A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

IGHA2-2271/35/2026

Közzététel időpontja: 2026. 11. 26.
Levétel napja: .....
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026. 11. 27.
- utolsó napja: 2026. 12. 28.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Kiss Katalin
ügyintéző

DR. BALOGH ADRIENN EGYÉNI ÜGYVÉD
4024 Debrecen, Rákóczi utca 1-5. 3/35.
Telefon: 06-20-9333-502
E-mail: dr. balogh.adrienn@gmail.com
Dr. Balogh Adrienn
ügyvéd

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

létrejött egyrészről **Dudics János sz.** (született: napján, anyja neve: személyi száma: szig. száma: adóaz.jele: 4288 Újléta, Kossuth u. 14. szám alatti lakos, mint **Eladó,** másrészről **Nagy Ádám sz.** (született: napján, anyja neve: , személyi száma: adóaz.jele: , reg. száma: agrárkamarai azonosító száma: P000000887602) 4031 Debrecen, Nagybotos utca 24. szám alatti lakos, mint **Vevő,** (továbbiakban: mint **Szerződő felek**) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy **Eladó 1815/19602-ed arányú** tulajdonát képezi a **Debrecen 32868/2. hrsz.** alatt jelzett zártkerti ingatlan, az ingatlan-nyilvántartás szerint **„szántó"** megjelölésű, mindösszesen **8852 m2** alapterületű, 5 minőségi osztályba tartozó, 16,11 AK értékű termőföldingatlan.
Az ingatlanrészen teherként fennáll az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett végrehajtási jog 683.200,-Ft, továbbá 169.780,-Ft továbbá 200.000,-Ft és járulékai erejéig, továbbá az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog 400.000,-Ft és járulékai erejéig és a hozzá tartozó elidegenítési és terhelési tilalom.
A földingatlan-illetőség egyebekben per-, teher-, igénymentes.

2./ A fent megnevezett és körülírt földingatlant eladó eladja tulajdoni hányadának megfelelően, míg vevő **1815/19602-ed** arányban megvásárolja **3.000.000,- Ft,** azaz Hárommillió **forint** kölcsönösen kialkudott **vételárért.**

3./ Felek rögzítik, hogy a Vevő **az ingatlan tehermentesítése érdekében – ammenyiben a fennálló teher összege nem haladja meg a 3.000.000,-Ft összeget – megfizeti a fennálló végrehajtói tartozásigazolásokban szereplő összegeket foglaló jogcímén forint átutalással** Eladó saját nevén lévő MBH Banknál vezetett 61400007-15109796 számú bankszámlájára az ingatlan teljeskörű tehermentesítése érdekében.
Eladó kinyilatkozza, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként ismeri el.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló rendeltetését ismerik, annak joghatásával tisztában vannak, annak rendeltetéséről tájékoztatást kaptak, és tudomásul veszik, hogy amennyiben a felek a szerződést teljesítik, úgy a foglaló összege a vételár összegébe beszámít.
Amennyiben a szerződés az Eladónak felróható okból hiúsul meg, úgy a kapott foglaló kétszeresét kötelesek visszafizetni, amennyiben pedig a szerződés meghiúsulása a Vevő magatartására vezethető vissza, úgy az adott foglalót elveszíti.
Amennyiben a szerződés teljesítése a felek önhibáján kívül hiúsul meg, úgy a foglaló visszajár.
Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló összegét az ingatlan vételárába beszámítják.

4./ Vevő vállalja, hogy a fennmaradó vételárat, **az ingatlan tehermentesítését és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül fizeti meg** Eladó részére utolsó vételárrész jogcímén, forint átutalással Eladó saját nevén lévő MBH Banknál vezetett 61400007-15109796 számú számlájára. Eladó ezen összeg vételárrész jogcímén történő maradéktalan átvételét külön átvételi elismervény aláírásával is elismeri és nyugtázza. Eladó kinyilatkozza, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként ismeri el.

5./ Eladó a földingatlan teljes per-, teher és igénymentességéért szavatosságot vállal. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, devizabelföldi magyar állampolgárok, vevő itt jelenti ki, hogy ingatlanszerzését jogszabály nem korlátozza.

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, legkésőbb 2027.05.04. napjáig fenntartja. Az Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevők tulajdonszerzésére irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésére és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdésé g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik továbbá az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanra a tulajdonjog fenntartáshoz az ahhoz kacsolódó vevői jog vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát 2027.05.04. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlannyilvántartásban hivatal [illegible] Eladó a Vevő

tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá. Eladó ezen nyilatkozatot 3 eredeti (ügyvédi által ellenjegyezett, szárazbélyegzővel ellátott) példányban okiratszerkesztő ügyvédnél jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi őrzési letétbe helyezi. A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.
Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnel letétébe helyezi 3 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt Ingatlan 3000/7917-ed tulajdoni hányada vonatkozásában - adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen. Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételárrészlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

7./ Eladó tudomásul veszi, hogy a földingatlant a továbbiakban nem terheltetheti meg. Eladó kijelenti, hogy a földingatlanrészt semmilyen további használati, haszonbérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó-, vagy egyéb jellegű köztartozása nincs; továbbá a földingatlan vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

8./ Eladó ezennel tudomásul veszi, hogy a földingatlanra harmadik személy részére nem jegyeztethet be olyan jogot, amely a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben a felek a vevő javára elállási jogot kötnek ki. A vevő az elállási jogát különösen akkor gyakorolhatja, ha a földingatlanra a jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza. (így különösen, ha a földingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, harmadik személy javára tulajdonjogot stb. jegyeznek be.) Felek megállapodnak, hogy a vevők előbb részletezett elállása esetén a szerződést a megkötésére visszaható hatállyal szüntetik meg.

9./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a földingatlanrész **birtokába és használatába vevő a vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg lép**, attól a naptól köteles a földingatlannal kapcsolatos kiadásokat, költségeket viselni, valamint húzni annak hasznait.

10./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés elkészítésével járó kiadás, visszterhes vagyonszerzési illeték a vevőt, míg az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó az eladót terheli.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és visszterhes vagyonszerzési illeték bevallási és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére valamint a forgalmi értéknek az állami adóhatóság általi felülvizsgálhatóságára vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, valamint azok alapján a jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó ügyvédi kioktatást tudomásul veszik, és ezen hatóságok előtt önállóan járnak el.

11./ Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

Felek egyezően kijelentik, hogy jogképességük nincs korlátozva, vevő kijelenti, hogy ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.

Vevő kijelenti, hogy a szerződéskötést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződéskötést megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben.

Vevő kijelenti, hogy földtulajdon szerzési joga a törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt szabályon alapszik, tulajdonszerzése a földtulajdon szerzési korlátozásba vagy más akadályba nem ütközik. **A vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, Magyarországon földművesként nyilvántartásba vett belföldi termész[illegible] helyben lakó személy.**

Vevő kijelenti, hogy a nem áll a tulajdonában vagy a birtokában a törvényes mértéket meghaladó mezőgazdasági ingatlantulajdon – ideértve a zártkertet is – így a törvényben előírt tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik, a törvény 16. § (1), (2) és (3) bekezdésében foglalt szabályt vevő nem sérti.

Vevő kijelenti, hogy élethivatásszerűen mezőgazdasági műveléssel foglalkozó, földet művelő földműves, helyben lakó személy, elővásárlási joga a Földtörvény 18. § (1-) bekezdés d.) alpontján alapszik.
Vevő kinyilatkozza, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában részarány-tulajdonnal nem rendelkezik illetve kinyilatkozza, hogy a tulajdonában lévő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

Vevő kijelenti és vállalja, hogy a földingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy a földingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

12./ Szerződő felek az ügyvéd tájékoztatását követően egyezően tudomásul veszik, hogy az 1. pontban megjelölt földingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban törvény) hatálya alá tartozik.
Fentiekre tekintettel az adásvételi szerződést az ingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzőjéhez előterjesztett kérelem alapján hirdetményi úton közzé kell tenni, hogy a hivatkozott jogszabályban meghatározott sorrendben az elővételre jogosultak gyakorolhassák a szerződésben foglaltakkal azonos feltételekkel a vételi jogukat.
Szerződő felek egyezően tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet hatályossági feltétele, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló határidőben ne éljenek.
Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a helyi földbizottság és az illetékes megyei földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a törvény 7. §-a alapján.

13./ Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a törvényben foglalt sorrend szerinti elővételi jogosult a törvényben foglaltaknak megfelelően él az elővételi jogával és érvényes formában elővásárlási nyilatkozatot tesz, az idő közben már birtokba vett földingatlan birtokát át kell adni az elővételre jogosultnak.

Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a törvény előírásainak megfelelően esetlegesen olyan más harmadik személy élne az elővásárlási jogával, aki a jelen szerződés vevőjével az elővételre jogosultak sorrendjében egy szinten áll, úgy a jelen szerződést az itt feltüntetett vevővel hatályában fenntartja.

14./ Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy tudomásul vették az ügyvéd termőföldre vonatkozó jogszabályokról és az elővásárlási jog szabályairól és annak jogkövetkezményeiről szóló ügyvédi kioktatást. Okiratot szerkesztő ügyvéd, szerződő felek figyelmét kifejezetten felhívta arra, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság a jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevők helyébe léphet.

Ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket a hatósági engedélyezi eljárásról és arról, hogy a hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét arra is, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján előre kiszámíthatatlanul hosszú időt (több hónapot) vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat és a hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye lehet, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, mind a földingatlan terheiben kellő gondosság tanúsítása mellett is előre nem látható változások következhetnek be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek – hatósági jóváhagyás hiányában – széljegyeztessék, ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek, és tények melyek a vevő tulajdonszerzését esetlegesen kockáztathatják, vagy lehetetlenné tehetik. Felek között a jelen szerződés jogerős záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn, felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, amennyiben annak eredeti példányán szerepel a hatóság jóváhagyásáról szóló záradék. A jogerős záradékolt szerződés kézhezvételét követően az okiratszerkesztő ügyvéd nyújtja be a jelen szerződést a körzeti földhivatalhoz.

Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti tájékoztatás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozatukat.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy kifejezetten közösen vállalják, hogy ezen szerződés elkészítését követően a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges valamennyi nyilatkozatot, vagy szükség esetén szerződés módosítást is elkészíttetik és aláírják, amennyiben ezt hatósági felhívás vagy esetleges hiánypótlás szükségessé teszi.

13./ Szerződő Felek megbízást adnak Dr. Balogh Adrienn ügyvédnek (4024 Debrecen, Rákóczi utca 1-5. 3/35. lajstromszám: 0563, kasz szám: 36056918) jelen okirat elkészítésére, annak ellenjegyzésére továbbá jelen okirattal meghatalmazást adnak az illetékes földhivatal előtti eljárás lefolytatására az okiratokat, az eladói tulajdonjog bejegyzési engedélynek az illetékes ingatlan-nyilvántartási osztályhoz benyújtására, NAV Illeték Osztálya felé történő B400 adatlap benyújtására, amely meghatalmazást Dr. Balogh Adrienn ügyvéd jelen okirat aláírásával az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján elfogad.

Szerződő felek ezennel egyhangúan meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy a törvény által előírt a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi közzétételi és a szükséges jóváhagyások beszerzésére irányuló eljárásokban helyettük teljes jogkörrel eljárjon, őket teljes jogkörrel képviselje.

11./ Ügyvéd tájékoztatja az Ügyfeleket, hogy a pénzmosásról szóló törvényben foglalt, illetve a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzatában rögzített ügyfél azonosítási kötelezettségének a jelen lévő személyek személyi igazolványának, illetve lakcímkártyájának ellenőrzésével eleget tett, Ügyfeleket a szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

Ügyvéd tájékoztatja Ügyfeleket, hogy a személyazonosság ellenőrzése egyrészt a személyazonosító okmányok bemutatásával, azokról másolat készítésével ezen okiratokban szereplő adatok rögzítésével, valamint szükség esetén a BM nyilvántartáson keresztül az ott rögzített adatokkal való összevetéssel valósul meg. Ezzel összefüggésben tájékoztatja Ügyfeleket, hogy amennyiben az ellenőrzés során azt észleli, hogy az azonosításra felmutatott igazolványt jogosulatlanul használják fel, az Ügyvéd köteles az ellenőrzés során észlelt tényeket az okirat felhasználásának helye szerint illetékes rendőrkapitányságnak haladéktalanul írásban bejelenteni.

Ügyfelek adataik kezeléséhez ezennel hozzájárulnak, ezzel kapcsolatos nyomtatványt aláírják. Szerződő felek a jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződésben a saját nevükben járnak el, és a jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azokat egyező valós akaratuknak megfelelően, jóhiszeműen adták elő, azok valóságtartalmáért mindennemű felelősséget vállalnak.
Ügyvéd felhívja Ügyfelek figyelmét, hogy az elkészített okiratokat aláírás előtt olvassák el, és ellenőrizzék annak megfelelőségét.
Ügyvéd biztosítja az ellenőrzés során elektronikusan illetve papír alapon őrzött adatok jogosulatlan hozzáféréstől, továbbítástól, megváltoztatástól, megsemmisítéstől illetve nyilvánosságra hozataltól való védelmét.
Szerződő felek egyezően tudomásul veszik, hogy a megbízott Ügyvédet a megbízással összefüggésben a szerződés tartalma alatt, valamint azt követően is titoktartási kötelezettség terheli, amelyet az esetleges jogszabályi rendelkezéseken kívül csak az Ügyfél oldhat fel.
Szerződő felek egyezően tudomásul veszik, hogy ezen szerződés egyben ügyvédi tényállásnak is minősül.
Miután ezen 4 számozott oldalból álló adásvételi szerződést felek átolvasták azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon saját kezüleg 8 eredeti példányban – mely példányok közül egy a kifejezetten ezen célra engedélyezett papírra került nyomtatásra – helybenhagyólag aláírták és egy-egy eredeti példányban átvették.
Újléta, 2026.11.04.

Dudics János Eladó

Nagy Adám Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Újléta, 2026.11.04.

dr. Balogh Adrienn ügyvéd (KASZ: 36056918)
Az okirat egyéb szerződéses rendelkezést nem tartalmaz.

