

012/557-1/2026.

Zónadelé!

Képfelirás időpontja: 2026.09.14.

figyelem! a lakást meg kell nézni a lakás és a lakás

Utasítás: 2026.09.15. Utasítás: 2026.10.14. Figyelem! Ez a lakás a jogszabály!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Beri Róbertné született

(született:

, anyja neve:

, személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

szám alatti lakos, **mint eladó**

másrészről

született

(született:

, anyja neve:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

)

szám alatti lakos, **mint vevő**

továbbá

született

(született:

., anyja neve:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

-)

szám alatti lakos, **mint vevő** (továbbiakban **mint vevők**,

együttesen **mint felek**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1.) Felek megállapítják, hogy az INYER/TULLAP/20260907/24069 ügyazonosító számú, 2026. szeptember 7. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap szerint eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Mezősas belterület **285** hrsz. alatt felvett, a valóságban 4134 Mezősas, Rákóczi Ferenc utca 13. szám alatt található, 1370 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi terheket tartalmazza:

- az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. javára 0,4 kV-os közcélú légvezetékre 42 m² nagyságú területre bejegyzett vezetékjogot;
- az OTP FAKTORING KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT. javára 613.834 Ft, azaz hatszázötvenháromezer-nyolcszázharmincnégy forint főkövetelés és járulékaik erejéig bejegyzett végrehajtási jogot;
- az INTRUM ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára 37.190,- Ft, azaz harminchétezer-százkilencven Forint főkövetelés és járulékaik erejéig bejegyzett végrehajtási jogot.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Mezősas belterület 285 hrsz. alatt felvett ingatlanra vonatkozóan részükre bemutatott tulajdoni lapot megtekintették, annak tartalmát, így különösen a fent részletezett terheket megismerték.

Vevők kijelentik, hogy az ingatlant a fent megjelölt, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhekekkel együtt, azok teljes ismeretében vásárolják meg.

Vevők kijelentik továbbá, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdoni lapra bejegyzett végrehajtási jogok jogi természetéről és az azokkal terhelt történő tulajdonszerzés jogkövetkezményeiről részletes tájékoztatást adott részükre.

eladó

vevő

vevő

Vevők tudomásul veszik, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett 613.834,- Ft, illetve 37.190,- Ft főkövetelés összege nem feltétlenül azonos a végrehajtási eljárásokban jelenleg ténylegesen fennálló és a végrehajtási jogok törléséhez rendezendő teljes tartozás összegével, figyelemmel arra, hogy a követelések kamatokkal, végrehajtási költségekkel és egyéb járulékokkal növekedhettek.

Vevők tudomásul veszik továbbá, hogy a végrehajtási jogok az ingatlant terhelik, azok a tulajdonos személyének megváltozásával önmagukban nem szűnnek meg. Vevők az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bírnak arról is, hogy a végrehajtási ügyek aktuális egyenlege, valamint a végrehajtási jogok törlésének jelenlegi feltételei a szerződéskötés időpontjában nem ismertek, ezért a végrehajtási jogok későbbi törlésének időpontja és az ahhoz szükséges teljesítés összege bizonytalan.

Vevők kijelentik, hogy a fentieket megértették, az azokból eredő jogi és vagyoni kockázatokat ismerik és tudomásul veszik, és mindezek teljes ismeretében kifejezetten kérik jelen adásvételi szerződés megkötését, valamint az ingatlant a tulajdoni lapra bejegyzett fenti terhekkal együtt kívánják megszerezni.

2.) Jelen okirat aláírásával eladó eladja, vevők pedig megvásárolják az 1.) pontban megjelölt ingatlant egymásközt egyenlő 1/2-1/2 tulajdoni hányad arányban a felek által megtekintett és ismert állapotban, a kölcsönösen kialakított vételárért minden vele egybeépített alkotórészával együttesen.

3.) Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió Forintban állapítják meg.

Felek rögzítik, hogy vevők a vételárból 500.000,- Ft, azaz ötszázezer Forint összeget a jelen szerződés aláírását megelőzően már megfizettek az eladó részére, amely összeg átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Vevők a fennmaradó 2.500.000,- Ft, azaz kettőmillió-ötszázezer Forint vételárrészt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzáttaladással megfizetik az eladó részére, amelynek átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Eladó kijelenti, hogy a fentiek szerint a 3.000.000,- Ft teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került, vevőkkel szemben a vételár megfizetéséből eredő további követelése nincs.

4.) Eladó az ingatlan tulajdonjogát az 1.) pontban részletesen megjelölt terhekkal terhelten, ezeken túlmenően per-, teher- és igénymentesen ruházza át a vevők részére, amelyért feltétlen szavatosságot vállal.

Eladó szavatolja, hogy az 1.) pontban megjelölt terheken kívül az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, amely a vevők tulajdonszerzését vagy az ingatlan birtoklását akadályozná vagy korlátozná,

eladó

vevő

vevő

az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs, továbbá az ingatlan tulajdoni lapjára jelen szerződés aláírását követően nem kerül olyan, az eladó érdekkörében felmerülő széljegy vagy bejegyzés, amely jelen adásvételi szerződés céljával ellentétes.

Vevők kifejezetten tudomásul veszik, hogy az 1.) pontban részletesen megjelölt vezetékgjog és végrehajtási jogok fennállása nem minősül az eladó jelen pontban vállalt szavatossági kötelezettsége megszegésének, tekintettel arra, hogy az ingatlant ezen terhek ismeretében és azokkal terheltén vásárolják meg.

Eladó továbbá kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem szolgál gazdasági társaság, egyéni vállalkozó vagy egyéb szervezet székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül, és vállalja, hogy az ingatlanba esetlegesen bejelentett személyek lakóhelye vagy tartózkodási helye legkésőbb a birtokbaadás napját követő 30 napon belül kijelentésre kerül.

Vevők kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően megtekintették, állapotát felmérték, műszaki állapotát megismerték.

5.) Felek rögzítik, hogy Mezősas Község Önkormányzata a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) alapján a helyi önzonosság védelméről szóló 3/2026. (II. 11.) önkormányzati rendeletet alkotott, amely jelen adásvételi jogügyletre alkalmazandó.

Vevők kijelentik, hogy a Hövtv. 6. §-ában meghatározott mentességi feltételek egyikének sem felelnek meg, ezért jelen ingatlanszerzésük tekintetében betelepülőnek minősülnek.

Okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta a feleket arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának vevők általi megszerzésére a Hövtv., a 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet, valamint Mezősas Község Önkormányzatának a helyi önzonosság védelméről szóló 3/2026. (II. 11.) önkormányzati rendelete alapján elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések alkalmazandók.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a jogszabályban meghatározott eljárás szerint közölni kell. Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult a jogszabályban meghatározott módon és határidőben a jelen adásvételi szerződésben foglalt feltételeket teljes egészében elfogadó jognyilatkozatot tesz, az elővásárlási jog gyakorlásának jogszabályban meghatározott jogkövetkezményei alkalmazandók.

Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése iránt a jogszabályban meghatározott határidőn belül Mezősas Község Önkormányzatának jegyzőjénél eljárást kell kezdeményezni. Felek vállalják, hogy az eljárás lefolytatásához szükséges valamennyi nyilatkozatot megteszik, és az eljárásban egymással, valamint az okiratszerkesztő ügyvéddel együttműködnek.

eladó

vevő

vevő

Felek rögzítik, hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát szabályszerűen gyakorolja, és ennek következtében vevők az ingatlan tulajdonjogát nem szerzik meg, eladó köteles a vevők által részére megfizetett teljes, 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió Forint vételárát az elővásárlási jog szabályszerű gyakorlásáról való tudomásszerzésétől számított 8 napon belül a vevők részére hiánytalanul visszafizetni. Felek rögzítik, hogy a teljes vételár visszafizetésével egyidejűleg vevők kötelesek az ingatlant az eladó birtokába visszabocsátani és annak valamennyi kulcsát az eladó részére átadni. Felek ilyen esetben egymással elszámolnak az ingatlan birtoklásával összefüggésben időközben felmerült közüzemi díjak és egyéb, a birtoklással közvetlenül összefüggő költségek tekintetében.

Vevők kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a Mezősas Község Önkormányzatának 3/2026. (II. 11.) önkormányzati rendeletében meghatározott betelepülési hozzájárulásról. Vevők tudomásul veszik, hogy annak összege nagykorú betelepülőnként 150.000,- Ft, azaz százötvenezer Forint, így vevőt 150.000,- Ft, azaz százötvenezer Forint, vevőt pedig 150.000,- Ft, azaz százötvenezer Forint, mindösszesen 300.000,- Ft, azaz háromszázezer Forint betelepülési hozzájárulás megfizetésének kötelezettsége terheli.

Vevők vállalják, hogy a betelepülési hozzájárulás megfizetésével és annak igazolásával kapcsolatos, jogszabályban és a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott kötelezettségeiknek saját költségükön eleget tesznek, és az annak megfizetését igazoló jegyzői igazolást beszerzik.

Vevők kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az elővásárlási jog fennállásáról, az annak gyakorlására irányuló eljárás menetéről és lehetséges jogkövetkezményeiről, továbbá a betelepülési hozzájárulás megfizetésének kötelezettségéről részletes tájékoztatást adott részükre, a tájékoztatást megértették, és jelen adásvételi szerződést mindezek ismeretében kötik meg.

6.) Felek megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, jelen szerződés aláírásának napján kerül sor.

Eladó jelen szerződés aláírásával az ingatlant a vevők birtokába bocsátja és annak valamennyi kulcsát a vevők részére átadja, vevők pedig az ingatlant birtokba veszik.

Vevők a birtokbaadás időpontjától kezdődően viselik az ingatlan terheit, húzzák annak hasznait és viselik azt a kárt, amelynek megtérítésére más nem kötelezhető.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a birtokbaadás napján együttesen rögzítik a közüzemi mérőórák állását, arról mindkét szerződő fél által aláírt birtokbaadási jegyzőkönyvet készítenek, valamint a birtokbaadást követően gondoskodnak a közüzemi mérőórák átírásáról.

7.) Felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, jogszerzési és nyilatkozattételi képességük korlátozás alatt nem áll.

eladó

vevő

vevő

8.) Eladó a teljes vételár megfizetésére tekintettel jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevők tulajdonjoga egymás között egyenlő 1/2–1/2 tulajdoni hányad arányban, adásvétel jogcímén a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, eladó tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.

Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt bejegyzési engedély ellenére a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem benyújtására a Hővtv. és a végrehajtására kiadott jogszabály szerinti elővásárlási eljárás szabályszerű lefolytatását követően, az annak eredményét igazoló okiratok rendelkezésre állása mellett kerül sor.

9.) Felek az adó-, és illetékfizetési kötelezettségüknek önállóan kötelesek eleget tenni. A tulajdonszerzéssel kapcsolatos költségeket, a vagyonszerzési illetéket és az ügyvédi munkadíjat a vevők viselik.

10.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevők adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában.

A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben, illetőleg az ügyvédi aktákhoz csatolt, az azonosító okiratokról készített fénymásolatban kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az eladó, valamint a vevők személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

11.) Felek kijelentik, hogy jelen okirat tartalma az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően, megfelelően tartalmazza, ezért azokat az eljáró ügyvédnek adott megbízási szerződés (tényvázlat) tényállási részének tekintik és fogadják el.

A felek felhatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, hogy esetleges név, adat, számelírás vagy hiba, számítási hiba vagy hiány esetén, közvetlenül a szerződés szövegét az okiraton a kijavítás szabályai szerint módosítsa, amely nem minősül szerződésmódosításnak.

eladó

vevő

vevő

Dr. Urszuly Csábor

4029 Deb

K

Adó

3/B.

978243

80773-1-29

12.) Felek jelen okirat aláírásával közösen teljeskörűen meghatalmazzák és megbízzák dr. Urszuly Gábor ügyvédet (székhely: 4029 Debrecen, Berek u. 3/B., Kamarai Azonosító Száma: 36078243, Kamara megnevezése: Debreceni Ügyvédi Kamara) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges földhivatali eljárás lefolytatásával, valamint a NAV B400 adatlap aláírásával és benyújtásával kapcsolatos eljárással. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Felek jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Debrecen, 2026. szeptember 7.

eladó

vevő

vevő

készítettem, ellenjegyzem
Debrecen, 2026. szeptember 7.

Dr. Urszuly Gábor
Ügyvéd
4029 Debrecen Berek u. 3/B.
KAS 36078243
Adószám: 173-1-29