

Kormányzati portálon közzététel időpontja: 2026.09.04.

Jognyilvántartás megkötésére nyitva álló határidő

- első napja: 2026.09.05.

- utolsó napja: 2026.10.05.

E HATAHIDŐ JOGVESZTES

4. sz. leírás

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026-08-12

373481

Amely létrejött egyrészről **Tóth László**

körút 96. szám alatti lakos, mint eladó1 (a továbbiakban: **eladó1**) és

4220 Hajdúböszörmény, Kemény János

Tóth Sándorné

4074 Hajdúböszörmény, Tanya Pród 336/4. szám alatti lakos,
mint eladó2 és haszonélvező, valamint tartási és kikötményi jog jogosultja (a továbbiakban: **eladó2**)

másrészről **Kujbus János**

4087 Hajdúdorog, Vörösmarty utca 9. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **vevő**)

együttesen felek (a továbbiakban: **felek** vagy **szerződő felek**) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy eladók 1/3 - 2/3 hányad arányú tulajdonát képezi a **hajdúdorog 0408/8 hrsz.** alatt felvett, valóságban 4087 Hajdúdorog, Kölesföld tanya 10. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és szántó” megnevezésű, összesen 6783 m² területű, 9,59 AK értékű külterületi ingatlan. A 6783 m² területű ingatlanból 2540 m² a kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, 4243 m² pedig a szántó területe.

2./ Az ingatlan terhel az eladó2 javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog, valamint tartási és kikötményi jog. Az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel. Felek rögzítik, hogy az ingatlan a jelen pontban rögzítettek túlmenően per-, teher- és igénymentes, melyért az eladók feltétlen szavatosságot vállalnak.

Eladók e körben nyilatkoznak továbbá, 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 arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli – tehát ott fel nem tüntetett – további jogosultjai nincsenek, az ingatlanral 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.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó2 jelen okirat aláírásával a holtig tartó haszonélvezeti jogáról valamint a tartási és kikötményi jogról az eladó1 javára ingyenesen lemond, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy a holtig tartó haszonélvezeti jog valamint a tartási és kikötményi jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

4./ Eladók szavatolnak azért, hogy nincsen az ingatlannak olyan, az eladó által nem ismertett, vagy rejtett hibája, ami az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozza.

5./ Az eladók eladják, a vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított **6.000.000.- Ft, azaz hatmillió forint** vételárért azzal, hogy eladó1 tulajdoni illetőségének vételárát 5.000.000.- Ft, míg eladó2 tulajdoni illetőségének vételárát 1.000.000.- Ft összegben határozzák meg.

Szerződő felek a kivett lakóház, udvar, gazdasági épület vételárát 3.000.000.- Ft összegben, míg a szántó vételárát szintén 3.000.000.- Ft összegben határozzák meg.

A Felek – a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésére hivatkozva – kifejezetten kizárják a jelen szerződés, és az abban foglaltak (így különösen a vételár feltűnő értékaránytalanságára alapított) megtámadási jogukat, és annak gyakorlásáról kifejezetten lemondanak.

6./ Vevő az ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az eladók részére:

Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet eladó1 részére 500.000.- Ft, azaz ötszázezer forint vételárrészt akként, hogy azt átutalja Mikita Adriana kezelt számú bankszámlájára.

Eladó1 a jelen pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő megfizetésnek ismeri el, és a vételárrész megfizetését jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

Vevő a hátralékos 5.500.000.- Ft vételárát a **szerződés hatósági jóváhagyását tartalmazó végzés kézhezvételét követő 8 napon belül** banki átutalással fizeti meg az eladók részére az alábbiak szerint.

Eladó1 részére 4.500.000.- Ft, azaz négymillió-ötszázezer forint vételárrészt fizet meg akként, hogy azt átutalja Mikita Adriana kezelt számú bankszámlájára.

Eladó2 részére 1.000.000.- Ft, azaz egymillió forint vételárát fizet meg akként, hogy azt átutalja Ács Szimonetta Katalin kezelt számú bankszámlájára.

Eladók a jelen pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezeikhez történő megfizetésnek ismerik el. Eladók a fenti bankszámlaszámon történő vételár jóváírásának tényét a jóváírást követő 2 munkanapon belül köteles írásban okiratszerkesztő ügyvéd részére jelezni (e-mail útján a drkuruczamas@gmail.com e-mail címen).

Eladók jelen pontban rögzített értesítésének elmaradása esetén, a szabályos vételárfizetés igazolásául felek elfogadják a vevő igazolását is, ami az utalást teljesítő bank eredeti, cégszerűen aláírt igazolása a visszavonhatatlan utalási megbízásról, az eladók jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

7./ Eladók tájékoztatják a vevőt, hogy az ingatlant haszonbérbe nem adták.

8./ Felek megállapodnak abban, hogy eladók az ingatlant, a teljes vételár megfizetését követő napon kötelesek a vevő birtokába adni.

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

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

11./ Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés – tulajdonjog bejegyzés iránt – ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig a vevő a teljes vételárát megfizeti az eladók részére, eladók jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és szerződő felek kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy a vevő tulajdonjoga a **hajdúdorog 0408/8 hrsz** alatt felvett ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni hányad arányban adásvétel jogcímen bejegyzésre, míg az eladó1 1/3, az eladó2 2/3 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga pedig törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.

- 12./ Vevő az ingatlant megtekintette és azt megfelelőnek találta.
- 13./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével, annak felhasználásával felmerült valamennyi költség és a visszerthes vagyonátruházási illeték megfizetésére a vevő vállal kötelezettséget. Eladók az SZJA fizetésre vonatkozó kioktatást tudomásul vették, miszerint a szerzés időpontjára tekintettel (2024.) eladó2-t SZJA fizetési kötelezettség terheli.
- 14./ Szerződő felek nagykorú magyar állampolgárok, akiknek ügyletkötési képessége korlátozás, avagy kizárás alá nem esik.
- 15./ Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) 5. § 7. pont alapján földművesnek minősül.
 Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzésének törvényes akadályja nincs, nem esik a Földforgalmi tv. 16. § (1) és (2) bekezdésében rögzített tulajdonszerzési korlátozás alá, mert a tulajdonában álló termőföldek a 300 ha mértéket, valamint a birtokában álló termőföldek – jelen szerződéssel megszerzett ingatlanokkal együtt – az 1200 ha-t nem haladják meg, és kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
 Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy 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.
 Vevő nyilatkozik, 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.
- 16./ 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 megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. 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 önkormányzatok jegyzőjének (Hajdúdorogi 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.
- 17./ Felek rögzítik, hogy vevő a *hajdúdorog 0408/8 hrsz.* alatt felvett ingatlan vonatkozásában elővásárlásra jogosult a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pont alapján, azaz olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, tekintettel arra, hogy tulajdonában áll a *hajdúdorogi 0408/31 hrsz.* alatt felvett ingatlan. Eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályban meghatározott elővásárlási jogosultság nem áll fenn.

- 18./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg eladó1 részére 500.000.- Ft vételárreszt megfizetésre került a vevő részéről, az elővásárlási jogra jogosult – amennyiben elővásárlási jogával élni kíván – a már megfizetett 500.000.- Ft vételárreszt összegét Kujbus János vevő vezető számú bankszámlájára köteles átutalni, a szerződés hatósági jóváhagyását tartalmazó végzés kézhezvételét követő 8 napon belül. A vételárreszt fentiek szerinti megfizetése a 6. és a jelen pontban rögzített határidőn belül, és nem máskor esedékes.
- 19./ Vevő jelen szerződés keretei között is kinyilatkozza, hogy a jelen szerződésben rögzített termőföld megszerzése esetén, azt a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Ennek megfelelően a vevő kéri a visszterhes vagyonszerzési illeték mentesség megállapítását. Vevő tudomásul veszi azon ügyvédi kioktatást, hogy amennyiben a jelen pontban foglaltakat nem teljesíti, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.
- 20./ Szerződő felek a jelen 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) ügyintézője mellett – azzal, hogy a meghatalmazás a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos eljárásokra (vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó, eladók tulajdonjogának törlésére vonatkozó, és eladó2 haszonélvezeti joga valamint a tartási és kikötményi joga törlésére vonatkozó eljárásokra) és szükséges jognyilatkozatok helyettük és nevükben történő megtételére, 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.
- 21./ Szerződő 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.
- 22./ 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. törvény (a továbbiakban: Pmt.), illetve az ebből a jogszabályból fakadó és eljáró ügyvédre hármolttatott kötelezettségek, feladatok teljesítéséről – ügyvédi tájékoztatás után – tisztában vannak, szerződésüket ezek ismeretében kötötték meg. Kijelentik továbbá, hogy jelen pontban körülírt tájékoztatás részletes írásba foglalását nem kéri.
- 23./ 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.
- 24./ 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 felelőssége tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak 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.

- 25./Felek kijelentik, hogy az üzleti 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.
- 26./Szerződő felek nyilatkozzák, hogy az ingatlanok 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.
- 27./Jelen adásvételi szerződés a felek akaratát teljeskörűen és kizárólag azt tartalmazza. Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatosan közöttük vagy képviselőik között létrejött bármely korábbi megállapodás jelen megállapodással ellentétes része jelen megállapodás aláírásával érvényét veszíti, melyre tekintettel a továbbiakban jelen megállapodás irányadó.
- 28./Szerződő felek tudomásul veszik az okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint Hajdúdorog Város a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely a tulajdonszerzésre hatással lehet.
- 29./Az ügyvédi ellenjegyzés szabályait tartalmazó 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés alapján, a 43. § (2) bekezdés b) pontjában 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.
- 30./Szerződő felek a szerződésből eredő vitás kérdések eldöntésére értékhatártól függően a Debreceni Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 31./Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződő felek jelen okiratot – mely 8 eredeti példányban készült és egyenként 5 számozott oldalból, valamint 31 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. augusztus 07.

Tóth László
eladói

Tóth Sándorné
eladó

Kujbus János
vető

Dr. Kurucz Tamás Ügyvédi Iroda
Dr. Kurucz Tamás Ügyvéd
4024 Debrecen, Petőfi tér 18. 1/2.
Adószám: 18221972-2-09
Bszlsz.: 10408428-605265 11501004
E-mail: dr.kurucz.tamas@gmail.com
Telefon: (70)408 1834

Alulírott Dr. Kurucz Tamás 4024 Debrecen, Petőfi tér 18. I/2. szám alatti székhelyű ügyvéd jelen okiratot Debrecenben, 2026. augusztus 07. napján ellenjegyzem, mert azt én készítettem, és azt a felek előttem, saját kezűleg írták alá. KASZ: 36064233

ELEKTRONIKUS MÁSZOLAT 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 VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Hajdú-Bihar

Vármegyei

Kormányhivatal

2026.08.31 14:55:03

+02'00'

* Az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdése alapján meghatározott hitelesítési záradék."