

ICUAZ - 158385 / 2026

- 1 -

vcDr. Szigeti Pál

ügyvéd

✉ 4025 Debrecen, Petőfi tér 9. sz.

☎ Tel, fax: (52) 319-242

Mobil: 06-30-9-158-903

2026-07-28

043776

E-mail: drszigetipal@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melyet kötöttek egyrésztől **VARGA RODERIK sz.** (.....)
n.: szem. ig. szám: szem. az. jele:
lakcím igazolvány szám: , adóazonosító jel: 4034 Debrecen, Remény
utca 132. szám alatti lakos **eladó,**

másrésztől **kk. VARGA ATTILA sz.** (.....) an.:
szem. ig. szám: szem. az. jele: lakcím
igazolvány szám: , adóazonosító jel:)4002 Debrecen, Sás utca 9. szám
alatti lakos **dologi-és állagvevő,** valamint **VARGA ATTILA sz.** (.....)
an.: szem. ig. szám: szem. az. jele:
lakcím igazolvány szám: , adóazonosító jel: 4002 Debrecen,
Gyékény utca 6. szám alatti lakos és **HORVÁTH CINTIA KRISZTINA sz.**

an.: , szem. ig. szám:
szem. az. jele: lakcím igazolvány szám: adóazonosító jel:
4002 Debrecen, Sás utca 9. szám alatti lakos **haszonélvezeti vevők** –
továbbiakban **vevők** között alulírott napon az alábbiakban részletezett feltételek szerint:

I./ Előzmények – vételi ajánlat megtétele

1.) Előljáróban megállapítják szerződő felek, hogy vevők vételi ajánlatot tesznek az eladó kizárólagos tulajdonát képező **Debrecen-i, zártkerti 54025/34 hrsz. alatt felvett 823 m²** területű, **2,43 AK** értékű kert jogi minősítésű ingatlanára, amely ingatlan a valóságban és közelebbről **4002 Debrecen, Sás utca 9. szám** alatt található. Az ingatlan vételára **20.000.000,-Ft. (azaz húszmillió forint)** és így a vevők az eladó részére **20.000.000,-Ft. (azaz húszmillió forint)** összeget fizetnek meg.

2.) Eladó kijelenti, hogy a vételi ajánlatot elfogadja.

.....
Készítem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. július 27. apján

Dr. Szigeti Pál

fax: (52) 319-242

Adószám: 414. 009-1-20

3.) Jelen adásvételi szerződést elkészítő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket a 2013. évi CXXII. tv-ben és a 2013. évi CCXII. tv-ben, valamint a 2021. évi CL. tv-ben foglalt rendelkezésekről.

4.) Vevők kijelentik, hogy elővásárlási joggal nem rendelkező személyekként terjesztik elő a vételi ajánlatot.

II./ Adásvételi szerződés

5.) Megállapítják szerződő felek, hogy eladó kizárólagos tulajdonát képezi

- a **Debrecen-i zártkerti 54025/34 hrsz** alatt felvett **823 m²** területű, **2,43 AK** értékű kert jogi minősítésű ingatlan, amely ingatlan a valóságban és közelről 4002 Debrecen, Sás utca 9. szám alatt található. Az ingatlanon egy 35 m² alapterületű, felújítás alatt álló felülépítmény található, amely víz- és villanyellátással rendelkezik. A felülépítmény értékét 8.000.000,- Ft-ban (azaz nyolcmillió forintban) határozzák meg, gázcsonk a telekre sem került bevitelre, az ingatlan körbekerített kis és külön nagykapuval bír, az udvaron egy kisméretű lomkamra (lomtároló) található, melynek a forgalmi értéke 200.000,-Ft. (azaz kétszázézer forint).

Az udvaron a növénykultúrát összesen egy darab diófa és kettő darab szilvafa alkotja, melyeknek az értéke 100.000,-Ft. (azaz százézer forint).

A Debrecen-i zártkerti 54025/34 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapjára az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

- 39592/2/2014.01.27. szám alatt került bejegyzésre vezetékjog 31 m² nagyságú területre, 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre az LE-5804 (7377) 13. sz. határozat alapján az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 4024 DEBRECEN, Kossuth Lajos utca 41. jogosult javára.
- 83632/2/2018.12.17. szám alatt került feltüntetésre II/15. utalással Varga Roderik jogosult kiskorúsága, amely azonban a fentiekben is jelzett személy adataira tekintettel már nem áll fenn, tekintettel arra, hogy nevezett eladó folyó év január hónap 11. napján 18. életévét betöltötte és így nagykorú, teljes cselekvőképességgel bíró állampolgárrá vált, ezért ezen adásvételi szerződés keretében kéri szerződő felek a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban ezen bejegyzésnek hivatalból történő törlését.

6) A fentieknek megállapítása és előrebocsátása után eladó ezen ingatlanát eladja vevőknek az egymás között kölcsönösen megállapodott és kialakított **mindösszesen 20.000.000,-Ft. (azaz húszmillió forint)** vételár megfizetése mellett, amely vételárat a jelen okiratot készítő ügyvéd letétbe vette, amelyet most az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg eladó részére – vevők kifejezett nyilatkozata és beleegyezése alapján – megfizet, melyet szerződő felek aláírásaikkal ismernek el és nyugtáznak.

Készítem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. július 27. napján

Dr. S.

tel. fa

150 003

2026.07.27. 12:29

- 7.) Eladó jelen okiraton szereplő aláírásával a teljes **mindösszesen 20.000.000,-Ft. (azaz húszmillió forint)** vételár kifizetését elismeri és nyugtázza és már most feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy kiskorú dologi-és állagvevő kizárólagos tulajdonjoga, valamint haszonélvezeti vevők haszonélvezeti jogai 20 (húsz) éves időtartamra az ingatlan-nyilvántartásban **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön.
- 8.) Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért, valamint azért, hogy harmadik személy, illetőleg jogi személy irányában nincs olyan anyagi jogi kötelezettsége, vagy tartozása, amely a jelen adásvételi szerződésben foglaltak teljesítését bármilyen módon korlátozná, vagy kizárná.
- 9.) Szerződő felek közül vevők kijelentik, hogy az ingatlant, annak minden beépített tartozékával és alkotórészeivel együtt vásárolják meg, az ingatlan elhelyezkedését, annak használati viszonyát ismerik, így azt szabályozni nem kívánják. Vevők a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg teljesszörűen veszik az ingatlant valamennyien birtokba, mellyel egyidejűleg viselik az ingatlan terheit és élvezik annak hasznait.
- 10.) Szerződő felek tudomásul veszik az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy jelen adásvételi szerződést a megkötésétől számított 8, azaz nyolc napon belül a 2021. évi CL. törvény 81.§ (1) bekezdése szerint az alábbiak szerint kell megküldenie: „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni és azt a tulajdonosnak – törvényben szabályozott kivétellel – a felek aláírásától számított 8 /nyolc/ napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.” „Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását – 10.§-ba foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.” „A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.”
- 11.) Az elővásárlásra jogosultakkal az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni azzal, hogy a más törvényen és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal az adásvételi szerződést közvetlenül is közölni kell. A kifüggesztés időtartama 30, azaz harminc nap azzal, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások szerint az adásvételi szerződést, ezt követően kell a megyei földhivatalhoz a további jóváhagyás érdekében benyújtani és csak ezt követően kerül sor a HBM-i Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztálya előtt a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás megindítására.
- 12.) Szerződő felek a fenti kioktatást követően kifejezetten megállapodnak abban, hogy vevők jogosultak a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, amennyiben a jelen adásvételi

.....
Készítem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. július 27. napján

Dr. ...

fax: 52...

szerződés tárgyát képező ingatlanra a szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely vevők tulajdonszerzését (és haszonélvezeti jogaiknak a bejegyzését) korlátozza/akadályozza, vagy kizárja. Az elállás esetén az adásvételi szerződés megkötésére visszaható hatállyal szűnik meg és a szerződő felek által már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

13.) Az ezen adásvételi szerződéssel felmerülő költségeket, valamint a földhivatali igazgatási díjakat a vevők viselik.

14.) Szerződő felek jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő bármely vitás kérdés eldöntésére a Debreceni Járásbíróság (értékhatártól függően a Debreceni Törvényszék) kizárólagos illetékességét kötik ki a hatályos Pp. alapján.

15.) Eladó eloadja, hogy tulajdonjogának bejegyzésére a korábbiakban 83632/2/2018.12.17. szám alatt került sor.

III./ Nyilatkozatok

16.) Szerződő felek megértették és tudomásul vették az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatását, hogy a hatályos Földforgalmi törvény rendelkezéseinek megfelelően az okiratnak meg kell felelnie a törvény által megkívánt szabályoknak, így az alábbi nyilatkozatok is okiratba foglalásra kerülnek.

17.) Szerződő felek magyar állampolgárok. Szerződéskötési képességeik - kk. Varga Attila dologi-és állagvevő kivételével - korlátozás és tilalom alá nem esnek.

18.) Vevők kinyilatkozzák, hogy a tulajdonszerzési jogosultsága és képességei korlátozás alatt nem állnak. Kijelentik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 10.§-ában foglaltakról tudomással bírnak, így:

(1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a

(3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója.

19.) Vevők kijelentik, hogy megfelelnek a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 2. pontjában foglaltaknak, tekintettel arra, hogy belföldi természetes személyek és magyar állampolgárok.

.....
Készíttem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. júli 7 napján
Dr. Szécsényi

20.) Vevők vállalják, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező földterület használatát – kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13.§. (2) bek. meghatározott eseteket – másnak nem engedik át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalják továbbá, hogy a földet, az ingatlan a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13.§. (3). bek. meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítsák. Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen további földhasználattal kapcsolatos és jogerősen megállapított fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.

21) Vevők kinyilatkozzák, hogy velük szemben a jelen jogügylet megkötését megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

22.) Vevők kinyilatkozzák, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ alapján részarány tulajdonnal nem rendelkeznek, kizáró körülmények tulajdonszerzésükkel kapcsolatban velük szemben nem áll fenn.

23.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai (illetőleg a képviselőjükben eljáró személyek) vonatkozásában. Szerződő felek kijelentik, hogy – a Jogügyletek Biztonságáról szóló Szabályzat rendelkezéseivel összhangban ezen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosásról rendelkező törvény és szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításukra szolgáló okmányaikról, valamint az abban foglalt adataikról, adóazonosító jelet és személyi számot tartalmazó okirataikról, útleveleikről (~dokumentumaikról) másolatot készítsen és azokat rögzítse, valamint kezelje, illetve pénzmosási törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag a jelen szerződéssel érintett megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználásra, tudomásul veszik az Adatvédelmi Szabályzat (AVSZ) rendelkezéseire történő ügyvédi kioktatást. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.

24.) Az ezen adásvételi szerződést elkészítő ügyvéd kamarai azonosító sorszáma: **KASZ**
36069527

25.) Szerződő felek megbízást adnak dr. Szigeti Pál 4025 Debrecen, Petőfi tér 9. sz. alatti ügyvéd részére ezen adásvételi szerződés elkészítésére és a vételi ajánlat megtételére, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtt, melynek megfelelően szerződő felek meghatalmazása kiterjed ezen eljárásokra is, valamint dologi-és állagvevő tulajdonjogának, valamint haszonélvezeti vevők haszonélvezeti jogainak az ingatlan-nyilvántartása történő bejegyzésével bezárólag.

26.) Dr. Szigeti Pál 4025 Debrecen, Petőfi tér 9. sz. alatti ügyvéd kinyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel a megbízást elfogadom.

Készítem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. július 27. napján

Dr. Szilagyi

06-30-9-100 90:

Ezen adásvételi szerződés szerződő felek megállapodásának megfelelően került okiratba foglalásra, melyet annak átolvasását és megmagyarázását követően, mint akaratukkal minden részletben megegyezőt saját kezűleg és helybenhagyólag aláírtak.

Debrecen, 2026. évi július hónap 27. napján

Varga Roderik
eladó

kk. Varga Attila dologi-és állagvevő
képviselőjében
Varga Attila valamint Horváth Cintia Krisztina
törvényes képviselők úgy is mint haszonélvezeti vevők

Záradék:

Alulírott **VARGA RAMÓN FERENC sz.** (születési hely, idő:
anyja neve:) és felesége **VARGA IZABELLA sz.**
(születési hely, idő: anyja neve: s)
mindketten 4034 Debrecen, Remény utca 132. szám alatti lakosok mint Varga Roderik eladó
szülei a fenti adásvételi szerződést helybenhagyólag tudomásul vesszük.

Debrecen, 2026. július 27. napján

Készíttem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026. évi július 27. nap
KASZ 36069527

Dr. Szilárd

Közzététel időpontja: 2026. 08. 13.

Levétel napja:

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

- első napja: 2026. 08. 14.

- utolsó napja: 2026. 09. 14.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

ügyintéző