

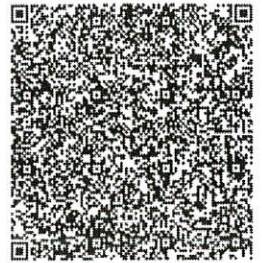


012/482-1/2026 Zavaradé! Kétfogólati időpontja 2026. 08. 02.
fogólati kérelmet megküldtem nyitrai dr. lakóidőre
Előző napja: 2026. 08. 05. Utolsó napja: 2026. 10. 05.
Vevő által tett vételi ajánlattal a tulajdonos elfogadó nyilatkozatával egységes
szerkezetbe foglalt ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló
Figyelem! Ez a határidő jogvesztő!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Iroda/Office: HU-4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. II/16.
Tel.: + 36 54 503 416 * Mobil: + 36 30 225 53 09
E-mail: drgyori@drgyori.hu; ekuldemeny@gmail.com

website: drgyori.hu



1. SZERZŐDŐ FELEK MEGNEVEZÉSE

1.1. Jelen adásvételi szerződés, mely létrejött Név: **Dobi Sándor** Születési hely, idő: _____
Anyja születési családi és utóneve: _____ Állandó lakcíme: _____ SZ.
Személyi száma: _____ Adóazonosító jele: _____ Személyi ig. száma: _____, mint eladó Név: **Dobi András Péter**
Születési hely, idő: _____ Anyja születési családi és utóneve: _____
Állandó lakcíme: _____ sz. Személyi száma: _____ Adóazonosító jele: _____
Személyi ig. száma: _____, mint eladó, Név: **Tripponné Dobi Erzsébet Tünde** Születési hely, idő: _____
Anyja születési családi és utóneve: _____ Állandó lakcíme: _____
Személyi száma: _____ Adóazonosító jele: _____ Személyi ig. száma: _____, mint eladó
/továbbiakban, mint **Eladók/** másrésztől, Név: _____ Születési hely, idő: _____
Anyja születési családi és utóneve: _____ Állandó lakcíme: _____ Személyi száma: _____
Adóazonosító jele: _____ Személyi ig. száma: _____, mint vevő, /továbbiakban, mint **Vevő/**. Eladók és Vevő a
/továbbiakban együttesen, mint **Felek/** között az alábbi helyen és feltételek mellett:

2. ELŐZMÉNYEK - AZ INGATLAN ADATAI

2.1. Felek tudomásul veszik az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd alábbi tájékoztatását: Jelen adásvételi szerződés a helyi önkormányzat
védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, valamint a helyi önkormányzat védelméről szóló Mezősas Községi Önkormányzata Képviselő
testületének **3/2026.(II.11.) települési önkormányzat rendelete** hatálya alá tartozik. **Felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező
Ingatlan a fenti jogszabály hatálya alá tartozik. A helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerint mentesség
vagy kedvezmény nem áll fenn. Vevő nyilatkozik, hogy a fenti jogszabályok alapján betelepülőknél minősül.** A helyi önkormányzat
védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 9. § [Az elővásárlási jog gyakorlása] (1) Az ingatlan adásvétele esetén az ingatlanra vonatkozó,
a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni,
és azt a tulajdonosoknak a felek aláírásától számított nyolc napon belül a jegyző részére meg kell küldeniük. (2) A jegyző az adásvételi
szerződést – kormányrendeletben meghatározottak szerint – a) közvetlenül közli a 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti
elővásárlásra jogosultakkal, kivéve azokat a jogosultakat, akik lemondó nyilatkozatát a tulajdonos a szerződéshez mellékelte,
b) hirdetményi úton közli a 8. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal. (3) Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos
jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi
határidő a közvetlen közlést vagy a szerződés közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni,
ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. (4) Az elővásárlásra jogosult – ide nem
értve a 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosultat – a nyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. (5) A jegyző ellenőrzi az
elővásárlásra jogosult – ide nem értve a 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosultat – személyazonosságát. (6) Az elfogadó
jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási
jogosultság jogalapját, továbbá azt, hogy az elővásárlásra jogosult az e törvényben meghatározott sorrend mely ranghelyén gyakorolja
az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. (7) Az eladót az
olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi
szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja. (8) Az elővásárlási jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva
álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza. A visszavonó jognyilatkozat megtételére az elfogadó
jognyilatkozat megtételének szabályait kell alkalmazni. (9) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc napon
belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a
jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére. (10) Az elővásárlási jog
gyakorlása esetében az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval
történt közlése napján lép be. (11) Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő
helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó
választása szerinti elővásárlásra jogosult lép. (12) Az átvett jognyilatkozatok eredeti példányának őrzéséről a Kormány e törvény
végrehajtására kiadott rendeletében foglaltak szerint a jegyző gondoskodik, és az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével
kapcsolatban eljáró hatóság vagy bíróság megkeresésére azt rendelkezésre bocsátja. **Felek a fentiekre tekintettel kijelentik, és
tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés a fenti jogszabályok hatálya alá tartozik.**

2.2. Dobi Sándor Eladó **1/3-ad** arányú, Dobi András Péter Eladó **1/3-ad** arányú, Tripponné Dobi Erzsébet Tünde Eladó **1/3-ad** arányú
tulajdonát képezi a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában
nyilvántartott belterületi MEZŐSAS 305 hrsz. alatt felvett **4134 Mezősas, Nagy Sándor utca 32. sz.** alatt lévő **2819 m²** területű kivett
lakóház, udvar művelési ágú ingatlan /továbbiakban, mint Ingatlan/. Az ingatlanra széljegyként INYER/2026/1015835 sz. benyújtott
kérelem alapján Dobi Sándor, Dobi András Péter, Tripponné Dobi Erzsébet Tünde tulajdonjog törlése tulajdonjog bejegyzése

íránti kérelem van bejegyezve. Felek kijelentik, hogy a fenti bejegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződést 2026. augusztus 24. napján közös megegyezéssel felbontották.

2.3. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan 2026. augusztus 24. napján TAKARNET rendszeren keresztül kikért a Magyar Ügyvédi Kamara Elnökségének 1/2016. (IV.25.) számú állásfoglalása alapján az ügyvédi okiratszerkesztés során felhasználható nem hiteles tulajdoni lap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

3. ADÁSVÉTELI JOGNYILATKOZATOK

3.1. Eladók a jelen Szerződés alapján ezennel **eladják** a 2.1. pontban részletesen meghatározott Ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogát, az Ingatlan **per-, teher-, igénymentes**, állapotában.

3.2. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant a jelen szerződés aláírását megelőzően **megtekintette és alaposan megvizsgálta**, annak **valós műszaki állapotával tisztában van**, valamint kijelenti, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra való alkalmasságáról és állapotáról minden kétséget kizáróan meggyőződött az Ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja, a **megjelölt vételárért megveszi**.

4. A VÉTELÁR ÖSSZEGE, TELJESÍTÉSE

4.1. Felek az Ingatlan 1/1-ed illetőségének kölcsönösen elfogadott vételárát **15.000.000,-Ft**-ban, azaz [Tizenötmillió forintban] /továbbiakban, mint **Vételár/** annak természetes és törvényes tartozékaival együtt határozták meg. A Vételár kifizetésére az alábbi ütemezés szerint kerül sor: Vevő a teljes vételárból 12.000.000 Ft vételárat banki átutalással, 3.000.000 Ft vételárat készpénzben az Eladók részére megfizetett, mely teljes vételár átvételét (bankszámlára történő jóváírását) Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismerik és nyugtázzák.

5. A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA – AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

5.1. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a fenti ingatlanra **1/1-ed arányban adásvétel** jogcímen a **Hajdú-Bihari Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában** bejegyzést nyerjen.

6. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

6.1. Az Eladók szerződés aláírásával egyidejűleg kötelesek az Ingatlan birtokát az Ingatlan, per-, teher és igénymentes állapotában, valamint bármely harmadik személyeket megillető jogtól mentesen a Vevőkre átruházni.

6.2. A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

6.3. Az Ingatlan átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, a vagyonátruházási illeték a Vevőt terheli.

6.5. A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen Szerződés megkötése előtt tájékoztatást adott az Eladóknak az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításával összefüggésben [a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint] fennálló kötelezettségéről, amely szerint az Eladók kötelesek az Ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt a jelen Szerződés megkötése előtt a Vevőnek átadni. A Vevő elismeri, hogy az Eladótól az Ingatlanra vonatkozó, **HET-1026-7468** azonosító kódú eredeti energetikai tanúsítványt a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg átvette.

6.5. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.6. pontja értelmében a villamos berendezésnek a rendeletben meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapotát ellenőrizni kell bérbeadásakor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. Tájékoztatást a felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg megértették.

7. VEGYES RENDELKEZÉSEK

7.1. Eljáró ügyvéd, mint adatkezelő kijelenti, hogy jelen okiratszerkesztéssel, valamint a megbízással összefüggésben a mindenkori hatályos adatvédelmi jogszabályok – így különösen a *mindenkor érvényes Inftv. és az Európai Parlament és a Tanácsa a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló 2016/679/EU rendeletet (továbbiakban „GDPR”)* – kötelező rendelkezéseit betartja és ellenőrzési körébe eső mértékig másokkal is betartatja. Felek adatait bizalmasan kezeli, azok védelméről gondoskodik. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a személyes adataikat, személyazonosító jelüket, személyi igazolvány számukat, adóazonosító jelüket, jelen adásvételi szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Fél jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és ingatlan-nyilvántartásból való törlése céljából szükségesek. A Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen adásvételi szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató Debreceni Ügyvédi Kamara részére továbbíthatja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a **pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról** szóló **2017. évi LIII. törvény** /továbbiakban, mint **Pmt./** alapján azonosítási (ügyfél-átvilágítási) kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

7.3. A szerződést készítő Dr. Győri Attila ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §. (9) bekezdésébe foglaltakra, mely az ügyvéd közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló szerződés megkötése előtt köteles a természetes személy tekintetében a bemutatott okmányra vonatkozó, a (3) bekezdés szerinti adatokat igényelni.

7.4. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, nagykorú cselekvőképes Magyar állampolgárok, akinek szerződéskötési képessége korlátozva nincs. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg kinyilatkozzák, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi rendelkezés, vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki.

7.5. Felek jelen szerződési okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével megbízzák, valamint az illetékes **Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti eljárásra meghatalmazzák Dr. Győri Attila ügyvédet /4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. sz./**. Az ügyvédi megbízás és meghatalmazás kiterjed a **B400E adatlap** kitöltésére, és az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazáson (ONYA) keresztül a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére történő megküldésére. A felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma **vételi ajánlatnak és elfogadó nyilatkozatnak is minősül** a fenti tartalommal. Eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn. A meghatalmazást Dr. Győri Attila ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja.

7.6. A felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma **vételi ajánlatnak és elfogadó nyilatkozatnak is minősül** a fenti tartalommal. Az Eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn. Az **Eladó nyilatkozik**, hogy az 2.2. pontba foglalt ingatlan illetőség 4.1. pontban foglalt vételáron történő, 4.1.1. pontban foglalt teljesítési módon történő értékesítésére vonatkozó **Vevői vételi ajánlatot elfogadja**. Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló jogszabály és a vonatkozó önkormányzati rendeletnek megfelelően teljeskörű eljárjon különösen, hogy az adásvételi szerződést az adásvételi szerződés közlése iránti kérelemmel együtt jelen okirat aláírásától számított **8 napon belül nyújtsa be Mezősas Község Önkormányzatához**. A meghatalmazást Dr. Győri Attila ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja.

7.7. A jelen szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az **adózási és illetékfizetési** kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását.

8. HATÁLYBALÉPÉS

8.1. A jelen szerződés a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben meghatározottak szerinti jegyzői iratjegyzék megküldésének napján lép hatályba. Jelen szerződés **3 számozott** oldalból áll és **8 eredeti** példányban készült. A szerződést, mint papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, így nincsenek aláírások minden oldallap alján, hanem csak az okiratok végén. Az így összetűzött okirat megfelel az Üttv. 43. § (4) bekezdésében foglaltaknak. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződéssel kapcsolatos jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó részletes felvilágosítást és tájékoztatást adott, azt megértették és ennek ismeretében kijelentik, hogy jelen okiratot, mint szerződési akaratukat maradéktalanul tükröző dokumentumot **egyben ügyvédi tényvázlatnak** is tekintik. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat és azt – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Berettyóújfalu, 2026. augusztus 24.

Dobi Sándor Eladó

Dobi András Péter Eladó

Tripponné Dobi Erzsébet Tünde Eladó

Vevő

Alulírott **Dr. Győri Attila** 4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. szám alatti székhelyű

36061006 Kamarai Azonosító Számú **ügyvéd** a jelen okiratot készítettem, és szárazbélyegzőmmel „**ellenjegyzem**” Berettyóújfalu, 2026. augusztus hó 24. napján.

DR. GYŐRI ATTILA ÜGYVÉDI IRATA
DR. GYŐRI ATTILA ÜGYVÉD
4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. II/16.
P.H.
Adószám: 18993497-1-09
Kamarai Azonosító Szám: 36061006

Dr. Győri Attila Ügyvéd