

EDKEZET:

2026 AUG. 3 1

- 1 -

IKTATÓ SZÁM: BAL/13278-1/2026

Dr. Szigeti Pál

ügyvéd

☒ 4025 Debrecen, Petőfi tér 9. sz.

☎ Tel, fax: (52) 319-242

Mobil: 06-30-9-158-903

2026-08-27	
E-mail: drszigetipal@gmail.com	
Adószám: 573637	

E-mail: drszigetipal@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melyet kötöttek egyrészlől **KUNKLI ISTVÁN sz.** () an.: () szem. ig. szám: () lakcímet ig. hatósági ig. sz.: () szem. azonosító szám: () adóazonosító jel: () 4060 Balmazújváros, Debreceni utca 47. szám alatti lakos, valamint **KUNKLI ERZSÉBET sz.** () () an.: () szem. ig. szám: () lakcímet ig. hatósági ig.sz.: () szem. azonosító szám: () adóazonosító szám: () 4060 Balmazújváros, Petőfi utca 41. szám alatti lakos **eladók-** továbbiakban **eladók-**

másrészlől **PODMANICZKY JÁNOSNÉ sz.** () an.: () szem. ig. szám: () szem. az. jele: () lakcímet ig. hatósági ig. sz.: () adó.az. jele: () 4031 Debrecen, Derék utca 37. 2/3. szám alatti lakos, mint **vevő-** továbbiakban **vevő-** között alulírott napon az alábbiakban részletezett feltételek szerint:

I./ Előzmények – vételi ajánlat megtétele

1.) Előljáróban megállapítják szerződő felek, hogy vevő vételi ajánlatot tesz az eladók kizárólagos tulajdonát képező egymás között egyenlő 1/2-1/2 arányú **Balmazújváros-i zártkerti 5886 hrsz. alatt felvett 1435 m2 területű, 4,23 AK értékű, kert jogi minősítésű, ingatlanra, (amely ingatlan a valóságban Balmazújváros külterület 5886 hrsz. alatt található) 3.800.000,-Ft. (azaz hárommillió-nyolcszázezer forint) vételárnak az adásvételi szerződésben rögzítettek szerinti megfizetése mellett.**

2.) Eladók kijelentik, hogy a vételi ajánlatot elfogadják.

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.

Készíttem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. augusztus 24. napján

Dr. Szigeti Pál
ügyvéd

4025 Debrecen, Petőfi tér 9. sz.
Tel, fax: (52) 319-242
Mobil: 06-30-9-158-903
Adószám: 47478509-1-29

4.) Vevő a vételi ajánlatot elővásárlási joggal nem rendelkező személyként terjeszti elő. A fenti vételi ajánlatra, illetőleg elfogadó nyilatkozatra tekintettel szerződő felek az alábbiakban részletezett adásvételi szerződést kötik meg egymással.

II./ Adásvételi szerződés

5.) Megállapítják szerződő felek, hogy eladók kizárólagos tulajdonát képezi, egymás között egyenlő 1/2-1/2-ed arányú tulajdoni arányban a **Balmazújváros-i zártkerti 5886 hrsz. alatt felvett 1435 m² területű, 4,23 AK értékű kert jogi minősítésű ingatlan**, amely a valóságban és közelebbről **Balmazújváros, külterület 5886 hrsz. alatt** található. Megállapítják továbbá szerződő felek, hogy Kunkli István és Kunkli Erzsébet tulajdoni hányadaira néhai Kunkli Istvánné sz. Kónya Erzsébet özvegyi joga került az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre. Eladók egyezően adják elő, hogy édesanyjuk időközben elhunyt, melyhez kapcsolódóan átadják a halotti anyakönyvi kivonatot és kérik szerződő felek, hogy az adásvételi szerződéssel egyidejűleg nevezett özvegyi joga az ingatlan nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Az ingatlan önálló és körbekerített fűrott kút és villany ellátással rendelkezik. Az ingatlanban egy alapincézett kisméretű épület található, mely villany és a szivattyúról vízellátással rendelkezik, ennek forgalmi értéke a vételáron belül **3.500.000,-Ft. (azaz hárommillió-ötszázezer forint)**. Az ingatlanban 10 db. gyümölcsfa és 4 sor, bár hiányos szőlőültetvény található, melyeknek együttes forgalmi értéke a vételáron belül **300.000,-Ft. (azaz háromszázezer forint)**.

6) A fentieknek megállapítása és előrebocsátása után eladók ezen ingatlanilletőségeiket eladják vevőnek az egymás között kölcsönösen megállapodott és kialakított **3.800.000,-Ft. (azaz hárommillió-ötszázezer forint)** vételárért.

Ezen 3.800.000,-Ft. (azaz hárommillió-ötszázezer forint) vételár akként kerül kifizetésre, hogy:

- Az adásvételi szerződés kifüggesztését követő jóváhagyás után annak kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül Kunkli István eladó részére 1.900.000,-Ft. (azaz egymillió-kilencszázezer forint) vételárrészlet átutalással kerül megfizetésre Kunkli István eladónak az OTP Pénzügyintézeténél vezetett [REDACTED] számú számlaszámára történő megfizetéssel.
- Kunkli Erzsébet eladó részére 1.900.000,-Ft. (azaz egymillió-kilencszázezer forint) vételárrészlet hasonlóan átutalással kerül megfizetésre Kunkli Erzsébet eladónak az OTP Pénzügyintézeténél vezetett [REDACTED] - [REDACTED] számú számlaszámra történő megfizetéssel.
- A fentieknek megfelelően a vételár eladókat egymás között egyenlő 1/2-1/2-ed arányban illeti meg, valamint rögzítésre kerül, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyásáról rendelkező határozat esetében annak időpontja a közölt határozat okiratkészítő ügyvéd által történő átvétele.

7.) Eladók a teljes **3.800.000,-Ft. (azaz hárommillió-nyolcszázezer forint)** vételár kifizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Készítem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. augusztus 24. napján

Dr. Szigeti [REDACTED]

ügyvéd

4025 Debrecen, Pálffy tér 9.

Tel, fax: (52) 311-242

Mobil: 06-30-9-156-903

Adószám: 47478509-1-01

adják ahhoz, hogy minden további megkérdésük és beleegyezésük nélkül vevő kizárólagos tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön, valamint ezzel egyidejűleg néhai Kunkli Istvánné sz. Kónya Erzsébet un. özvegyi jogának és az ingatlan-nyilvántartásból történő törlésére kerüljön sor, melyhez hasonlóképpen feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják szerződő felek.

8.) Eladók szavatosságot vállalnak jelen okirat 5.A.) pontjában foglaltakon túlmenően 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 vevő kijelenti, hogy az ingatlant, annak minden beépített tartozékával és alkotórészeivel együtt vásárolja meg, az ingatlan elhelyezkedését, annak használati viszonyát ismeri, így azt szabályozni jelen okiratban nem kívánja. Vevő a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg veszi az ingatlant birtokba, mellyel egyidejűleg viseli az ingatlan terheit és élvezzi annak hasznait. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezen birtokbaadással egyidejűleg közösen járnak el a közműszolgáltatók előtt a tulajdonosváltás(ok) bejelentése érdekében.

Ehhez kapcsolódóan az adásvételi szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja vevőt az idevonatkozó törvényi szabályozásról, valamint az elővásárlási jog gyakorlásának rendjéről, az ehhez kapcsolódó esetleges jogkövetkezményekről, melyeket vevő megértett és tudomásul vett.

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

.....

Készítem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. augusztus 24. napján

Dr. Szigeti P.
ügyvéd
4025 Debrecen, Petőfi
Tel, fax: (52) 311...
Mobil: 06-30-9-158...
Adószám: 47478509...

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 vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, amennyiben a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra a szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely vevő tulajdonszerzését 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 díjat a vevő viseli.

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.) Eladók tudomásul veszik az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatását, hogy az ingatlan eladása során jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli őket, azonban előadják, hogy tulajdonjogaiknak a bejegyzésére a Debreceni Körzeti Földhivatal előtt még a korábbiakban [REDACTED] szám alatt került sor, melyre tekintettel adófizetési kötelezettségük nincs.

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 korlátozás és tilalom alá nem esnek.

18.) Vevő kinyilatkozza, hogy a tulajdonszerzési jogosultsága és képességei korlátozás alatt nem áll. Kijelenti továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 10.§-ában foglaltakról tudomással bír, 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

[REDACTED]
Készítem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. augusztus 24. napján

Dr. Szigeti Endre
ügyvéd
4025 Debrecen, Petőfi tér 9. sz.
Tel, fax: (52) 319-242
Mobil: 06-30-9-158-903
Adószám: 47478509-4-02

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.) Vevő kijelenti hogy megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 2. pontjában foglaltaknak, tekintettel arra, hogy belföldi természetes személy és magyar állampolgár.

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

21.) Vevő kinyilatkozza, hogy vele szemben a jelen jogügylet megkötését megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

22.) Vevő kinyilatkozza, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ alapján részarány tulajdonnal nem rendelkezik, kizáró körülmények tulajdonszerzésével kapcsolatban vele szemben nem állnak 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 képviselőikben 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

.....
Készítem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. augusztus 24. napján

Dr. Szigeti Pál
ügyvéd

4025 Debrecen, Petőfi tér 9. sz.
Tel, fax: (52) 319-242
Mobil: 06-30-9-158-903
Adószám: 47478509-1-29

jegyzője előtt, melynek megfelelően szerződő felek meghatalmazása kiterjed ezen eljárásokra is, valamint vevő kizárólagos 1/1 arányú tulajdonjogának, az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén történő bejegyzésével, valamint Kunkli Istvánné sz. Kónya Erzsébet özvegyi jogának, mint haszonélvezeti jogának törlésével bezárólag.

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

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 augusztus hónap 24. napján

Kunkli István
eladó

Kunkli Erzsébet
eladó

Podmaniczky Jánosné sz. Hajnal Mária
vevő

Készítem és ellenjegyzem: Debrecen, 2026.évi augusztus hónap 24. napján
KASZ 36069527

Dr. Szigeti Pál
ügyvéd

4025 Debrecen, Petőfi tér 9. sz.
Tel./fax: (52) 319-242
Mobil: 06-30-9-158-902
Adószám: 47478509-1-22

Kormányati portálon történő
közzététel időpontja: 20²⁶ év ⁰⁹ hónap ⁰⁴ nap
Közlés kezdő napja: 20²⁶ év ⁰⁹ hónap ⁰³ nap
A jognyilatkozat megtételére
nyitva álló határidő: 20²⁶ év ¹⁰ hónap ⁰⁵ nap
utolsó napja.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 20.... év hónap nap

KIFÜGGESZTÉS NEM MINŐSÜL
AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KÖZLÉSÉVEL.