A föld adás-vételi szerződés Kormányzati portalon való közzétételének időpontja: 2026. 11. 23.
A közlés kezdő napja: 2026. 12. 24.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 23.
mely jogvesztő
Levétel időpontja:
Bocskaikert, 2026. 11. 23.
jegyző

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

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

érkezés ideje: 2026 -10- 26

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről **Mészáros Zoja,** születési név: születési hely, idő: anyja neve: , személyi azonosító jel: adóazonosító jel: 241 Bocskaikert, Lepke út 40. szám alatti lakos, **mint Eladó (továbbiakban: Eladó)** másrészről

Papp József Róbert, születési név: , születési hely, idő: ., anyja neve: ., személyi azonosító jel: adóazonosító jel: , 4032 Debrecen, Doberdó utca 9. 2. emelet 6. ajtó alatti lakos, **mint Vevő (a továbbiakban: Vevő)** között.

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Eladó tulajdonát képezi kizárólagos 1/1 tulajdoni arányban a bocskaikerti zártkerti 20895/13 hrsz. alatt felvett kert megnevezésű 802 m2 nagyságú, 0,59 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

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, és tehermentes.

3.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig az általa ismert jelenlegi állapotában megvásárolja a fenti ingatlant kizárólagos 1/1 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 ***5.500.000 Ft-ban, azaz Ötmillió-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, így arról rendelkezni nem szükséges.

<u>A vételár teljesítése a következők szerint történik:</u>

4.1.) Vevő jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően **1.000.000 Ft, azaz Egymillió Forint** összegű vételárrészt Eladó részére a Mészáros Zoja Majdani Eladó nevén lévő MBH Banknál vezetett 59900036-15079307 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 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. Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

4.2.) Vevő a fennmaradó utolsó **4.500.000 Ft, azaz Négymillió-ötszázezer Forint** összegű vételárrészt a mai napon Eladó részére a Mészáros Zoja Majdani Eladó nevén lévő MBH Banknál vezetett 59900036-15079307 számú bankszámlájára történő banki átutalás útján, mely teljesítést Eladó saját kezeihez 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 Vevő kizárólagos 1/1 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.) 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 Vevő javára való bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: Nyilatkozat).

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

(I.) a Vevő 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 Vevő részére kiadja, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt az illetékes földhivatalnál 2 napon belül eljárjon.

(II.) az Eladó részére a Vevő a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén, ha Vevő 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 Vevő által kiadott, vagy a Vevő által igazoltan átvett nyilatkozat eredeti példányával igazolja, hogy a Vevő az Eladó elállását elfogadják;

(IV.) az Eladó részére, ha a jelen szerződés bármilyen okból kifolyólag megszűnik, és a megszűnés tényét Eladó vagy Vevő 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 köteles a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül a Vevő birtokába adni. Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik, ezért azok átíratásáról nem kell rendelkezni.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a szerződéskötést megelőzően megtekintett műszaki tartalommal, a Vevő által megtekintett és megismert állapotban adja Vevő birtokába. Vevő a birtokba lépés napjától viseli az Ingatlan terheit, húzza annak hasznait, és viseli 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 Vevő viseli.

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

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

13.) Vevő feltétlenül és visszavonhatatlanul a Földforgalmi tv. 13.-15 § -ban foglaltak szerint nyilatkozza, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a fenti tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.Vevő kötelezettséget vállal arra, a fenti tv. 13.§(4) bekezdése szerint, hogy a harmadik fél javára esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a fentieket, azaz a Földforgalmi tv. 13.§.(1) bekezdésében írt kötelezettségeket vállalja.

14.) Vevő nyilatkozza, hogy vele 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. Vevő kijelenti, hogy nem minősülnek földművesnek, a birtokában álló föld területnagysága a jelenleg megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg a rá vonatkozó törvényi maximumot.

15.) Vevő kijelenti, 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 rendelkezik.

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.

21.) Dr. Havasi Gábor 4032 Debrecen, Medgyessy sétány 2. székhelyű alatti ügyvéd (KASZ:36061328), mint okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jelen adásvételi szerződés keltéig nem vezetett be a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII törvény szerinti, ingatlant érintő jogvédelmi eszközt.

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.

Debrecen, 2026.09.30.

Mészáros Zója
Eladó

Papp József Róbert
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026.09.30. napján Dr. Havasi Gábor 4032 Debrecen, Medgyessy sétány 2. székhelyű ügyvéd /KASZ: 36061328