki benyújtja az illetékes járási földhivatal részére a tulajdonjog-bejegyzési kérelmet.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági jóváhagyást megtagadja, akkor a felek kötelesek 8 napon belül egyeztetni, az esetleges hiányosságot pótolni, elhárítani és újra kezdeményezni az eljárást (szükség esetén új szerződés megkötésével). Amennyiben a hiányosság nem pótolható, akkor a felek az eredeti állapotot kötelesek helyreállítani, az Eladó köteles a részére kifizetett vételárat Vevő részére visszafizetni.

10./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) bármely okból megtagadja, akkor a felek kötelesek 8 napon belül egyeztetni, az esetleges hiányosságot pótolni, elhárítani és újra kezdeményezni az eljárást (szükség esetén új szerződés megkötésével). Amennyiben a hiányosság nem pótolható, akkor a felek az eredeti állapotot kötelesek helyreállítani.

Eladó – minden további felszólítás nélkül - jogosult elállni a szerződéstől, ha a Vevő bármely fizetési kötelezettséggel késedelembe esne. A Vevő elállhat a szerződéstől, ha az Eladó megszegné a per, teher és igénymentes átruházásra vonatkozó rendelkezést.

11./ A szerződés megkötésével, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költségeket (80.000.-Ft ügyvédi díj, 3 x 10.600.-Ft földhivatali díj) a Vevő viseli.

Az Eladó és Vevő e szerződés aláírásával megbízzák Dr. Pénzes Gergely ügyvédet (székhelye: 4026 Debrecen, Bem tér 22., KASZ: 36067047, letéti számlájának száma: MBH Bank - 10103434-16823100-02006001) a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, földhivatali eljárás során történő teljeskörű képviseletre, tulajdoni lapba, ill. ingatlannyilvántartási iratokba való betekintésre, a szerződés esetleges elírás miatti javítására, B-400 adatlap benyújtására ill. esetleges egyéb szükséges eljárás bonyolításával, aki a megbízást elfogadja.

A felek ezen szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatként és letéti szerződésként is kezelik. Az új Földtörvény 8.§ alapján a szerződés egy példánya biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon kerül nyomtatásra.

Szűcs Róbert Eladó
képv. Nagyenyedi Zoltán meghatalmazott

Vass László Vevő

DR. PÉNZES GERGELY ÜGYVÉD
4026 Debrecen

12./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben az új Ptk. (2013. évi V. tv.) és más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak. A felek a szerződés egy példányát átvették. A felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény, ill. Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A jelen adásvételi szerződés a Szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt adatokat tartalmazza. A felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyekről az eljáró ügyvéd a felek hozzájárulásával fénymásolatot készített. A felek rögzítik, hogy Eladó családneve személyi igazolvány szerint „Szücs", személy- és okmányellenőrzési adatok szerint „Szűcs", lakcímigazolvány szerint „Szűcs", vezetői engedély ill. tulajdoni lap szerint is „Szücs" (JÜB-ellenőrzés ezeket alátámasztotta), így „Szücs Róbert" néven kerül feltüntetésre jelen szerződésben.

A felek hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy adataikat az eljáró ügyvéd a megbízás keretében kezelje ill. az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatást megkapták, tudomásul vették, az ügyvéd székhelyén kihelyezett Adatkezelési Tájékoztatót megismerték. A szerződő felek nyilatkozzák, hogy saját nevükben, tényleges tulajdonosként járnak el és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.

E szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasást, értelmezést, és kioktatást követően jóváhagyólag aláírták.

D e b r e c e n, 2026. november 4.

Szűcs Róbert Eladó
képv. Nagyenyedi Zoltán meghatalmazott

Vass László Vevő

Alulírott, Dr. Pénzes Gergely ügyvéd (4026 Debrecen, Bem tér 22.) ezen okirat aláírásával és ellenjegyzésével tanúsítom, hogy a fent megjelölt személyek az okirat elolvasását, részletes megmagyarázását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt előttem aláírták. Az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. november 4. napján.

Dr. Pénzes Gergely ügyvéd
KASZ: 36067047

DR. PÉNZES GERGELY ÜGYVÉD
4026 Debrecen, Bem tér 22.
Adószám: 50233092-1-29
Szlasz.: 10103434-16823100-01006008
Telefon: 06-52/322-900, 06-30/384-0135

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!
.....
ügyintéző

IGA2-225707/2026