A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Dr. Havasi Gábor
ügyvéd
dr.havasi.gabor@gmail.com
4032 Debrecen,
Medgyessy sétány 2.

IGAZ-221553/2026

Közzététel időpontja: 2026 11 11
Levétel napja:
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:
- kezdő napja: 2026 11 12
- utolsó napja: 2026 12 11
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
ügyintéző

2026 -10- 26

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről **Ungai Róbert,** [illegible], 4032 Debrecen, Füredi út 41/B. fszt. 1. szám alatti lakos és **Ungai János,** [illegible], 4024 Debrecen, Vármegyeháza utca 12. 3/13. szám alatti lakos, **mint Eladók (a továbbiakban: Eladók),** másrészről

Sziklási Kristóf,

NAK száma: P000000907153, a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormnyhivatal 510281/3/2026.09.01. számon földművesként nyilvántartásba vette, 4028 Debrecen, Kinizsi utca 55. szám alatti lakos, **mint Vevő (a továbbiakban: Vevő) harmadrészről**

Sziklási Péter Lászlóné, [illegible] 4028 Debrecen, Kinizsi utca 55. szám alatti lakos, és **Sziklási Péter László,** [illegible] 4028 Debrecen, Kinizsi utca 55. szám alatti lakos, mint haszonélvezeti jogosultak (a továbbiakban: haszonélvezeti jogosultak)között.

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Eladók tulajdonát képezi egymás között egyenlő ½-ed ½-ed tulajdoni arányban a **debreceni zártkerti 54161 helyrajzi szám** alatt felvett, 797 m2 nagyságú, 3. minőségi osztályú, 2,35 AK értékű kert megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

2.) A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által a TAKARNET rendszeren keresztül lekért tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a fenti tulajdoni arányban bejegyzésre került. A tulajdoni lap széljegy- és tehermentes.

3.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevő pedig az általa ismert jelenlegi állapotában megvásárolja a fenti ingatlant kizárólagos 1/1 tulajdoni arányban annak teljes alkotórészével együtt, megtekintett állapotában az ***1. pontban meghatározott ingatlant*** per-, igény- és tehermentesen.

4.) A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát kölcsönösen kialkudott ***4.000.000 Ft-ban, azaz Négymillió Forintban*** határozzák meg, mely összeg az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének megfelel. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény nem található, így az külön értéket nem képvisel.

A vételár teljesítése a következők szerint történik:

.1.) Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette a teljes ***4.000.000 Ft-ban, azaz Négymillió Forint*** összegű vételárat Eladók részére ügyvédi letétbe Dr. Havasi Gábor letétkezelő ügyvéd kezeihez készpénzben, melynek hiánytalan átvételét letétkezelő ügyvéd elismeri, azt nyugtatja. Letétkezelő ügyvéd a vételárat köteles a letétből kiadni Eladók kérésének megfelelő módon, a tulajdoni hányadok szerint Eladók között megosztva. Eladók a vételár ügyvédi letétbe történő teljesítését saját kezeikhez történő teljesítésként ismerik el.

5.) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akinek jognyilatkozattételi képessége korlátozva nincs.

6.) **Tulajdonjog bejegyzés és ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:**

6.1.) Tekintettel a teljes vételár teljesítésére Eladók aláírásukkal feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy saját tulajdonjoguk törlésével egyidőben az 1. pontban írt ingatlanra vonatkozóan Vevő tulajdonjoga kizárólagos 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímen a földhivatali nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

7.) Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlant Eladók kötelesek a mai napon a Vevő birtokába adni. Az ingatlanon művelés nem történik, így leltár felvételére nem kerül sor. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon csak villanyóra található. Felek kötelesek a közműórát átírni. Az Eladók kötelezik magukat, hogy a közműszolgáltató által nyilvántartott, az Ingatlan tekintetében a birtokbaadásig fennálló közműtartozásról igazolást szereznek, ami alapján az esetleges tartozásokat az erről szóló számlák/díjbekérők kézhezvételétől számított 3 napon belül, vagy a közműórák átíratásával egyidőben rendezik.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlant a szerződéskötést megelőzően megtekintett műszaki tartalommal, a Vevő által megtekintett és megismert állapotban adják Vevő birtokába. Vevő a birtokba lépés napjától viseli az Ingatlan terheit, húzza annak hasznait, és viseli a kárveszélyt.

8.) Szerződő felek meghatalmazás adnak **Dr. Havasi Gábor 4032 Debrecen, Medgyessy sétány 2.** székhelyű ügyvédnek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a földhivatalhoz történő benyújtására, és az NAV nyomtatvány kitöltésére, ill. a kifüggesztési eljárásra. A meghatalmazást és a letétkezelést Dr. Havasi Gábor ügyvéd ellenjegyzésemmel elfogadom.

9.) Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben szerződő felek a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak, míg a felmerülő vitás kérdésekben értékhatártól függően a Debreceni Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

10.) Felek megállapodnak abban, hogy az okirat elkészítésével és a Földhivatal előtti eljárással kapcsolatosan felmerülő költségeket Vevő viseli.

11.) Felek kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvéd részletesen tájékoztatta Vevőt az illetékfizetési kötelezettségéről, illetve Eladókat az adóhatóság felé történő feladatokról. Felek kijelentik, hogy ezen szerződést egyben ügyvédi megbízásnak is tekintik.

12.) Vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

13.) Vevő feltétlenül és visszavonhatatlanul a Földforgalmi tv. 13.-15 § -ban foglaltak szerint nyilatkozza, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a fenti tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő kötelezettséget vállal arra, a fenti tv. 13.§(4) bekezdése szerint, hogy a harmadik fél javára esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a fentieket, azaz a Földforgalmi tv. 13.§.(1) bekezdésében írt kötelezettségeket vállalja.

14.) Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Felek kijelentik, hogy az 1997.évi CXLI tv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ alapján részarány tulajdonnal nem rendelkeznek. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, a birtokában álló föld területnagysága a jelenleg megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg a rá vonatkozó törvényi maximumot.

15.) Vevő kijelenti, hogy az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatta a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-ában meghatározott elővásárlásra jogosultságokról, és ennek ismeretében nyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.

16.) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés az illetékes Földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § 1. bekezdése alapján, ill. szükséges a szerződés kifüggesztése az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan egymással elszámolnak.

17.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) rendelkezéseit, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt kell alkalmazni. A jelen szerződést - 8 napon belül négy eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes Mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, melynek teljesítésére szerződő felek az okiratkészítő ügyvédet bízzák meg. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződések és a jóváhagyó záradék kézhezvételét követően jelen szerződést a 1997. évi CXLI törvényben meghatározottak szerint jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatalhoz.

18.) A szerződő felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről.

19.) Szerződő felek ezen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat kezelje, s ennek érdekében személyazonosító igazolványukról, lakcímet és személyi azonosítót igazoló hatósági igazolványukról, adóazonosító jelet tartalmazó hatósági igazolványukról, aláírási mintáikról másolatot készítsen, és azt irattárában őrizze. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII tv. (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataimat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Hozzájárulok ahhoz, hogy a Pmt. 22-23.§ szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

20.) GDPR-adatkezelési felhívás! Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a személyi igazolványon, a lakcímkártyán és az adókártyán szereplő személyes adataik a szerződésbe bekerülnek, azokat eljáró ügyvéd rögzítheti, a fenti igazolványokat lemásolhatja és jelen szerződés megszerkesztése, bejegyzése, és a kapcsolódó ügyintézés érdekében, valamint az ügyvédi kamara által előírt kötelező iratmegőrzés idejéig azokat megőrzi. Felek tudomásul veszik, hogy a bárki által lekérhető tulajdoni lapra – akár a jelen jogügylettel érintett tulajdonváltozás későbbi jogügylet miatti törlése után is visszakövethetően - nevüket, születési nevüket és évüket, édesanyjuk nevét és lakcímüket feljegyzik. Felek valamennyi, jelen bekezdésben felsorolt adatkezeléshez kifejezetten hozzájárulnak.

21. Haszonélvezeti jogosultak és Vevő megállapodnak abban, hogy az 1. pontban írt ingatlan teljes terjedelmére Vevő tulajdonszerzésével egyidejűleg Haszonélvezeti jogosultak részére 20 évig tartó határozott időtartamra Haszonélvezeti jogot alapítanak ingyenesen. Felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlan teljes terjedelmére 20 évig tartó határozott időtartamra haszonélvezeti jog kerüljön bejegyzésre a földhivatali nyilvántartásba Haszonélvezeti jogosult részére a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidőben az ingatlan teljes terjedelmére. Az alapítás ingyenesen történik tekintettel arra, hogy Vevő és haszonélvezeti jogosult egymás egyenesági rokonai (egymás között szülő-gyermek kapcsolat áll fenn), melyből eredő illetékkedvezményt igénybe kívánják venni.

Jelen okiratot szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá. Az Üttv. 43§ (4) bekezdése szerint az ellenjegyzett papíralapú okirat egyes oldalainak a felek eredeti kézjegyét nem kell tartalmaznia, ha az ügyvéd a lapokat úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Debrecen, 2026.09.30.

Sziklási Kristóf
vevő

Sziklási Péter Lászlóné
haszonélvezeti jogosultak

Sziklási Péter László
haszonélvezeti jogosultak

Ungai Róbert
eladó

Ungai János
eladó

Készítette és ellenjegyzem: Debrecen, 2026.09.30. napján Dr. Havasi Gábor
4032 Debrecen, Kassai sétány 2. szám alatti ügyvéd KASZ: 36061328