A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

IGA2 – 220006/2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Zakar Péter** (született: , an: zAJ: adóazonosító jele: 4031 Debrecen, István út 19. 6. em. 55. ajtó alatti lakos, mint eladó1 (a továbbiakban: **eladó1**), és

Zakarné Sós Krisztina (született: an: , SzAJ: , adóazonosító jele: 031 Debrecen, István út 19. 6. em. 55. ajtó alatti lakos, mint eladó2 (a továbbiakban: **eladó2**), együttesen eladók (a továbbiakban együtt: **eladók**),

másrészről **Balogh László** (született: , an: zAJ: dóazonosító jele:) 4030 Debrecen, Kulacs utca 32. alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **vevő**) együttes felek (a továbbiakban: **szerződő felek vagy felek**) között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy eladók ½ - ½ tulajdoni hányad arányú kizárólagos tulajdonát képezi a ***Debrecen 48763/55 hrsz.*** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett udvar és kert" megnevezésű, összesen 953 m² területű, 1,20 AK értékű zártkerti ingatlan.

2./ Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyért az eladók feltétlen szavatosságot vállalnak. Az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.
Eladók nyilatkozzák, hogy az ingatlan kapcsán harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely vevő későbbi tulajdonszerzését, későbbi rendelkezési jogát, az ingatlan birtokba vételét bármiben korlátozná vagy akadályozná. Eladók – büntetőjogi felelősségük tudatában – nyilatkoznak továbbá arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli – tehát ott fel nem tüntetett – további jogosultjai nincsenek, az ingatlanokkal tehát csak ők és kizárólag ők, mint eladók jogosultak rendelkezni, rendelkezési joguk gyakorlása nem függ harmadik személy/személyek jóváhagyásától, az ingatlanra harmadik személy/szervezet javára elővásárlási jogot nem biztosítottak, továbbá eladók a *Polgári Törvénykönyvről* szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „**Ptk.**") 4:37. §-ban és 4:38. §-ban foglaltak alapján kijelentik, hogy az ingatlan az eladók különvagyonába tartozik, az nem képezi semmilyen formában házastársi vagyonközösség részét.

A fenti adatok alapjául a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalától 2026.09.16. napján lekért tulajdoni lap másolata szolgált (ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260916/11845). Eladók kijelentik, hogy az ingatlan tulajdoni lapja a valóságnak mindenben megfelel.

3./ Eladók szavatolnak azért, hogy nincsen az ingatlannak olyan, az eladók által nem ismertetett, vagy rejtett hibája, ami az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozza. Eladók szavatolnak továbbá azért, hogy nincsen az ingatlanon harmadik személynek olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását korlátozná, avagy kizárná.

4./ Eladók eladják, a vevő pedig **ismert és megtekintett állapotban** 1/1 tulajdoni hányad arányban megvásárolja az eladók kizárólagos tulajdonát képező, az 1./ pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlant, a kölcsönösen kialkudott **7.500.000.- Ft, azaz hétmillió-ötszázezer forint** vételárért. Szerződő felek a vételáron belül a kivett udvar vételárát 5.000.000.- Ft-ban, míg a kert vételárát 2.500.000.- Ft-ban jelölik meg.

5./ Vevő az ingatlan vételárát **a szerződés hatósági jóváhagyását tartalmazó határozat kézhezvételét követő 8 napon belül** fizeti meg az eladók részére az alábbiak szerint:

- eladó2 11773384-00145565 számú bankszámlaszámára 5.000.000.- Ft vételárat átutalással,
- eladók részére 2.500.000.- Ft vételárat készpénzben.

Eladók a 2.500.000.- Ft készpénz megfizetését, a megfizetésével egyidejűleg, külön okiratban foglalt átvét elismervény aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Eladók a jelen pontban részletezett vételár megfizetésének módját jelen okirat aláírásával elfogadják és azt a saját kezeikhez történő megfizetésként ismerik el.

6./ A szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetéséről az okiratszerkesztő és eljáró ügyvédet haladéktalanul értesítik írásban a drkurucztamas@gmail.com e-mail címen..

7./ Felek felhatalmazzák és egyben kötelezik az okiratszerkesztő és eljáró ügyvédet, hogy a teljes vételár megfizetéséről szóló tájékoztatást követő 2 munkanapon belül a szerződést nyújtsa be az illetékes Földhivatalhoz tulajdonjog bejegyzés végett.

8./ Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés – tulajdonjog bejegyzés iránt – ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig a vevő a teljes vételárat megfizeti az eladók részére, eladók jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és szerződő felek kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a vevő 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga a ***Debrecen 48763/55 hrsz.*** alatt felvett ingatlan vonatkozásában, adásvétel jogcímen bejegyzésre, míg az eladók ½ - ½ tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.

9./ Vevő az ingatlant megtekintette és azt megfelelőnek találta. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokba adás napjáig az ingatlan állapotát, állagát megőrzik.

10./ Felek rögzítik, hogy az eladók az ingatlant a teljes vételár megfizetését követő napon adják a vevő birtokába.

11./ Vevő a tényleges birtokba adás napjától húzza az ingatlan hasznait, de viseli is a terheket.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével, annak felhasználásával felmerült valamennyi költség megfizetésére a vevő vállal kötelezettséget.

13./ Eladók kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a *személyi jövedelemadóról* szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: **Szja tv.**) 62. § (4) bekezdése alapján tájékoztatta őket arról, hogy tekintettel tulajdonjoguk szerzésének az évére (2003.) jelen jogügyletből kifolyólag személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettségük **nem keletkezik.**

14./ Vevő kijelenti, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az *illetékekről* szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: **Itv.**) 18. §-a alapján tájékoztatta őt arról, hogy jelen adásvétellel történő tulajdonszerzés visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik. Az illeték mértéke az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján az ingatlan forgalmi értékének 4%-a.

15./ Szerződő felek nagykorú magyar állampolgárok, akiknek ügyletkötési képessége korlátozás, avagy kizárás alá nem esik.

16./ Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) 5. § 7. pont alapján földművesnek nem minősül.
Vevő nyilatkozik, hogy az adásvételi szerződés nem esik a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében szabályozott tulajdonszerzési korlátozás alá, mert a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, és kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
Vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga hasznosítja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb

tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

17./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésére figyelemmel az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, avagy a szerződés közzétételre való alkalmasságáról és elrendeli a szerződés közzétételét.

Felek tudomásul veszik azon ügyvédi kioktatást, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés előzetes vizsgálata eredményeként megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli a felekkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének (Debreceni Polgármesteri Hivatal). A jegyző a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a záradékolást követően iratjegyzéket készít és az adásvételi szerződést azzal együtt 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

18./ Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére és felek aláírásának ellenjegyzésére meghatalmazást adnak Dr. Kurucz Tamás Ügyvédi Iroda (4024 Debrecen, Petőfi tér 18. I/2.) részére – Dr. Kurucz Tamás ügyvéd (KASZ: 36064233) ügyintézése mellett – azzal, hogy a meghatalmazás az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos eljárásokra (így a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó, eladók tulajdonjogának törlésére vonatkozó eljárásokra) és szükséges jognyilatkozatok helyettük és nevükben történő megtételére, a tulajdonjog bejegyzési engedéllyel kapcsolatos letéti teendők ellátására, a szükséges kérelmek aláírására is korlátozásmentesen kiterjed. A meghatalmazás kiterjed továbbá a NAV B400e adatlap kitöltésére és aláírására is. A meghatalmazás kiterjed továbbá jelen szerződésben történő esetleges elírás kijavítására is. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

19./ Felek megbízták okiratszerkesztő ügyvédet személyes adataik kezelésével, felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen, azt kizárólag jelen jogügylet kapcsán kezelje, illetőleg felhasználja és azt az okirat iratainál elhelyezze.

20./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik és elismerik, hogy tárgybani szerződés kapcsán felmerülő valamennyi polgári jogi, illetékjogi, ingatlan-nyilvántartási, továbbá adójogi következménnyel és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénnyel (a továbbiakban: „**Pmt.**"), illetve az ebből a jogszabályból fakadó és eljáró ügyvédre háramoltatott kötelezettségek, feladatok teljesítéséről – ügyvédi tájékoztatás után – tisztában vannak, szerződésüket ezek ismeretében kötötték meg. Kijelentik továbbá, hogy jelen pontban körülírt tájékoztatás részletes írásba foglalását nem kérik.

21./ Felek tudomásul veszik, hogy a szükséges NAV B400e formanyomtatványt az eljáró ügyvéd a felektől kapott adatok alapján tölti ki, az abban foglalt adatokért, nyilatkozatokért eljáró ügyvéd felelősségét kizárja.

22./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pmt. alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladók és a vevő vonatkozásában. A felek adatai a jelen szerződésben, illetve annak mellékletében kerülnek rögzítésre. A felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján eladók és vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen

szerződés aláírása során saját nevükben jár el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az eladók és a vevő 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, valamint a GDPR-ben foglalt kötelezettségei teljesítése érdekében, az ingatlan-nyilvántartás eljárás befejezésével bezárólag kezelheti.

23./ Szerződő felek kijelentik, hogy az ügyleti akaratuk valós, az nem színlelt, és nem irányul leplezett célra. Ügyfelek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a szerződő felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik.

24./ Felek nyilatkozzák, hogy az ingatlan adásvételi szerződés megkötésével, illetve teljesítésével kapcsolatosan szándékuk nem irányul szabadságvesztéssel büntetendő cselekmény elkövetéséből származó dolognak, gazdasági tevékenység gyakorlása során való felhasználására, ilyen dologgal összefüggésben bármilyen pénzügyi vagy bankművelet elvégzésére.

25./ Az ügyvédi ellenjegyzés szabályait tartalmazó 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés alapján, a 43. § (2) bekezdés b) pontban meghatározott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Jelen okirat lapjai ennek a követelménynek eleget téve az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel ellátását felek mellőzik

26./ Szerződő felek a szerződésből eredő vitás kérdések eldöntésére értékhatártól függően a Debreceni Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

27./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos Ptk., valamint a Földforgalmi tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződő felek jelen okiratot – mely 7 eredeti példányban készült és egyenként 4 számozott oldalból, valamint 27 pontból áll – közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt saját kezűleg, és helybenhagyólag írják alá, mellyel egyben igazolják a szerződés egy eredeti példányának átvételét. Szerződő felek a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Debrecen, 2026. szeptember 29.

* ügyvédi Iktatón keresztül jóváírva

Közzététel időpontja: 2026.11.05.
Levétel napja: .....
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026.11.06
- utolsó napja: 2026.12.07.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

dr. Oravecz
ügyintéző

Zakar Péter
eladó1

Zakarné

Dr. Kurucz Tamás Ügyvédi Iroda
Dr. Kurucz Tamás ügyvéd
4024 Debrecen, Petőfi tér 18. 1/2.
Adószám: 1522[illegible]50-2-09
Bszla.: 10403428-50526588-81501004
E-mail: drkuruczt[illegible]@gmail.com
Telefon: [illegible]

Alulírott Dr. Kurucz Tamás 4024 Debrecen, Petőfi tér 18. I/2. szám alatti székhelyű ügyvéd jelen okiratot Debrecenben, 2026 szeptember 29. napján ellenjegyzem, mert azt én készítettem, és azt a felek előttem, saját kezűleg írták alá. KASZ: 36064233