A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ICAZ-222688 / 2026
Közzététel időpontja: 2026 11 13
Levétel napja: .....
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026 11 14
- utolsó napja: 2026 12 14
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Érkezés időpontja: 2026 -11- 03

DR. HUSZTI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Huszti Szabolcs László ügyvéd
iroda: 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.
aliroda: 4060 Balmazújváros, Debreceni u. 9/2.
Telefon: 06 30 9756-000; drhusztiugyvediiroda@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

ügyintéző

I. Szerződő felek

I/1. Jelen ingatlan adásvételi szerződés létrejött egyrészről

Eladó
Név: **Dr. Jakab Péter Pál**
születési né
született:
anyja neve:
személyi száma:
szem. ig. száma:
lakcímkártya száma:
adóazonosító jel:
lakcím: 4031 Debrecen, Trombitás u. 10. 1/7.
tartózkodási hely: 6800 Hódmezővásárhely, Szent Antal u. 11. 1/4.

Eladó
Név: **Jakab Mihály**
születési név:
született:
anyja neve:
személyi száma:
szem. ig. száma:
lakcímkártya száma:
adóazonosító jel:
lakcím: 4031 Debrecen, Trombitás u. 10. 1/7.

mint **eladók** – továbbiakban eladók –
másrészről

Vevő
Név: **Kassai Kamilla**
születési név:
született:
anyja neve:
személyi száma:
szem. ig. száma:
lakcímkártya száma:
adóazonosító jel:
lakcím: 4274 Hosszúpályi, Földvár u. 100.

mint **vevő** - továbbiakban vevő –között, alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

II. A szerződés tárgya

II/1. Szerződő felek közösen megállapítják, hogy az eladók 3/6-od - 3/6-od arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Debrecen, zártkert, 54029/38 helyrajzi szám alatt felvett,** természetben a **4002 Debrecen, Petúnia u. 14. sz. alatti 1118 m²** területű, **3,30 AK** értékű **kert és gazdasági épület** megnevezésű ingatlan. Eladók nyilatkoznak, hogy az okirat tárgyát képező ingatlanon lévő gazdasági épület több, mint 30 éve beton alapra és fából épült és körülbelül 50 m2 nagyságú, szigetelt és az ingatlan-nyilvántartásban is feltűntetetésre került. Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlan vezetékes víz, villany és gáz közművel rendelkezik.
Az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településen a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján a jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

II/2. Az eladók eladják, a vevő pedig 1/1-ed arányban megvásárolja a II/1. pontban meghatározott és körülírt ingatlant annak minden alkotórészével és tartozékával.

II/3. Szerződő felek rögzítik és egyben tudomásul veszik, hogy a jelen okirat tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházásához a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – Földforgalmi tv. - 7. §-a szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Dr. Ügyvédi Iroda
Al 1/5.
eni u. 9/2.
09

Dr. Jakab Péter Pál
eladó

Jakab Mihály
eladó

Kassai Kamilla
vevő

Dr. Huszti Szabolcs László ügyvéd
Tel.: (30) 9756-000
DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLÓ ügyvéd
KASZ szám: 36061921

Szerződő felek rögzítik és egyben tudomásul veszik továbbá, hogy a Földforgalmi tv. 21. §-a szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.
A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a fenti határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot.
Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvényben meghatározottak szerint valamely elővásárlásra jogosult él ezen jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja jelen adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosulttal, akkor az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be, amely tényről a mezőgazdasági igazgatási szerv önálló határozatot hoz és az adásvételi szerződést záradékkal látja el.
Kassai Kamilla Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezései szerint elővásárlásra nem jogosult. Kassai Kamilla Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül földművesnek
Eladók a Földforgalmi törvény 15/A. §-a alapján nyilatkoznak, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett **földhasználati szerződés nem érinti.**

III. Vételár

III/1. Szerződő felek a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vételárát egyező akarattal mindösszesen **28.000.000.-Ft**, azaz *huszonnyolcmillió* forint összegben határozzák meg, mely összegű vételárból a föld vételára 10.000.000.-Ft, azaz tízmillió forint, míg a felépítmény – gazdasági épület – vételára 18.000.000.-Ft, azaz tizennyolcmillió forint.
Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan jelenlegi forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt felek kifejezetten méltányosnak, helyben szokásosnak és értékarányosnak fogadják el.
A Felek már jelen okiratban kizárják a jelen adásvételi szerződés – Ptk. 6:98 §-a szerinti, feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő – megtámadását, a megtámadás jogáról a jövőre nézve is feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak. A szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tekintik.
III/2. Vevő a teljes vételárat, azaz a **28.000.000.-Ft**, azaz *huszonnyolcmillió* forint összeget átutalással fizeti meg eladóknak, az eladók által most teljesítési helyként megjelölt, **Dr. Jakab Péter Pál** eladó saját tulajdonú **11773456-00045908 (OTP Bank)** számú számlájára 14.000.000.-Ft, azaz tizennégymillió forint összeget és **Jakab Mihály** eladó saját tulajdonú **10410008-65656565-67712209 (K&H Bank)** számú számlájára 14.000.000.-Ft, azaz tizennégymillió forint összeget **legkésőbb 2027. 02. 28. napjáig, de kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 5 munkanapon belül.**
Eladók a fenti összegek fent megjelölt számlákon történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb kettő napon belül írásbeli igazolást – *akár email formájában is drhusztiügyvediiroda@gmail.com email címre* - juttatnak el okiratszerkesztő ügyvédnek, amelyben beazonosítható módon (név, szem. ig. szám, lakcím, hrsz., vételérrész megjelölésével) nyilatkoznak, hogy a teljes vételár megfizetésre került eladók részére.
Eladók nyilatkoznak, hogy a jelen okiratban meghatározott bankszámlákra történő teljesítést az eladók a saját kezeikhez történő, joghatályos teljesítéseként kifejezetten elismerik és elfogadják. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okiratban rögzített utalások akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor azok az eladók jelen okiratban teljesítési helyként megadott bankszámláin jóváírásra kerültek.
Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti összegnek az eladók általi átvételének fentiek szerint történő igazolását követően az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezett eladói tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot, bejegyzési engedélyt vevő tulajdonjogának átvezettetése érdekében a járási földhivatalhoz benyújtja eladók tulajdonjogának egyidejű töröltetése mellet, melyre szerződő felek – eladók és a vevő – együttesen meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet.

Dr. Husz[illegible] gyvédi Iroda
Alir[illegible] 3. 1/5.

Dr. Jakab Péter Pál
eladó

Jakab Mihály
eladó

Kassai Kamilla
vevő

Dr. Husztiné Szabolcs Lívia
ügyvéd

9/2.

Tel.: (30) 9756-000
DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLÓ ügyvéd
KASZ szám: 36061921

IV. Tulajdonjog és birtok

IV/1. Szerződő felek megállapodása alapján az ingatlan tulajdonjoga a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg száll át vevőre.

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 – figyelemmel a 48.§ (1) bekezdés a) és a 49. § (1) bekezdés f) pontjaira - a jelen adásvételi szerződés aláírásával szerződő felek közösen kérik, továbbá eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlanra a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítottan **2027. 04. 30. napjáig** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ingatlan egészére.

Az eladók a tulajdonjogukat a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítottan **2027. 04. 30. napjáig** fenntartják. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják.

Szerződő felek tudomással bírnak azon tényről, hogy az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó **vevői jog** feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

A fentiekkel összefüggésben Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Inytv.vhr.) 45. § (2) bekezdése szerint a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a 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. A törölt tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

IV/2. Eladók a szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy az okirat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától, azaz a vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számítottan legkésőbb **2027. 04. 30. napjáig** a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadják.

Szerződő felek kérik az eljáró illetékes Földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv (Inytv.) 48. § (1) a) pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a tulajdoni lapra a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítottan **2027. 04. 30. napjáig** és erre tekintettel az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást függessze fel.

Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél 4 eredeti példányban letétbe helyezik azon nyilatkozatukat, melyben kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga a II/1.) pontban írt ingatlanra a tulajdonjog fenntartására és az ahhoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére meghatározott időn belül és 1/1-ed arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzést nyerjen és eladók megbízzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a tulajdonjog bejegyzést tartalmazó nyilatkozatukat a vételár teljes megfizetését és annak okiratszerkesztő ügyvéd felé történő írásbeli igazolását követően a lentiekben is meghatározottak szerint a fenti határidőig a földhivatalba nyújtsa be.

Felek rögzítik, hogy eladók az utolsó vételárrészlet kifizetéséről haladéktalanul – a kifizetést követő 2 napon belül - kötelesek tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben eladók a vételár megfizetését, azaz a vételár kifizetését haladéktalanul – a kifizetést követő 2 napon belül - nem igazolják, akkor a vevő is jogosult hitelt érdemlően az okiratszerkesztő ügyvéd felé igazolni a vételár megfizetését.

Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár kifizetésétől – azaz a fentiek szerint kifizetés eladói igazolástól vagy annak elmaradása esetén a vevői igazolásától - számított 10 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani papír alapon, de amennyiben a benyújtásig az elektronikus eljárás alkalmazható lesz, úgy eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy a kifizetést követően a bejegyzési engedélyt az E-Ing rendszeren keresztül nyújta be vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával a fentiekben is rögzítettek szerint igazolást nyer. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- bármely vételárrészre nézve Eladók teljesítést elismerő nyilatkozata – akár email formájában is – vagy ügyvéd által ellenjegyzett vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában.

Dr. Huszti Ügyvédi Iroda
Aliroda: [illegible] Barna u. 3. 1/5.
Debreceni u. 9/2.
09-2-09
00

Dr. Jakab Péter Pál eladó	Jakab Mihály eladó	Kassai Kamilla vevő	Dr. Huszti Szabolcs László ügyvéd

Dr. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLÓ ügyvéd
KASZ szám: 36061921

- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő bank – internetes bankfiókból letöltött pdf formátumban a visszavonhatatlan teljesítési - igazolása az utalási megbízás Eladók jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlái javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. Szerződő felek jelen okirat aláírásával is megerősítve kijelentik, hogy a bejegyzési engedély letétbe vételéről eladók, mint letevők és okiratszerkesztő ügyvéd, mint letéteményes jelen okirat aláírásával egyidőben külön letéti szerződést is aláírnak.

Eljáró ügyvéd kifejezetten kizárja, hogy az egyes vételárrészek megfizetésének megtörténtét, vagy bármilyen határidő beálltát kövesse vagy ellenőrizze, továbbá ennek megtörténte/beállása igazolására a Feleket felhívja. A határidők betartása és annak ellenőrzése kizárólag Felek kötelezettsége. Amennyiben a teljes vételár megfizetésének igazolását a felek elmulasztják, az ebből eredő kárért kizárólagosa ők felelnek.

A fentiek értelmében okiratszerkesztő ügyvéd az eladói tulajdonjogról lemondó vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező nyilatkozatot a járási földhivatalhoz a fentiekben is rögzített határidőn belül benyújtja a fenti kötelezettségek teljesítését követően.

IV/3. Felek jelen okirat aláírásával történő megállapodása alapján **eladók a teljes vételár kifizetését követően 5 munkanapon belül kötelesek a vevő birtokába adni az ingatlan, a lakók által elhagyva és a Vevő által megismert, megtekintett, megóvott állapotban, az ingatlan rendeltetésszerű használatához nélkülözhetetlen és állagsérelem nélkül el nem mozdítható tartozékaival és valamennyi kulcs átadásával együtt.** Vevő e naptól szedi az ingatlanok hasznait és köteles viselni azok terheit. Vevő a birtokbalépéstől viseli a kárveszélyt.

E kötelezettségek egyértelműsége érdekében a felek a birtokba adás alkalmával közösen rögzíteni fogják a közüzemi mérőórák állását, de az eladók ezt meghaladóan is kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közművek átírása során a szükséges mértékben közreműködik. Ennek során a felek az illetékes közüzemi szolgáltató cégeknél tisztázzák az eladókat terhelő költségeket.

A fentiek értelmében tehát a birtokbaadást megelőzően eladók kötelesek igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatások díjait az ingatlan tekintetében kiegyenlítették. A birtokbaadást követően vevő legkésőbb 8 napon belül köteles a fogyasztóhelyeket a saját nevére íratni.

Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók a birtokbaadást követő 8 napon belül kötelesek intézkedni az iránt, hogy az ingatlanba esetlegesen bejelentkezett természetes személyek a lakcímnyilvántartásból kijelentésre kerüljenek, valamint székhely, telephely vagy fióktelep törlésre kerüljön.

Felek a birtokbaadás tényéről jegyzőkönyvet vesznek fel, mely jegyzőkönyvben rögzítésre kerül a birtokbaadás ténye, a mérőóraállások és az Ingatlan műszaki állapota. Felek vállalják, hogy a birtokbaadás napjától számított 8 (nyolc) napon belül valamennyi közüzemi szolgáltatónál eljárnak a fogyasztói változás bejelentése érdekében. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a birtokbaadás napjáig felmerülő, az Ingatlant terhelő valamennyi közüzemi költséget (víz, gáz, villany, fűtés stb.) a szolgáltatók elszámoló számlája alapján Eladók kötelesek megfizetni, míg ugyanez Vevőt a birtokbaadás napjától terheli. A Felek megállapodnak, hogy az esetleges nem tételes – *időszakos* – közüzemi költségek tekintetében az irányadó jogszabályokra és mérési időszakokra figyelemmel utólag a birtokbaadás időpontjára tekintettel elszámolnak. Vevő jogosult ezen költségeket a szolgáltató számlája és a használat alapján Eladók felé közvetlenül érvényesíteni.

Felek nyilatkoznak, hogy tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amelynek értelmében Feleket - *a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerint* - adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetősége illeti meg, akként, hogy a https://e-bejelento.gov.hu címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál a közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik. Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

Eladók jelen okirat aláírásával is megerősítve kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nem képezi gazdasági társaság vagy más jogi személy székhelyét, telephelyét, fióktelepét, nem áll bírósági zár alá vétel alatt, nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként sem üzletnek vagy egyéb vállalkozásnak sem részei és nem fedezetei.

IV/4.Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása ellenére kötbérigényt egymással szemben nem támasztanak.

V. Szerződés tárgyát képező ingatlan terhei

V/1. Szerződő felek közösen megállapítják, hogy az okirat tárgyát képező ingatlan a **2026. 10. 30-án a INYER/TULLAP/20261030/658** számon lekért tulajdoni lap alapján – a 39592/2/2014.01.27 számú bejegyző határozattal 9 m2 nagyságú területre, 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és/vagy földkábelre az LE-5804(7377)/13.sz. határozat alapján az Opus Titász Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjogon kívül terhelő tehermentes.

Dr. Jakab Péter Pál
eladó

Jakab Mihály
eladó

Kassai Kamilla
vevő

Dr. Huszti Szabolcs
ügyvéd

4025 De[illegible]en, Barna u. 3. 1/5.
[illegible]városi, Debreceni u. 9/2.
Tel.: (30) 9730000
DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLÓ ügyvéd
KASZ szám: 36061921

amelyről szerződő felek a tulajdoni lap megtekintésével meggyőződtek. A fentiekért jelen okirat aláírásával is szavatolnak eladók, tehát jelen okirat aláírásakor nincs teher bejegyzése folyamatban az ingatlanra, valamint eladók kijelentik, hogy fenntartják ezt az állapotot a vevő tulajdonszerzésnek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének időpontjáig. Eladók büntető jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a tulajdoni lap szerint az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek és azon sem Eladók, sem pedig felhatalmazásuk alapján további harmadik személy a jelen szerződés aláírásáig semmiféle változást nem kezdeményeztett. **Eladók szavatolják, hogy vevő az ingatlant per-, teher és igénymentesen szerzi meg.**

VI. Szerződő felek nyilatkozatai, kellék-és jogszavatosság

VI/1. Az eladók hibásan teljesítenek, ha a szolgáltatott ingatlan a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik (kellékszavatosság).

A Vevő kijelenti, hogy minden lényeges körülményt megvizsgált, az ingatlant és használati viszonyait a Vevő maga részletesen megtekintette, megismerte.

A Vevő kifejezetten elismeri, hogy az Eladóktól megkapta valamennyi – a vételhez szükséges, illetve általa igényelt – tájékoztatást és okiratot, miután az Eladók az ingatlant részére bemutatták és minden kérdésére elegendőnek ítélt választ adtak.

A Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően – a jelen szerződésben rögzített tulajdonszerzése célját is tekintetbe véve – teljeskörűen tájékozódott, és ennek keretében megismerte az ingatlanra új épület építésére vonatkozó helyi építési szabályokat, előírásokat, korlátozásokat és jogszabályokat, az ingatlan beépíthetőségét és övezeti besorolását, a szabályozási tervet. A Felek közösen rögzítik, hogy mindezen tények, körülmények, információk, adottságok ismeretében határozták meg a III/1. pontban közösen rögzített vételárat.

VI/2. A **cselekvőképes, magyar állampolgár eladók** az adásvétel tárgyát képező ingatlannak – a fentieknek megfelelően - per-, teher-és igénymentességéért, továbbá azért, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában harmadik személy (jogi, vagy természetes személy) olyan joga nem áll fenn, amely a vevő tulajdonszerzését gátolja, vagy megakadályozza, szavatolnak.

Továbbá eladók kijelentik és szavatolják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a szolgáltatók felé köztartozásuk nem áll fenn, tehát az ingatlant adó vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozások, közüzemi díjak és díjhátralékok nem terhelik.

Kijelentik, hogy az ingatlanra másnak – az ingatlan-nyilvántartáson és a jelen szerződésen kívül – nincs olyan joga, ami annak birtokba vételét, illetve tulajdonba kerülését korlátozná, avagy késleltetné.

Kijelentik továbbá, hogy az ingatlant gazdasági társaságba apportként nem vitték be, azt hitel fedezetéül nem ajánlották fel és más módon sem terhelték meg.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan a tulajdonukat képezi, az ingatlan értékesítése akaratukkal megegyező, az ingatlant a mai napon kelt szerződéssel értékesíteni kívánják.

VI/3. **Eladók a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a II/1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga vevő javára 1/1-ed arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Eladók és a vevő együttesen és közösen kérik az eladók** 3/6-od – 3/6-od **arányú tulajdonjogának egyidejű törlését és vevő 1/1-ed arányú tulajdonjogának a bejegyzését a teljes vételár kifizetését és annak fentiek szerinti igazolását követően a bejegyzési engedély benyújtásával. A fentieken túl az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a II/1. pontban körülírt ingatlan tekintetében az eladók** 3/6-od – 3/6-od **arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön a teljes vételár kifizetését és annak fentiek szerinti igazolását követően a bejegyzési engedély benyújtásával.**

Szerződő felek kérik, hogy az ingatlan- nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 79. § és 80. § szerint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzésre kerüljön az ingatlan- nyilvántartásba jelen okirat tárgyát képező ingatlan tekintetében.

VI/4. **Cselekvőképes, magyar állampolgár vevő** kijelenti, hogy ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs. Kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg.

Vevő nyilatkozik és jelen okirat aláírásával is megerősítve vállalja, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (1) és (4) bekezdésében foglaltaknak eleget tesz, azaz a föld 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 más célra nem hasznosítja.

Dr. Jakab Péter Pál
eladó

Jakab Mihály
eladó

Kassai Kamilla
vevő

Dr. Huszti Szabolcs László
ügyvéd

Dr. [illegible] Iroda
[illegible]
Dr. Huszti Szabolcs László
Telefon: 06-30/9756-000
DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLÓ ügyvéd
KASZ szám: 36061921

Vevő nyilatkozik és jelen okirat aláírásával is megerősítve vállalja, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földön esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő tudomásul veszik, hogy ezen kitételnek történő megfelelése a tulajdonszerzési jogosultság feltétele.
A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy Kassai Kamilla vevő nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával és az általa jelen okirattal megszerezni kívánt földdel együtt összes földtulajdonának mértéke a 300 hektár mértéket, a földszerzési maximumot nem éri el.
Vevő nyilatkozik, hogy a birtokában lévő valamennyi föld területnagysága az 1200 hektár mértéket nem haladja meg. (birtokmaximum)
Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII törvény rendelkezéseibe
Eladók kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, valamennyi fél kijelenti, hogy nyilatkozati képessége korlátozás alatt nem áll.

VII. Szja és illetékkedvezmény

VII/1. Eladók tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket az ingatlan értékesítéshez kapcsolódó személyi jövedelemadó jogszabályokról.
VII/2. Vevő tudomásul veszi, hogy jelen okirat szerinti ingatlanvásárlása illetékfizetési kötelezettséget keletkeztet, ennek mértékére – a forgalmi érték 4 %-a - és megfizetésére az Illetékekről szóló törvénynek a visszterhes vagyonszerzési illetékekre vonatkozó rendelkezései vonatkoznak, melyekről okiratszerkesztő ügyvédtől a tájékoztatást megkapta.

VIII. Meghatalmazás

VIII/1. VIII/1. Szerződő felek – eladók és a vevő – és együttesen jelen okirat aláírásával egyúttal meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Huszti Szabolcs László ügyvédet (Dr. Huszti Ügyvédi Iroda 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.), hogy jelen okiratot és mellékleteit elkészítse, nevükben és képviseletükben a jelen okirat szerinti tulajdonjog változás bejegyzésére irányuló kérelmet terjesszen elő az illetékes Földhivatalnál és őket a teljes eljárás során – ideérve a bejegyzési eljárást is – a tulajdonjog fenntartásra és az ahhoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére meghatározott időpontig és a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig - teljes jogkörrel képviselje. A szerződő felek meghatalmazása kifejezetten kiterjed az eladók tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére és a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljeskörű képviseletre.
Szerződő felek kijelentik, hogy ezen okiratot a vevő tulajdonjogának bejegyzési engedélye tekintetében letéti okiratként és letéti igazolásként is - aláírásukkal igazolva – elfogadják. A szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Huszti Szabolcs László ügyvéd (Dr. Huszti Ügyvédi Iroda 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.) a fenti meghatalmazást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.) a fenti meghatalmazást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.
Szerződő felek eladók és vevő jelen okirat aláírásával egyúttal meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Huszti Szabolcs László ügyvédet (Dr. Huszti Ügyvédi Iroda 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.), hogy *a jelen jogügylettel kapcsolatosan az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránti eljárásban, jelen adásvételi szerződés tekintetében a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság előtt ezen szerződés megküldése tárgyában és a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerv feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztálya előtt a hatósági engedélyezési eljárás lefolytatása tárgyában nevünkben és helyettünk eljárjon, kérelmet nyújtson be, jognyilatkozatot tegyen és személyünket teljes jogkörrel képviselje.*
A fentieken túl eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról rendelkezéseinek és a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról rendelkezéseinek, továbbá a az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosít[illegible] szóló 2021. évi

Dr. Jakab Péter Pál
eladó

Jakab Mihály
eladó

Kassai Kamilla
vevő

Aliroda: [illegible] u. 9/2.
Dr. Huszti Szabolcs László 89967709-2-09
Tel.: +36 [illegible]0756-000
DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLÓ ügyvéd
KASZ szám: 36061921

CXLVI. törvény rendelkezéseinek hatályos módosításairól, amelyek mind az okirat tartalmában történő változások, mind az eljárási rend módosulása tekintetében érintik a 2025. 01. 15. napjától az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályára benyújtandó okiratokat, amelyeket a szerződő felek megértettek és tudomásul vettek.

A fentiek okán szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tartalmának esetleges illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság eltérő értelmezéséből fakadó módosításaihoz már jelen okiratban aláírásukkal igazolva hozzájárulnak. Szerződő felek jelen okirat aláírásával is megerősítve kijelentik tehát, hogy a fenti jogszabályváltozás és a még ki nem alakult és átalakulóban lévő joggyakorlat miatti esetleges okirat módosításhoz – ideértve a fizetési határidőket is - annak szükségességekor kifejezetten és feltétlenül hozzájárulnak, és az okiratban foglaltak megvalósulása érdekében vállalják, hogy az esetleges földhivatali felhívásban foglaltaknak megfelelően minden szükséges jognyilatkozatot megtesznek, így szükség esetén tehát jelen szerződést módosítják, kiegészítik kár és költségigény érvényesítése nélkül.

Felek a jelen szerződést kizárólag írásban módosíthatják és Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésmódosítás esetén közös nyilatkozatuknak kizárólag a változásokra kell kiterjednie. Szerződésmódosítás esetén a közös nyilatkozatban nem érintett pontok változatlanul hatályban maradnak.

A Felek mentesülnek a késedelem következményei alól, ha bizonyítják, hogy kötelezettségeiket vis maior következtében nem tudják határidőben teljesíteni. A Felek rögzítik, hogy vis maior alatt olyan körülményeket kell érteni, amelyek a jelen szerződés megkötésének időpontjában előre nem láthatóak, és a Felek érdekkörén kívül álló, elháríthatatlan események gyűjtőfogalmába tartoznak.

Szerződő felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, számelírás – ide nem értve a vételár összeget és az egyes eladók részére kifizetendő összegeket és a teljesítési helyként megjelölt számlaszámot, valamint a teljesítési határidőket, amelyek nem javíthatók – vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat – a felekkel előzetesen email útján történő egyezetetést követően - közvetlenül a szerződés szövegére írás útján és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy okiratszerkesztő ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta őket a személyi jövedelemadó és illeték jogszabályokról. Így különösen a Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy Eljáró Ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal figyelemmel arra, hogy felek az adózással és illetékfizetéssel kapcsolatosan adótanácsadótól tájékoztatást kérhetnek, de egyben nyilatkoznak, hogy a vonatkozó jogszabályokat ismerik.

A fentieken túlmenően szerződő felek jelen okirat aláírásával egyúttal meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Huszti Szabolcs László ügyvédet (Dr. Huszti Ügyvédi Iroda 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.), hogy a NAV B400E számú, az ingatlan vagyonszerzés esetén a vagyont szerző adatainak, illetékmentességének, kedvezményének, a visszterhes ingatlan-átruházás esetén az ingatlant értékesítő adatainak, illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogról ellenérték fejében lemondás, ilyen jog visszterhes alapítása, átruházása (átengedése), megszüntetése esetén a bevételt szerző adatainak bejelentéséhez elnevezésű nyomtatványt kitöltse a szükséges adataikkal, nevükben és képviseletükben – mint jelen okirattal meghatalmazott – az illetékes NAV Illeték Főosztályára legkésőbb a jelen okirat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követő 30 napon belül elektronikusan benyújtsa.

A szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Huszti Szabolcs László ügyvéd (Dr. Huszti Ügyvédi Iroda 4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.) a fenti B400E számú nyomtatvány elkészítésére adott meghatalmazást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

IX. Egyéb rendelkezések

A fentiekben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek jelen jogügyletből esetlegesen felmerülő jogvitáik eldöntésére értékhatártól függően a Debreceni Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és nem minősülnek közszereplőnek, kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személy közeli hozzátartozójának.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az adatkezelési jogszabályokról. Eljáró ügyvéd a szerződő felek adatait kizárólag a 2016/679 EK Rendelet 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján, szerződés teljesítéséhez, illetve c) pontja alapján, jogszabályi kötelezettségből kezeli. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy személyazonosításra alkalmas irataikról másolatot készít, illetve személyes adataikat nyilvántartja, ellenőrzi és kezeli a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben rögzített jogügylet során saját nevükben, illetve érdekükben járnak el, nem minősülnek közszereplőnek, vagy közszereplő közelihozzátartozójának, illetve az ügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről

Dr. Jakab Péter Pál
eladó

Jakab Mihály
eladó

Kassai Kamilla
vevő

Dr. Huszti ...
ügyvéd

Ügyvédi Iroda
...025 D... u. 3. 1/5.
Ad... Zuj... eni u. 9/2.
...0006799-2-09
...06-000
DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLÓ ügyvéd
KASZ szám: 36061921

és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe.
Felek megállapodnak és rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, valamint az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat és a visszterhes vagyonátruházási illetéket Vevő köteles viselni.
A meghatalmazott ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen okirathoz kapcsolódó megbízás és a pénzmosás megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvényben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti a felek adatait.
Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően azonosítsa őket.
A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli.
Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz.
Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződésbe foglalt együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik szerződő félről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon személyek részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges.
Jelen szerződés 5 lapra nyomtatva, 9 oldal terjedelemben, 14 eredeti példányban készült, melyből a felek saját példányaikat átvették, 3 példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra, míg 11 példány hagyományos papírra került kiállításra.
Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatokat, értesítéseket az alábbiak szerint kötelesek a Felek joghatályosan teljesíteni és jelen jogügylettel kapcsolatos értesítéseket is az alábbi címekre kérik megküldeni:

- Eladók részére jelen szerződésben meghatározott lakhelyükre tértivevényes postai küldeményként,
- Vevő részére jelen szerződésben meghatározott lakhelyére tértivevényes postai küldeményként.

Az átvétel igazolását tartalmazó tértivevény az értesítés kézbesítését igazolja. Az értesítést akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha a tértivevény „nem fogadta el", „nem kereste", „elköltözött", „megtagadta", „cím elégtelen" illetve „ismeretlen" jelzéssel érkezik vissza, a küldemény feladását követő 5. (ötödik) nappal.
Felek kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződésben szereplő tények, adatok nyilatkozataik alapján kerültek rögzítésre, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően és csak azt ezen adásvételi szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek és nem adnak.
A felek kijelentik, hogy a szerződést elolvasták, a benne foglaltakkal egyetértenek, melyből következően más tényt, jogot, vagy kötelezettséget az okiratba foglalni nem kívánnak, ezért azt a jelenlévő ellenjegyző ügyvéd előtt aláírásukkal hitelesítik.
Debrecen, 2026. október 30.

Dr. Jakab Péter Pál **eladó**	**Jakab Mihály** **eladó**	**Kassai Kamilla** **vevő**

Jelen okiratot szerkesztettem és azt Debrecenben 2026. október 30. napján ellenjegyzem
Dr. Huszti Szabolcs László Ügyvéd (4025 Debrecen, Barna u. 3. 1/5.)
kamarai azonosító szám: 36061921

Dr. Jakab Péter Pál eladó	Jakab Mihály eladó	Kassai Kamilla vevő	Dr. Huszti Szabolcs László ügyvéd

Dr. ... védi Iroda
... 3. 1/5.
... 9/2.
Tel.: (30) 9756-000
DR. HUSZTI SZABOLCS LÁSZLÓ ügyvéd
KASZ szám: 36061921