

1GA7-209066/2026

DR. RAB FERENC ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Rab Ferenc
ügyvéd

4025 Debrecen, Petőfi tér 7. I/7.
e-mail: drab@online.hu, Tel: 52/418-438, 30/9430-005

2026-09-28

Közzététel időpontja: 2026. 10. 12.

Levétel napja:

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:

- első napja: 2026. 10. 13.

- utolsó napja: 2026. 11. 11.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. Felek

Hernyák Gábor

szám alatti lakos, mint **eladó**

4028 Debrecen, Kassai út 70. fsz. 3.

Hernyák Gáborné

fsz. 3. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban **eladók**), másrészt

4028 Debrecen, Kassai út 70.

Kis-Erdei Izóra Erzsébet

4002 Debrecen, Fuvallat utca 7. szám alatti lakos, mint **vevő**, a továbbiakban **együtt: szerződő felek** között, alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerinti tartalommal:

II. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok

II/1. Szerződő felek rögzítik, hogy

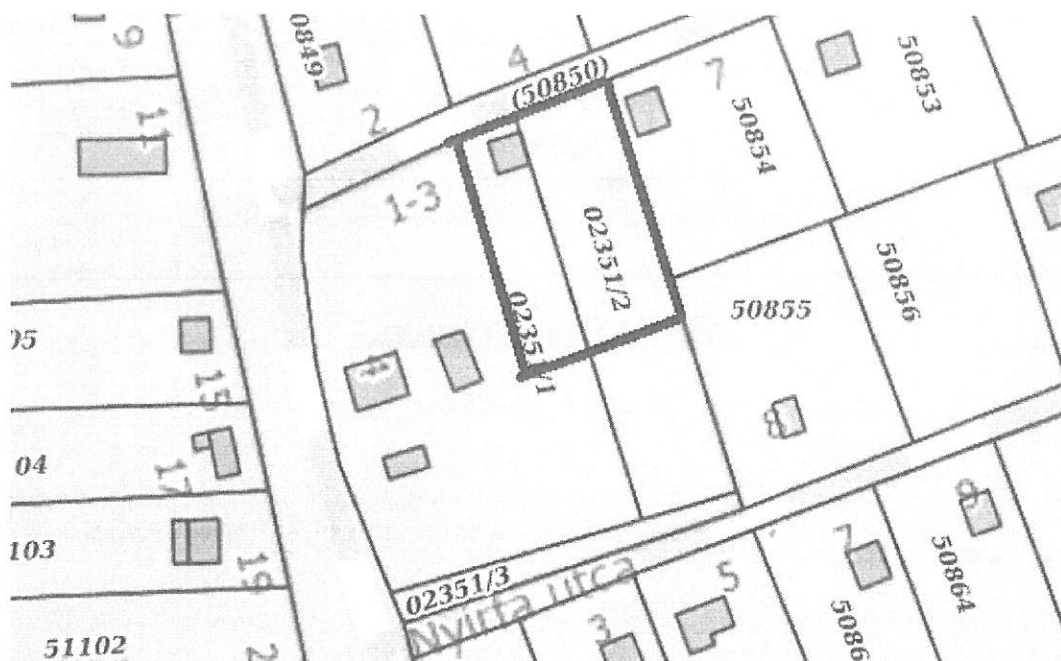
- **eladók 230/2157-230/2157 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a Debrecen 02351/1 hrsz.** alatt felvett „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, gyümölcsös és gazdasági épület” jogi megjelölésű, 2044 m2 nagyságú, 4,96 AK értékű, a valóságban 4002 Debrecen, Fuvallat utca 1-3. szám alatt található **külterületi ingatlan, illetve**
- **eladók 76/720-76/720 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a Debrecen 02351/2 hrsz.** alatt felvett „gyümölcsös” jogi megjelölésű, 810 m2 nagyságú, 2,39 AK értékű, a valóságban 4002 Debrecen, Fuvallat utca 5. szám alatt található **külterületi ingatlan.**

Eladók rögzítik, hogy 2005. augusztus 02. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolták meg a tárgyi ingatlanokat, azok tárgyi tulajdoni illetőségeit jogelődjeiktől, Donka József és Donka Józsefnétől. Ekkor rögzítésre került, hogy a külön helyrajzi számon felvett ingatlan hányadok a valóságban egybefüggő testet alkotnak, azok az osztatlan közös tulajdonosok által használt és birtokolt ingatlan hányadoktól kerítéssel vannak elválasztva. Rögzítették, hogy az adásvétel tárgyát képező Debrecen 02351/1 hrsz.-ú ingatlanon egy 4,90x3,30 m alapterületű faház áll, valamint fűrott kút és szerszám tároló is található rajta.

Jelen adásvételi szerződés tárgyát ezen két ingatlanon átnyúló részterület képezi. Eladók rögzítik, hogy mind a mai napig fennáll a ráutaló magatartással létrejött használati rend, az eladni kívánt birtoktest a mai napig kerítéssel elválasztott egységes terület.

Szerződő felek rögzítik, hogy a www.oeny.hu helyrajzi szám kereső térképi adattárával vizualizálva a szerződés tárgyát képező birtoktestet az alábbi térkép szemlélteti. A vastagított vonallal körbevett terület a kerítéssel is elválasztott önálló birtoktest, mely a valóságban a 4002 Debrecen, Fuvallat utca házszámjelzést viseli.

Dr. Rab Ferenc
Ügyvédi Iroda
4025 Debrecen, Petőfi tér 7. I/7.
Adószám: 153-00000000-1-09
Tárgy: 153-00000000-1-09



II/2. A felek rögzítik, hogy a Takarnet rendszerből 2026.09.23 napján lekért, 1./ pontban megjelölt ingatlanokra vonatkozó, e- hiteles – tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy a Debrecen 02351/1 hrsz.-ú ingatlanon teherként fennáll az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt.-t 181 m2 nagyságú területre megillető vezetékjoga, a Debrecen 02351/2 hrsz.-ú ingatlanon teherként fennáll Építési tilalom és kisajátítás esetén kártalanítás kizárása, melynek jogosultja a Debrecen Városi Tanács Bb. Építési és közlekedési osztály, illetve fennáll OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt.-t 5 m2 nagyságú területre megillető vezetékjoga, egyebekben az ingatlanilletőségek per-, teher- és igénymentesek, melyért eladók szavatolnak

Eladók jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállalnak az ingatlanilletőségek tekintetében vevő per-, teher- és igénymentes szerzéséért a tulajdonjog bejegyző eljárás befejeztéig.

II/3. Szerződő felek rögzítik, hogy eladók eladják, vevő pedig megvásárolja a II/1 pontban meghatározott ingatlanokban fennálló eladók tulajdoni illetőségeit, azaz a Debrecen 02351/1 hrsz.-ú ingatlanból mindösszesen 460/2517-ed, a Debrecen 02351/2 hrsz.-ú ingatlanból mindösszesen 152/720-ad tulajdoni illetőséget „adásvétel” jogcímén jelen szerződés IV. pontjában megjelölt vételáron. Vevő az ingatlant alaposan megtekintette, állagát ismeri.

III. Elővásárlási jogosultság

III/1. Szerződő felek rögzítik, hogy vevőt a 2013. évi CXXII. törvény szerinti elővásárlási jogosultság nem illeti meg, illetve elővásárlási jogot kizáró ok nem áll fenn.

IV. Vételár, kifizetés, birtokbaadás

IV/1. Szerződő felek rögzítik, hogy a II/1. pontban megjelölt Debrecen 02351/1 hrsz.-ú ingatlanból mindösszesen 460/2517-ed, a Debrecen 02351/2 hrsz.-ú ingatlanból mindösszesen 152/720-ad tulajdoni illetőségének kölcsönösen kialakított vételárát mindösszesen 13.000.000.-Ft, azaz Tizenhárommillió forintban határozzák meg.

Helyrajzi számonként lebontva a Debrecen 02351/1 hrsz.-ú ingatlan 460/2517-ed arányú tulajdoni illetőségének vételárát 10.000.000.Ft-ban, azaz Tízmillió forintban határozzák meg, melyből a gazdasági épület I. tekintetében 4.000.000.-Ft vételárát, a gazdasági épület II. tekintetében 2.000.000.-Ft vételárát, az udvar tekintetében 1.000.000.-Ft vételárát, a gyümölcsös terület tekintetében pedig 1.000.000.-Ft vételárát határozzák meg.

A Debrecen 02351/2 hrsz.-ú ingatlan 152/720-ad arányú tulajdoni illetőségének vételárát 3.000.000.Ft-ban, azaz Hárommillió forintban határozzák meg.

IV/2. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárát, 13.000.000.-Ft, azaz Tizenhárommillió forintot banki átutalással fizeti meg az eladók részére az általuk megjelölt és Simonné Hernyák Mária (eladók gyermeke) nevén álló OTP Banknál vezetett 11773384-09834073 számú bankszámlaszámra akképpen, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg internetbankján keresztül visszavonhatatlan banki átutalást kezdeményez. Amennyiben az azonnali banki átutalás bármely okból meghiúsul, úgy Vevő köteles a teljes vételárát 3 napon belül megfizetni eladók részére.

Eladók az általuk megadott bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként ismerik el. A vételárnak az eladók között történő elszámolásával kapcsolatban az okiratszerkesztő ügyvédet és a vevőt felelősség nem terheli.

IV/3. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetését követő 15 napon belül kerül sor. A birtokbaadás napjától vevő élvezi az ingatlan hasznait, és viseli annak terheit, illetve a kárveszélyt. Szerződő felek rögzítik, hogy -amennyiben rendelkezik- a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő 15 napon belül, közösen intézik a mérőórák átíratását. A birtokbaadásig fennálló közüzemi számlákat eladónak kötelessége teljes mértékben kiegyenlíteni. Az eladók szavatolnak, hogy a birtokba lépés napján nem áll fenn közüzemi díjtartozása, harmadik személy joga a vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését nem akadályozza és az ingatlan nem szolgál jogi személy székhelyéül. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a birtokbaadást követően az ingatlannal kapcsolatban fizetési kötelezettség válik ismertté, mely a birtokba lépést megelőzően keletkezett, úgy azt 8 napon belül megfizeti, egyben szerződő felek kifejezetten megállapodnak, hogy fenti kötelezettség vevőt nem terheli.

V. Felek nyilatkozatai

V/1. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyért eladók szavatosságot vállalnak. Eladók szavatolják, hogy vevő a tulajdonjog bejegyző eljárás befejeztével per-, teher-, igénymentesen szerez tulajdont.

V/2. Szerződő felek rögzítik, hogy eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adják ahhoz, hogy **Debrecen 02351/1 hrsz.-ú ingatlanban fennálló mindösszesen 460/2517-ed, a Debrecen 02351/2 hrsz.-ú ingatlanban fennálló mindösszesen 152/720-ad tulajdoni illetőségük tulajdonjoga** vevő javára „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, eladók tulajdoni illetőségének törlésével egyidejűleg.

V/3. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján jelen ügylettel megszerezni kívánt földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig- a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.

V/4. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bekezdése alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

V/5. Vevő kijelenti, hogy vele szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

V/6. Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bekezdése és a 16.§. -ban foglaltakba tekintettel arra, hogy a földszerzési maximumot nem haladja meg, - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a 300 hektár földszerzési; valamint az 1200 ha birtok maximumot

sem haladja meg. A birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

V/7. Vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ban foglaltakra hivatkozással kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

V/8. Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok nem állnak harmadik személy használatában, a földrészletekre nincs bejelentett földhasználó. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanokon jelenleg nincs bejegyzett földhasználó. Hivatkozással 2013. évi CXXII. tv 15/A. §-ban foglaltakra, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti.

V/9. Szerződő felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy belföldi honos, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbitatlan.

V/10. Jelen szerződéssel felmerülő költségeket (ügyvédi munkadíj, illetékek, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj) a Vevő fizeti.

VI. Jóváhagyás, hatály, elállás

VI/1. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala, mint mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7.§. (1) bekezdése alapján.

VI/2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala, mint mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá, és a jelen szerződés megkötése előtt fennálló állapotot kell helyreállítani, tehát a korábban megfizetett összeg Vevő részére visszajár.

VI/3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő jogosult jelen szerződéstől elállni ha:

- jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, mely a vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az ingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb. jegyeznek be.)
- az ingatlanra bírósági végrehajtás keretében vagy azon kívül végrehajtást indítanak,
- az eladó súlyos szerződésszegése esetén,
- a vevő érdekmúlására alapítottan, abban az esetben, ha a harmadik személy a vevő tulajdonszerzését eredményező hatósági engedélyt bíróság előtt megtámadja, vagy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a vevővel hagyja jóvá jelen adásvételi szerződést.

VI/4. Elállás esetén a szerződés a megkötésére visszaható hatállyal szűnik meg és a vevő által teljesített vételár a vevő részére visszajár.

VI/5. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben valamelyik - a vevőt megelőző - elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, és jelen okirat eladóival adásvételi szerződést köt, a jelen okiratban foglalt tartalommal megegyezően, úgy jelen adásvételi szerződés a felek között visszaható hatállyal szűnik meg.

VII. Ügyintéző ügyvéd kioktatása, meghatalmazás

VII/1. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint a 2013. évi CCXII. törvényben (a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra

vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

VII/2. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata 2013. évi CXXII. törvény alapján minimum 120 napot vehet igénybe, mely határidő a törvény rendelkezései szerint meghosszabbodhat, és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely a felek közötti függő jogi helyzet határidejét tovább növelheti, e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendeletben foglaltakról, hogy az elővásárlásra jogosultak, a jegyzőnél kifüggesztett hirdetményi úton - melynek időtartama 30 nap - fognak tudomást szerezni, jelen adásvételi szerződésről.

VII/3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő adatai vonatkozásában. A felek adatai jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A felek adatait az 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 kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

VII/4. Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a Dr. Rab Ferenc Ügyvédi Irodát, (4025 Debrecen, Petőfi tér 7. I/7.) Dr. Rab Ferenc ügyvéd ügyintézője mellett, jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, arra, hogy nevükben és képviselőikben eljárva őket mezőgazdasági igazgatási szerv, a földhivatal előtti hatósági eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje, a B400E NAV adatlapot benyújtsa.

A meghatalmazás kiterjed a több lapból álló okirat kézjeggyel való ellátására is. A felek felhatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, hogy esetleges név, adat, száméírás vagy hiba, számítási hiba vagy hiány esetén, közvetlenül a szerződés szövegét az okiraton a kijavítás szabályai szerint módosítsa, amely nem minősül szerződésmódosításnak. Eljáró ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

Felek a jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényállásnak és szükség szerint letétkezelési megállapodásnak is tekintik azzal, hogy az esetlegesen alkalmazott letét tekintetében az ügyvédi iroda kezelési költséget nem állapít meg, de a letétben lévő összeg után kamatot sem fizet. Szerződő felek az ügyvéd tekintetében felelősséggel tartoznak a szolgáltatott adatok megfelelőségéért és valóságtartalmáért (vétélár, terhek, stb.). Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvéd az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért semmilyen felelősséget nem vállal. Felek kinyilatkozzák, hogy jelen szerződést elolvasták és az a valós akaratukat tükrözi és semmilyen olyan tényről nincsen tudomásuk, amely jelen szerződés rendelkezéseinek teljesítését akadályozza. Felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatosan az ügyvéd tájékoztatta őket a jogszabályi feltételekről és valamennyi felmerült kérdést a jogügylettel kapcsolatban teljes körűen tisztáztak. Szerződő felek kijelentik, hogy egymással is valamennyi lényeges kérdést tisztáztak és eleget tettek az együttműködési, tájékoztatói, és tájékoztatási kötelezettségüknek jelen jogügylet kapcsán.

VIII. Felek aláírása, ellenjegyzés

A szerződő felek kijelentik, hogy önként, befolyástól mentesen - a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében - tették meg fenti szerződési nyilatkozataikat.

Felek a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi tv. és vonatkozó rendeleteinek rendelkezéseit tartják irányadónak.

Szerződő felek jelen szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírásukkal látták el.

Kelt: Debrecen, 2026. szeptember 23. napján

.....
Hernyák Gábor
eladó

.....
Kis-Erdei Izóra Erzsébet
vevő

Hernyák Gároné
eladó

Készítettem, és ellenjegyzem:
Debrecen, 2026. szeptember 23. napján
Dr. Rab Ferenc ügyvéd
4025 Debrecen, Petőfi út 17.
Kamarai azonosító: 606-19

Dr. Rab Ferenc
Ügyvéd
4025 Debrecen,
Adószám: 15-338-1107
2023.09.19

ELEKTRONIKUS MÁSOLAT ZÁRADÉKA

(iratkezelő rendszer által nem támogatott hiteles másolatkészítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.*

*Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges
záradékolás megjelenítését szolgálja.*



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Dátum:

2026.10.07

08:56:57 +02'00'

* A digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 70. § (2) bekezdése alapján meghatározott hitelesítési záradék."