Záradék: A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 20...
A közlés kezdő napja: 2026. 11. 28.
A jogujlatkozat megfelelése nyitra álló hatóvidő utrenő ...
Fenti hatóvidő jogvesztő!
Lefetel napja: 2026. 12. ....
Sáránd, 2026. 11. 27.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

SÁRÁND POLGÁRMESTERI HIVATAL

SÁRÁND POLGÁRMESTERI HIVATAL
Erkezett: 2026 NOV 27
Sar/1678-1/2026
Mell: Előadó:
Szám:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. SZERZŐDŐ FELEK

I/ Jelen ingatlan adásvételi szerződés létrejött alulírott helyen és napon a jelen okiratban rögzített feltételekkel az alábbi szerződő felek (a továbbiakban: felek) között:

I/1. ELADÓK:

Név: **Rádai Dominik** — Ikezes Ordin: 2026-10-14
született: — születési név:
személyi azonosítója: — anyja neve:
lakcím: 4727 Sáránd, Erdőszőlő utca 7. 574131 — adóazonosítójel:
mint állageladó **eladó** – a továbbiakban: állageladó eladó – — állampolgársága: Magyar

Név: **Rézműves Ildikó** — születési név:
született: — anyja neve:
személyi azonosítója: — adóazonosítójel:
lakcím: 4727 Sáránd, Erdőszőlő utca 7. — állampolgársága: Magyar
mint haszonélvezeti **eladó** – a továbbiakban: haszonélvezeti eladó –. Állag eladó és haszonélvezeti eladó együtt eladók

I/2. VEVŐ:

Név: **Balogh Gyula Mihály** — születési név:
született: — anyja neve:
személyi száma: — adószáma:
lakcím: 4272 Sáránd, Hunyadi u. 2/A. — állampolgársága: Magyar
mint **vevő** – a továbbiakban vevő –

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

II/1. Szerződő felek közösen megállapítják, hogy az állag eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Sáránd zártkert 496/2 hrsz-ú, 338 m2 alapterületű 1.23 AK értékű, kert művelési ágú és a Sáránd zártkert 497 hrsz-ú, 572 m2 alapterületű 2.09 AK értékű, kert művelési ágú ingatlanok, melyeket terheli haszonélvezeti eladó haszonélvezeti joga.

II/2. Állag eladó eladja, vevő megvásárolja a II/1. pontban meghatározott ingatlanokat oly módon, hogy a jelen adásvételi szerződést követően a Sáránd zártkert 496/2 és 497 hrsz-ú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa vevő lesz, illetőleg haszonélvezeti eladó a haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében lemond.

III. VÉTELÁR

III/1. Szerződő felek a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok egybefoglalt vételárát egyező akarattal mindösszesen **500.000.-Ft**, azaz ötszázezer forint összegben határozták meg, azzal hogy abból a **496/2** hrsz-ú ingatlan értéke **185.241**.-Ft., azaz egyszáznyolcvanötezer-kettőszáznegyvenegy forint, a **497** hrsz-ú ingatlan értéke **314.759**.- Ft., azaz háromszáztizennégyezer-hétszázötvenkilenc forint. Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 27. pontjának értelmező rendelkezése alapján az ingatlanon ültetvény nem található. Az egybefoglalt vételár alkalmazását a 2013. évi CXXII. tv. 19. § (5) a) pontja teszi lehetővé.

III/2. Vevő a mai napon, azaz 2026. 10. 09. napján megfizeti a teljes vételárat, azaz 500.000.- Ft., azaz ötszázezer forint összeget, oly módon, hogy azt ügyvédi letétbe helyezi dr. Megyesi Tibor (4026 Debrecen, Darabos utca 37. Kasz:36065192) egyéni ügyvédnél, aki a letétet a jelen adásvételi szerződés megkötésekor köteles eladónak kiadni. Eladók a letétbe helyezés útján való történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Okiratszerkesztő ügyvéd a vevő letétbehelyezését a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

IV. TULAJDONJOG ÉS BIRTOK

IV/1. Szerződő felek megállapodása alapján a szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjoga és birtoka a jelen adásvételi szerződés megkötésekor száll át, melyet követően jogosult vevő szedni az ingatlanok hasznait és köteles viselni azok terheit,

Dr. Megyesi Tibor ügyvéd
4026 Debrecen, Darabos u. 37.
Adószám: 53720458-2-29.
Bankszám: 10103434-12440500-01004003
Tel.: 06-20 214-2404

Balogh Gyula Mihály *Vevő* — **Rádai Dominik** állag eladó — **Rézműves Ildikó** haszonélvezeti *Eladó*

IV/2. Vevő birtokba annak ismeretében lép, hogy a jelen szerződés vele szembeni hatálya megszűnhet, amennyiben a 2013. évi CXXII törvényben biztosított elővásárlási jog jogosultja e jogával élni kíván, tehát a szerződés ez utóbbi személlyel szemben hatályosul, azaz az ingatlan birtokát az elővásárlási jogosultnak át kell adja.

IV/3. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés tekintetében vevőnek nem kell földművesnek lennie, mivel a szerződés tárgyát képező ingatlan az 1 hektár területet nem haladja meg (910 m2), így az ingatlan tulajdonjogát a 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bekezdése alapján földművesnek nem minősülő természetes személy is megszerezheti.

V. A SZERZŐDÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLAN TERHEI

V/1. Szerződő felek közösen megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdoni lapja szerint az ingatlanokat terheli a haszonélvezeti eladó haszonélvezeti joga, és az állageladó kiskorúsága. Felek rögzítik, hogy a haszonélvezeti jog törlése a jelen adásvétel alapján kerül törlésre, melyről a vételár ellenében mond le haszonélvezeti eladó. A kiskorúságra vonatkozó teher hivatalból törlendő, figyelemmel arra, hogy állag eladó már nem minősül kiskorúnak. Ezt meghaladóan az ingatlanok tulajdoni lapján elintézetlen széljegy, vagy egyéb teher nem szerepel.

VI. A SZERZŐDŐ FELEK NYILATKOZATAI, KELLÉK- ÉS JOGSZAVATOSSÁG

VI/1. Az eladók hibásan teljesítenek, ha a szolgáltatott ingatlanok a teljesítés időpontjában nem felelnek meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik (kellékszavatosság). Eladók kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok nincsenek harmadik személy használatában, sem haszonbérletében.

VI/2. A devizabelföldi, cselekvőképes, magyar állampolgár eladók az adásvétel tárgyát képező ingatlanoknak – a jelen szerződés V. pontjában foglaltakra is figyelemmel – a per-, teher- és igénymentességéért, vevő tehermentes tulajdonszerzéséért jótállnak (jogszavatosság). Eladók kijelentik továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok nem képezik házas vagyon részét.

VI./3. A jelen szerződés aláírásával állag eladó egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjogát 1/1 arányban a Sáránd zártkert 496/2 és 497 hrsz-ú ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék.

VI./4. A jelen szerződés aláírásával haszonélvezeti eladó egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Sáránd zártkert 496/2 és 497 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a javára bejegyzett haszonélvezeti jogot az ingatlan-nyilvántartásból adásvétel jogcímén töröljék.

VI./5. Felek továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és egyben kérik is az illetékes földhivatalt, hogy a Sáránd zártkert 496/2 és 497 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a Rádai Dominik kiskorúságára vonatkozó terhet törölje, figyelemmel arra, hogy Rádai Dominik már nem kiskorú.

Vevő feltétlenül és visszavonhatatlanul maga is kéri a jelen szerződésben az II/1 pontban foglalt ingatlanok vonatkozásában **1/-1 arányú tulajdonjogának „adásvétel" jogcímén** történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

VI/6. Devizabelföldi, cselekvőképes, magyar állampolgár vevő kijelenti, hogy ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs. Devizabelföldi, cselekvőképes magyar állampolgár vevő kijelenti, hogy ingatlanszerzési képességük korlátozva sem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földtörvény) vonatkozó rendelkezései szerint, sem pedig egyebekben nincs. Kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg Kijelenti továbbá, hogy a Földtörvény 16. §-ában foglalt korlátozások sem akadályoztatják a tulajdonszerzését.

Balogh Gyula Mihály *Vevő* **Rádai Dominik** állag eladó **Rézműves Ildikó** haszonélvezeti *Eladó*

Dr. Mészesi Tibor ügyvéd 4026 Debrecen, Darabos u. 37. Adószám: 53720458-2-29 Bankszámla: 11103434-12440500-01004003 Tel.: 06-20 214-2404

VII. VEVŐK NYILATKOZATA A 2013. ÉVI CXXII. TÖRVÉNY 13.§-15. §-IT ÉRINTŐEN

VII/1. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át–a Földtörvény 13. § (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével–, azt maga használja, s ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzéstől számított 5 évig –a Földtörvény 13. § (3) bekezdésben foglalt esetek kivételével – más célra azokat nem hasznosítja.

VII/2. Vevő kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Kijelenti egyúttal azt is, hogy a szerződéskötést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

VII/3. Eladók kijelentik, hogy a II/1 pontban körülírt ingatlanok legjobb tudomásuk szerint nincsenek harmadik személy használatában, amennyiben azonban a közhiteles földhasználati nyilvántartás adatai ettől eltérő tartalommal bírnak, vevő a jelen okirat aláírásukkal vállalja, hogy e harmadik személy javára szóló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, annak megszűnését követően pedig a földhasználat jogát másnak nem engedi át.

VII/5. Vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

VIII. SZJA-RA ÉS ILLETÉKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

VIII/1. Eladók tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés szerinti ingatlanok vételára és az ingatlanok szerzésére fordított kiadásai közötti különbözet – ha van ilyen – jövedelemnek minősül, s az után személyi jövedelemadót kötelesek fizetni az SZJA tv. vonatkozó rendelkezései szerint. Az Szja tv. 62. § (4) 5. pontja szerint az eladó jövedelme az ingatlan szerzése és jelen eladása közötti értékkülönbözet 0%-a, tekintettel arra, hogy a tulajdonszerzésének az időpontja a tulajdoni lap tanúsága szerint 2016. 04. 18.

VIII/2. Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonszerzése ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló eljárásban szolgáltatási díjat kell fizetnie és a jelen jogügylethez kapcsolódóan a NAV által rendszeresített B400 azonosítójú adatlap benyújtására kötelezett. Ennek kitöltéséhez mind a szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd, mind pedig az eladók a szükséges mértékben közreműködnek, ugyanakkor, mint minden más adózói adatszolgáltatás esetén, az adatlap kitöltésének megfelelőségéért a vevő a felelős.

VIII/3. Vevők tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzésük főszabályként illetékfizetési kötelezettséget keletkeztet, melynek mértéke a vételár 4%-a.

VIII/4. Szerződő felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és a visszterhes vagyonátruházási illeték bevallási– és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére, valamint az ingatlanok forgalmi értékéneknek az állami adóhatóság általi felülvizsgálhatóságára vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, valamint azok alapján jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó jogszabályokat tudomásul veszik, abban **önállóan** járnak el.

VIII/5. Felek tudomásul veszik az Itv. 18. § (1a) a) pontját, a 19. § (6) bekezdését és a 102. § (1a) a) pontját.

IX. MEGHATALMAZÁS

IX/1. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyúttal meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Megyesi Tibor ügyvédet (4026 Debrecen, Darabos u. 37.), hogy nevükben és képviseletükben a jelen okirat szerinti **tulajdonjog változás bejegyzésére, haszonélvezeti jog és kiskorúság törlésére** irányuló **kérelmeket, illetve a B400E adatlapot az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé** terjesszen elő az illetékes Földhivatalnál, valamint az igazgatási szolgáltatási díj Vevő nevében történő megfizetésére, és hogy őket az eljárás során teljes jogkörrel képviselje.

Dr. Megyesi Tibor ügyvéd
4026 Debrecen, Darabos u. 37.
Adószám: 53720458-2-29
Bank sz.: 10103434-12440500-01004003
Tel.: 06-20 214-2404

Balogh Gyula Mihály *Vevő* **Rádai Dominik** állag eladó **Rézműves Ildikó** haszonélvezeti *Eladó*

A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy ***tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet terjesszen elő a mezőgazdasági igazgatási szervnél,*** ill. az azt követő **jegyző előtt folyó elővásárlási eljárásban,** illetve a társtulajdonosok elővásárlási jog érvényesítésével kapcsolatos értesítése kapcsán, az **ingatlan-nyilvántartási eljárásokban** és a **hatósági jóváhagyási eljárásban** őket az említettek során teljes jogkörrel képviselje. *A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az Ingatlanok, vagy az azokkal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – az* ***illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem.***

IX/2. Jelen okirat aláírásával minden fél hozzájárulását adja ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásainak megfelelően a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a törvényben meghatározott azonosításokat elvégezze, s a szükséges iratokat lemásolja a szerződést kötő felek vonatkozásában.

IX/3. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából. Okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban kezeli a felek személyes adatait, az érintetteknek adott tájékoztatásban megjelölt jogalap szerint. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatóját az eljáró ügyvéd a rendelkezésükre bocsátotta. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt–ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződésbe foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

X. A SZERZŐDÉS BIZTOSÍTÉKAI

X/1. A III/2 pontban foglalt vételárrészből, 55.000.- Ft-ot., azaz ötvenötezer forintot a felek foglalónak minősítenek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha a szerződést teljesítik, a foglalót a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A felek tudomásul veszik ugyanakkor azt is, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló visszakövetelésétől való lemondás, illetőleg a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít.

Balogh Gyula Mihály *Vevő* **Rádai Dominik** állag cladó **Rézműves Ildikó** haszonélvezeti *Eladó*

Dr. Megyesi Tibor ügyvéd
4024 Debrecen, Darabos u. 37.
Irodai szám: 53720458-2-29
Bankszámlaszám: 10403434-12440500-01004003
Tel.: 06-20 214-2404

XI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

XI/1. Eladók viselik az átadással kapcsolatos költségeket, míg a szerződéskötési költségek, a visszterhes vagyonszerzési illeték, továbbá az átvétel és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

XI/2. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó a 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet alapján nem köteles a birtokbaadást megelőzően **energetikai tanúsítványt** átadni vevő részére.

XI/3. Felek rögzítik, hogy tudatában vannak annak, hogy a jelen szerződést a jelen aláíró felek között csak abban az esetben hatályosulhat, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést hatóságilag jóváhagyta.

XI/4. Felek kijelentik, hogy a vételárat, valamint a szerződés egyéb rendelkezéseit is egymással üzleti megbeszélés alapján alkudták ki, ezzel kapcsolatosan kijelentik, hogy az ingatlan vételára valamennyi fél érdekeinek megfelel, és a vételár meghatározásánál egyikük sem volt kényszerhelyzetben. Felek tudomásul veszik a Ptk. 6:89. § (5) bekezdését miszerint a jelen okirat megtámadási lehetőségéről, valamint arról, miszerint a megtámadásra jogosult személynek a megtámadási joga megszűnik, ha a megtámadási ok ismeretében, a megtámadási határidő megnyílása után a szerződési akaratát megerősíti, vagy a megtámadás jogáról lemond. Felek a fenti ismeretében kijelentik, miszerint jelen okirat aláírásával a megtámadási jogukról kifejezetten lemondanak.

XI/5. Jelen szerződés bármilyen módosítása, vagy jelen szerződéssel kapcsolatos bármely jogról való lemondás, vagy annak megváltoztatása, illetőleg felmondása, vagy más módú megszüntetése kizárólag írásban lehetséges.

XI/6. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot (szerződésmódosítást) megtesznek, annak érdekében, hogy a szerződés teljesedésbe mehessen.

XI/7. A fentiekben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., a Földforgalmi törvény és a Fétv. rendelkezései az irányadóak.

Felek továbbá kijelentik, hogy a jelen szerződésben tett nyilatkozataik a valóságnak megfelelnek, azokat polgári és büntetőjogi felelősségük tudatában tették. Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes nagykorú **magyar állampolgárok**, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik, mivel nem állnak cselekvőképességet teljesen vagy részlegesen korlátozó jogerős bírói ítélet hatálya alatt és ügyeik viteléhez szükséges belátási képességgel is teljes mértékben rendelkeznek.

Felek a fentieket, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a lenti kettő tanú jelenlétében az okirat átolvasása és annak egyező értelmezése után helybenhagyólag írják alá, annak elismeréseképpen is, hogy a szerződésből egy-egy eredeti példányt átvettek.

Debrecen, 2026. 10. 09.

Rádai Dominik állag eladó

Rézműves Ildikó haszonélvezeti eladó

Balogh Gyula Mihály vevő

Alulírott Dr. Megyesi Tibor ügyvéd (4030 Debrecen, Darabos utca 37. szám, Kasz: 36065192) a fenti szerződést készítettem és ezúton ellenjegyzem: Ellenjegyzés helye és ideje: Debrecen, 2026. 10. 09. *(Dr. Megyesi Tibor ügyvéd)*

Dr. Megyesi Tibor ügyvéd
4026 Debrecen, Darabos u. 37.
Adószám: 53720458-2-29
Bank: 10103434-12440500-01004003
Tel.: 06-20 214-2404