A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

DR. NAGY TIBOR ÜGYVÉDI IR
Dr. Nagy Tibor ügyvéd
Iroda: 4025 Debrecen, Mácsai S. u. 9. I. em. 6.
Telefon: 52/402-888;06-20/443-4405
E-mail: ugyved@drnagytibor.hu

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről ***SÁRKÁNY ISTVÁN***

4034 Debrecen, Lahner utca 23. sz.

alatti lakos, és

FORRÓ MAGDOLNA

IGAZ-221564/2026

1117 Budapest, Baranyai utca 26. 1. a. sz. alatti lakos, mint ***állageladó*** szerződő felek, valamint

SÁRKÁNY ISTVÁN

4034 Debrecen, Lahner utca 28. sz. alatti lakos, mint ***haszonélvezeti jogosult eladó*** szerződő fél,

Közzététel időpontja: 2026. 11. 11.
Levétel napja: .....
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026. 11. 12.
- utolsó napja: 2026. 12. 11.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
4079 Debrecen, Bánk tanya
ügyintéző

másrészről ***KATHI ZOLTÁN***

27. sz. alatti lakos, mint ***vevő*** szerződő fél, a továbbiakban együttesen szerződő felek között alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

I. Előzmények

1./ Szerződő felek közül állageladók kijelentik, hogy tulajdonukat képezi ***a debreceni külterület 0896/11 hrsz.*** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartási megjelölés szerint „szántó" művelési ágban nyilvántartott, 5 ha 1603 m2 területű, 93,92 AK értékű ingatlan ***7476/51604-ed illetősége***, úgy amint az jelenleg áll, valamennyi tartozékával és alkotórészével együtt, az ingatlanon a tulajdoni lap szemle tanúsága szerint III/4. sz. alatt, 30688/2/2021.01.05. sorszámú bejegyzés alapján Sárkány István (sz.név: Sárkány István, szül.: 1939, a.név: Megyaszai Katalin, cím: 4034 Debrecen, Lahner utca 28.) javára fennálló haszonélvezeti joggal, valamint III/5. sz. alatt 30688/2/2021.01.05. sorszámú bejegyzés alapján Sárkány István (sz.név: Sárkány István, szül.: 1939, a.név: Megyaszai Katalin, cím: 4034 Debrecen, Lahner utca 28.) javára a III/4. sz. alatt bejegyzett haszonélvezeti jog biztosítására fennálló elidegenítési és terhelési tilalommal terhelten, egyebekben per-, teher,- és igénymentesen, az alábbi tulajdoni hányadok szerint:

Sárkány István (sz. 1971)	3738/51604-ed illetőség,
Forró Magdolna	3738/51604-ed illetőség.

2./ Kathi Zoltán a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az állageladók jelen adásvételi szerződés I/1. pontjában megjelölt ingatlanilletősége tekintetében 3.000.000 Ft összegű vételár megfizetése mellett.

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. október 30.	Sárkány István (sz. 1971) állageladó	Forró Magdolna állageladó
Dr. Nagy Tibor Ügyvédi Iroda Dr. Nagy Tibor ügy 4025 Debrecen, Mácsai S. u. 9. I/6. Tel.: 52/402-888; 06-20/443-4405	Sárkány István (sz. 1939) haszonélvezeti jogosult eladó	Kathi Zoltán vevő

3./ Eladók kijelentik, hogy a fenti vételi ajánlatot elfogadják.

4./ Jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket a 2013. évi CXXII. és 2013. évi CCXII. törvényben foglalt rendelkezésekről.

5./ Kathi Zoltán vevő kijelenti, hogy a vételi ajánlatot, a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d. pontjában meghatározott jogcímen, mint ***helyben lakó földműves*** teszi meg.

6./ Eladók kijelentik, hogy egyéb jogszabályon, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

A fenti vételi ajánlatra, illetőleg elfogadó nyilatkozatra tekintettel szerződő felek között a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján létrejön az alábbi

II. Adásvételi szerződés

1./ Eladók eladják, a vevő pedig ***1/1 arányban – adásvétel jogcímén*** – megvásárolja ***a debreceni külterület 0896/11 hrsz.*** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartási megjelölés szerint „szántó" művelési ágban nyilvántartott, 5 ha 1603 m2 területű, 93,92 AK értékű ingatlannak az állageladók fentiek szerinti tulajdonát képező ***7476/51604-ed illetőségét***, úgy amint az jelenleg áll, valamennyi tartozékával és alkotórészével együtt, ***per-, teher-, és igénymentesen.***

Sárkány István (sz. 1939) haszonélvezeti jogáról jelen szerződés aláírásával ingyenesen lemond az állageladók, Sárkány István (sz. 1971) és Forró Magdolna javára, és kéri annak, illetve az annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomnak a törlését vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásból. Az egyenes ági hozzátartozók közötti jogügylettel sem adó-, sem illetékfizetési kötelezettség nem merül fel.

Eladók szavatolnak a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért.

Szerződő felek rögzítik, hogy ***a jelen jogügylet érvényességi feltétele*** a jelen adásvételi szerződés kifüggesztése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. § (1) bekezdése alapján az elővásárlásra jogosultakkal történő közlés érdekében, továbbá a 23. § (1) bekezdés alapján az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlanilletőség vételára ***3.000.000 Ft, azaz Hárommillió forint*** összeg.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanilletőségen felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, így az ingatlanilletőség vételára megfelel a helyben kialakult szokásos mértéknek, amely vételár kiegyenlítésére az alábbiak szerint kerül sor:

Állageladók mindenekelőtt rögzítik, hogy a vételár tulajdoni hányadaik arányában kerül közöttük felosztásra, a vételárrészeket megállapodásuk alapján az alábbiakban meghatározott megosztásban kérik átutalni azzal, hogy kijelentik, hogy az alábbiakban meghatározott valamennyi teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el, és tudomásul veszik, hogy a vevő a vételár eladók közötti megosztásával kapcsolatban semmilyen felelősséget nem vállal.

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. október 30.	Sárkány István (sz. 1971) állageladó	Forró Magdolna állageladó
Dr. Nagy Tibor Ügyvédi Iroda Dr. Nagy Tibor ügy 4025 Debrecen, Mácsai S u. 9. I/6 Tel.: 52/402-386, G 344405	Sárkány István (sz. 1939) haszonélvezeti jogosult eladó	Kathi Zoltán vevő

./.

Szerződő felek megállapodnak, hogy vevő ***300.000 Ft, azaz Háromszázezer forint*** összeget a ***jelen okirat aláírásával egyidejűleg*** egyenlít ki eladók részére eladók kifejezett és visszavonhatatlan felhatalmazása alapján akként, hogy 150.000 Ft összeg Sárkány István (sz. 1971) eladó OTP Banknál vezetett 11773384-05022043 számú számlája javára, míg 150.000 Ft összeg Forró Magdolna eladó OTP Banknál vezetett 11773384-01028377 számú számlája javára kerül átutalásra.

Szerződő felek rögzítik, hogy a fentiek szerint kiegyenlítésre kerülő ***300.000 Ft, azaz Háromszázezer forint összeget foglalónak*** tekintik, a foglaló jogi természetére vonatkozó ügyvédi kioktatás és ismeretek birtokában, miszerint, ha a szerződést teljesítik, a foglalót a vételárba be kell számítani, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Ha a szerződés teljesítése a vevő hibájából hiúsul meg, az adott foglalót elveszíti, ha eladók hibájából, a kapott foglalót kétszeresen kötelesek visszatéríteni.

Az így hátralékos vételár összegének, ***2.700.000 Ft, azaz Kettőmillió hétszázezer forint*** összegnek a megfizetésére eladók részére eladók kifejezett és visszavonhatatlan felhatalmazása alapján akként kerül sor, hogy 1.350.000 Ft összeg Sárkány István (sz. 1971) eladó OTP Banknál vezetett 11773384-05022043 számú számlája javára, míg 1.350.000 Ft összeg Forró Magdolna eladó OTP Banknál vezetett 11773384-01028377 számú számlája javára kerül átutalásra, ***azt követő 8 (nyolc) napon belül, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés az okiratkészítő ügyvéd részére visszaérkezik.***

Szerződő felek rögzítik, hogy az átutalás útján teljesítendő vételárrészek tekintetében eladók részére történő megfizetésnek a vételárrészek fenti számlákon történő jóváírását tekintik.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben vevő bármely fizetési kötelezettség tekintetében 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, úgy eladók jogosultak a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, írásbeli felszólítás mellett ***elállni,*** az eredeti állapot helyreállítása és a foglaló érvényesítése mellett. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben eladók az elállási lehetőséggel nem élnek, úgy vevőnek a késedelembe esés időpontjától a mindenkori jegybanki alapkamat összegének megfelelő mértékű ***késedelmi kamatfizetési kötelezettsége*** keletkezik.

3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jogügylet tárgyát képező ***ingatlanilletőségnek a birtokába a vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően, a teljes vételár kiegyenlítését követő napon*** lép, ekkortól húzza az ingatlanilletőség minden hasznát és viseli az azzal kapcsolatos közterheket. A fentiek alapján szerződő felek megállapodnak, hogy eladók a tulajdonjog átruházását követően az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőség birtokát is átruházzák a vevő részére.

A birtokbavétel időpontjában az eladók kötelesek az ingatlanilletőséget a vevő részére birtokba vehető állapotban rendelkezésre bocsátani. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben eladók nem adják az ingatlanilletőséget határidőben, szerződésszerűen a vevő birtokába, úgy a késedelembeesés napjától a teljesítés napjáig ***napi 5.000 Ft, azaz Ötezer forint kötbért*** tartoznak megfizetni.

Szerződő felek közül vevő kijelenti, hogy az ingatlanilletőség elhelyezkedését, annak használati viszonyait ismeri, azt szerződő felek jelen szerződés keretében részletesen szabályozni nem kívánják.

Ellenjegyzem:
Debrecen, 2026. október 30.

Sárkány István (sz. 1971)
állageladó

Forró Magdolna
állageladó

Sárkány István (sz. 1939)
haszonélvezeti jogosult eladó

Kathi Zoltán
vevő

Dr. Nagy Tibor Ügyvédi Iroda
Dr. Nagy Tibor ügyvéd
4025 Debrecen, Mácsai [illegible] Endor u. 9. I/6.
Tel.: 52/[illegible]

./.

Eladók külön is kijelentik, hogy a jogügylet tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

Jogügylet tárgyát képezi az ingatlanilletőség valamennyi tartozéka és alkotórésze, megtekintett, ismert állapotban.

4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alapján a tulajdonjog földhivatali átvezetésére csak akkor kerülhet sor, ha az eladók a földhivatalhoz intézett nyilatkozatukkal igazolják a teljes vételár kiegyenlítését és azt, hogy e címen a vevővel szemben további követelésük nincs. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inytv.) 35. § (1) bekezdés g. pontja alapján jelen szerződés aláírásával szerződő felek közösen kérik, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlanra a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és erre tekintettel az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást függessze fel. E körben eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Inytv.vhr.) 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül.

Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg – külön letéti szerződés alapján – ügyvédi letétbe helyezik a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, illetve saját tulajdonjoguk, illetve haszonélvezeti joguk, továbbá a haszonélvezeti jogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez szükséges nyilatkozatot, azzal a rendeltetéssel, hogy ezen nyilatkozatot ügyintéző ügyvéd az illetékes földhivatali osztály részére jogosult beadni abban az esetben, amennyiben állageladók nyilatkoznak ügyintéző ügyvéd részére a vételár teljes összegének hiánytalan átvételéről, vagy a vevő a teljes vételár – jelen szerződésben rögzített bankszámlákra történő – átutalásáról kiállított átutalási megbízást, illetve annak teljesítéséről kiállított igazolást ügyintéző ügyvéd részére bemutatja, illetve a vételár teljes összegének kiegyenlítését hitelt érdemlő módon igazolja.

Állageladók jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár részükre történő kifizetéséről ügyintéző ügyvédet e-mail vagy levél útján haladéktalanul, de legkésőbb 2 (kettő) napon belül értesítik. Szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi iroda tekintetében az ugyved@drnagytibor.hu, eladók tekintetében a sarkanyistvan@yahoo.com, s.magdolna73@freemail.hu, míg vevő tekintetében a kathizoltan1985@gmail.com e-mail címről, illetve ezen e-mail címre küldött értesítés minősül hatályos értesítésnek.

5./ Szerződő felek tudomásul veszik okiratot készítő ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a jelen szerződést a megkötéstől számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás és az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton történő közlés céljából.

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. október 30.	Sárkány István (sz. 1971) állageladó	Forró Magdolna állageladó
Dr. Nagy Tibor Ügyvédi Iroda Dr. Nagy Ti[illegible] 4025 Debrecen, M[illegible] Tel.: 52/402-8[illegible]	Sárkány István (sz. 1939) haszonélvezeti jogosult eladó	Kathi Zoltán vevő

./.

A kifüggesztés időtartama 30 (harminc) nap azzal, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások szerint a szerződést a földhivatalhoz csak ezt követően lehet benyújtani.

Eladók rögzítik, hogy megállapodásuk alapján a hatósági jóváhagyási iránti kérelem benyújtójaként Sárkány István (sz. 1971) eladót kérik feltüntetni.

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 ingatlanilletőségre a szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely vevő tulajdonszerzését korlátozza, vagy akadályozza. Az elállás esetén a szerződés a megkötésre visszaható hatállyal szűnik meg és a felek által már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

6./ A jelen okirat készítésével és a vagyonátruházási illetékkel felmerülő valamennyi költséget, valamint a földhivatali szolgáltatási díjat vevő fizeti.

Vevő kijelenti, hogy igényt tart az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontjában meghatározott ***illetékmentesség*** kedvezményére. Ennek keretében kijelenti, hogy a termőföldnek földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzésére kerül sor, és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Szerződő felek rögzítik, hogy a pénzmosás megelőzéséről szóló jogszabály szerinti azonosító lapon személyi adataikra vonatkozó nyilatkozatot – a személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány adatainak megfelelően – megtették, továbbá jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Dr. Nagy Tibor Ügyvédi Iroda a személyi adataikat megismerje és rögzítse, valamint a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály (Debrecen) felé továbbítsa.

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy nagykorú, cselekvőképes ***magyar állampolgárok***.

Szerződő felek kijelentik, hogy ***szerződéskötési és tulajdonszerzési képességük*** korlátozás alatt nem áll.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földművesnek, illetve a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d. pontjában meghatározott helyben lakó földművesnek minősül.

Vevő szerződő fél kijelenti, hogy tulajdonszerzése megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott szerzési feltételeknek, tulajdonszerzése a *földszerzési maximumot* nem haladja meg.

Vevő szerződő fél kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott *birtokmaximumot* tulajdonszerzése nem haladja meg.

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. október 30.	Sárkány István (sz. 1971) állageladó	Forró Magdolna állageladó
Dr. Nagy Tibor Ügyvédi Iroda Dr. Nagy Tibor ügyvéd 4025 Debrecen, Mácsai Sándor u. 9. I/6. Tel.: 52/402-305; 30/743-4405	Sárkány István (sz. 1939) haszonélvezeti jogosult eladó	Kathi Zoltán vevő

Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vevő szerződő fél vállalja, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező földterület használatát – kivéve a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (2) bekezdésében meghatározott eseteket – 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.

Vevő szerződő fél kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen további földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

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

Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik

8./ Az eladók tudomásul veszik a jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatását a személyi jövedelemadó bevallási és fizetési kötelezettség, valamint az adófizetési kötelezettség alóli mentesülés jogszabályban meghatározott feltételeiről.

9./ Szerződő felek megbízást adnak a ***Dr. Nagy Tibor Ügyvédi Iroda – Dr. Nagy Tibor ügyvéd*** (nyilvántartó szervezet: Debrecen Ügyvédi Kamara, KASZ: 36066027, székhely: 4025 Debrecen, Mácsai Sándor utca 9. 1. em. 6. sz.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, az azzal kapcsolatos valamennyi eljárás, így a kifüggesztési eljárás, a hatósági engedélyezési, jóváhagyási és záradékolási eljárás és a földhivatali eljárás, az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására, a bejegyzési kérelem benyújtására, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, és eladók tulajdonjogának illetve haszonélvezeti jogának, továbbá a haszonélvezeti jogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalomnak a törlésével befejezőleg. Dr. Nagy Tibor ügyvéd a Dr. Nagy Tibor Ügyvédi Iroda képviseletében a fenti megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, és ügyintéző ügyvéd jelen okiratot, valamint a jogügylethez kapcsolódó egyéb okiratokat részükre teljes egészében felolvasta, és megmagyarázta. Szerződő felek a fenti okiratot – amely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták, ügyvédi ellenjegyzés mellett.

Debrecen, 2026. október 30.

Sárkány István (sz. 1971)
állageladó

Forró Magdolna
állageladó

Sárkány István (sz. 1959)
haszonélvezeti jogosult eladó

Kaun Zoltán
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Debrecen, 2026. október 30.

Dr. Nagy Tibor Ügyvédi Iroda
Dr. Nagy Tibor ügyvéd
4025 Debrecen, Mácsai Sándor u. 9.
Tel.: 52/402-886, 06-20-443-