

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Érkezett: 2026 OKT. 05

53457

Amely létrejött egyrészről

- **Kujbus Péter születési neve** (szül:) an: **HIC**
személyi azonosító száma: adóazonosító jele: 4400
Nyíregyháza Leffer Sámuel utca 73. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),
- **Andóné Kujbus Nóra születési neve** (szül:) an: **HIC**
személyi azonosító száma: adóazonosító jele:
4551 Nyíregyháza Zsurló utca 38. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),
- **Lukácsné Kujbus Judit születési neve** (szül:) an: **HIC**
személyi azonosító száma: adóazonosító jele:
4432 Nyíregyháza Izabella köz 26. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

másrészről

- **Tóth Sándor születési neve** (szül:) an: Balogh
Ilona személyi azonosító száma: adóazonosító jele: 4334
Hodász Árpád utca 15. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott helyen és napon, a következő feltételekkel:

1./ Az E-Ing Földhivatali Információs rendszerről 2026.09.29. napján lekért E-hiteles Ügyleti tulajdoni lap másolat szerint a **Hodász külterület 0143/2 hrsz.-ú** gyümölcsös megnevezésű, 1 ha 7235 m² alapterületű, 41,88 aranykorona értékű ingatlan az alábbiak szerint képezi az eladók tulajdonát:

- a tulajdoni lapon II/6. sorszám alatt **Kujbus Péter** tulajdonát képezi 10000/51705-öd tulajdoni részzilletőség,
- a tulajdoni lapon II/7. sorszám alatt **Andóné Kujbus Nóra** tulajdonát képezi 10000/51705-öd tulajdoni részzilletőség,
- a tulajdoni lapon II/8. sorszám alatt **Lukácsné Kujbus Judit** tulajdonát képezi 10000/51705-öd tulajdoni részzilletőség.

Eladók eladják a vevő megtekintett állapotban megvásárolja az eladók fentiekben részletezett ingatlanában lévő mindösszesen **30000/51705-öd tulajdoni részzilletőségét.**

2./ Szerződő felek az 1./ pontban megjelölt ingatlan eladók tulajdonát képező **30000/51705-öd tulajdoni részzilletőség** vételárát megtekintés után, kölcsönös megegyezéssel **3.280.000,-Ft-ban, azaz: hárommillió-kétszáznyolcvanezer forintban** állapítják meg.

A vételár az eladókat az alábbiak szerint illeti meg:

- **Kujbus Péter** eladót megilleti **vételárrészlet,**
- **Andóné Kujbus Nóra** eladót megilleti **vételárrészlet,**
- **Lukácsné Kujbus Judit** eladót megilleti **vételárrészlet.**

Kujbus Péter
Eladó

Andóné Kujbus Nóra
Eladó

Lukácsné Kujbus Judit
Eladó

Tóth Sándor
Vevő

Tatárne dr. Koncz Mária
Ügyvéd

Szerződő felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkoznak, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező föld forgalmi értéke 2.000.000,-Ft, azaz: kétmillió forint, az földön található ültetvény forgalmi értéke 1.280.000,-Ft, azaz: egymillió-kétszáznyolcvanezer, valamint a termőföldön felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Szerződő felek megállapították, hogy a vételár meghatározása során figyelembe vették az ingatlan részilletőség állapotát és a helyben szokásos vételárakat is. Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan részilletőség valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan részilletőség jelenlegi forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. A felek már a jelen okiratban kizárják a jelen adásvételi szerződés – a Ptk. 6:98. §-a szerinti feltűnő értékaránytalanság jogcímen történő – megtámadását, a megtámadás jogáról a jövőre nézve is feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlan részilletőséget megtekintette, az eladók teljes körűen tájékoztatták őt annak állapotáról, amely alapján azt jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

3./ A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes összegét a jelen adásvételi szerződés aláírását követő munkanapon megfizeti akként, hogy átutalja Andóné Kujbus Nóra eladó ERSTE BANK HUNGARY Zrt.-nél vezetett számú bankszámlájára.

Eladók a vevő által a fenti számlára történő átutalással egyidejűleg a vételárat megfizetettnek tekintik és saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként ismerik el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra kerül.

Eladók kötelesek külön írásbeli nyilatkozattal az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárának a javukra történő maradéktalan megfizetését a vételár fizetési számlájukon történt jóváírást követő – legkésőbb – 1 munkanapon belül a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd felé a konczmara1967@gmail.com e-mail címre igazolni.

Amennyiben az eladók a fentiek szerinti nyilatkozatukat a fenti határidőben nem adják ki az ügyvédnek és hitelt érdemlően nem igazolják, hogy a vételár teljes összege a javukra nem került megfizetésre, szerződő felek megállapodnak abban, hogy az átutalást teljesítő pénzügyi szolgáltató azon igazolása, hogy a vevő bankszámlája a vételár teljes összegével visszavonhatatlanul megterhelésre került, és ezen összeg átutalása az eladók kikötött bankszámlájára, mint kedvezményezett bankszámlára megtörtént, az átutalással teljesített vételár összeg megfizetését tanúsítja.

4./ Eladók ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanra eladók mindösszesen 30000/51705-öd arányban (Kujbus Péter eladó 10000/51705-öd arányú, Andóné Kujbus Nóra eladó 10000/51705-öd arányú, Lukácsné Kujbus Judit eladó 10000/51705-öd arányú) bejegyzett tulajdonjoga törlésre kerüljön az

Kujbus Péter
Eladó

Andóné Kujbus Nóra
Eladó

Lukácsné Kujbus Judit
Eladó

Tóth Sándor
Vevő

Tatárné dr. Koncz Mária
Ügyvéd

Ingatlan-nyilvántartásból, valamint a vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt ingatlanra 30000/51705-öd arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az Ingatlan-nyilvántartásba, valamint az ingatlan részilletőség birtokát is átruházzák.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd a jelen adásvételi szerződést csak azt követően küldi meg a mezőgazdasági igazgatási szerv részére az adásvételi szerződést jóváhagyása céljából, ha az eladók részéről hitelt érdemlően bizonyítást nyer, hogy a vevő a vételár teljes összegét az eladóknak maradéktalanul megfizette.

5./ Alulírott Tóth Sándor vevő az alábbi nyilatkozatokat teszem:

- Földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagyok.
- A Földforgalmi tv. 13 § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, és vállalom, hogy a földet a tulajdon szerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.
- Földforgalmi tv. 14 § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nincs jogerősen megállapított és fennálló a föld használatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos díj vagy egyéb tartozásom (továbbiakban: együtt földhasználati díjtartozásom).
- A Földforgalmi tv. 13 § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kötelezettséget válllok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát meg nem hosszabbítom és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, és vállalom, hogy a földet a tulajdon szerzés időpontjától számított 5 évig - a törvényben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítom.
- Földforgalmi tv. 14 § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
- A Földforgalmi tv. 10 § (2) bekezdésben foglaltak alapján kijelentem, hogy az 1./ pontban megjelölt termőföld tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni, mivel a már birtokomban álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

6./ Szerződő felek egyezően adják elő, hogy a vevőt elővásárlási jog nem illeti meg.

7./ Az eladók felhívják az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy Földforgalmi tv. 21 § (3) bekezdésben foglaltak szerint 30 napos jogvesztő határidőn belül az adásvételi szerződésre elfogadó vagy elővásárlási jogukról lemondó nyilatkozatot tehetnek személyesen a jegyzőnek. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az ezen pontban meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

Kujbus Péter
Eladó

Andóné Kujbus Nóra
Eladó

✓ Lukácsné Kujbus Judit
Eladó

✓ Tóth Sándor
Vevő

W1
Tatárné dr. Koncz Mária
Ügyvéd

8./ A vevő Földforgalmi tv. 16 § (1) bekezdésben foglaltak alapján kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt termőföld tulajdoni részzilletőség tulajdonjogát jogosult megszerezni, ezen ingatlan részzilletőség tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), valamint a Földforgalmi tv. 16 § (2) bekezdésben foglaltak alapján kijelenti, hogy ezen ingatlan részzilletőség birtokának megszerzésével a már birtokában lévő termőföld területnagysága nem haladja meg az 1.200 hektárt (birtokmaximum).

Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

9./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés **joghatályosságának feltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyása**. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új vevővel jön létre.

Ezen esetben eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vevő által megfizetett 3.280.000,- Ft összegű vételárat a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 8 napon belül a vevő részére visszafizetik.

Felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, abban az esetben a felek a jelen adásvételi szerződést felbontják. Ezen esetben eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vevő által megfizetett 3.280.000,- Ft összegű vételárat a megtagadó határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a vevő részére visszafizetik.

10./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók a vételár teljes összegének a ki-egyenlítésével egyidejűleg adják a tulajdonukat képező termőföld részzilletőséget a vevő birtokába. A vevő ezen időponttól szedi az ingatlan részzilletőség hasznait és viseli annak terheit.

11./ Az eladók a Földforgalmi tv. 15/A §-ban foglaltaknak megfelelően nyilatkoznak, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező termőföld tulajdoni részzilletőséget hatályos vagy a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályban nem lépett **földhasználati szerződés nem érinti.**

12./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlant az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (Címe: 4024 Debrecen, Kossuth utca 41.) javára 22 kV-os közcélú légvezetékre 532 m² területnagyságra bejegyzett **vezetékjog terheli.**

13./ Az eladók kijelentik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdonukat képező részzilletőségeivel kapcsolatosan **rendelkezési joguk kizárólagos**, az más jogüggyellett lekötvén nincs, a 9./ pontban megjelölt hatósági jóváhagyást meghaladóan harmadik személy jóváhagyása, vagy beleegyezése nem szükséges a jelen szerződés megkötéséhez, és a 12./ pontban megjelölt vezetékjogot **szavatosságot vállalnak az ingatlan részzilletőségek per-, teher- és igénymentességéért**, és kijelentik, hogy azokat semmilyen nemű köztartozás nem terheli. Eladók kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan részzilletőségekkel kapcsolatosan senkinek nincs követelése, az ingatlan részzilletőségeknek nincs az Ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. Az eladók szavatolják a vevő tehermentes tulajdonszerzését.

Kujbus Péter
Eladó

Andóné Kujbus Nóra
Eladó

 Lukácsné Kujbus Ágnes
Eladó

Tóth Sándor
Vevő

Tatárné dr. Koncz Maria
Ünnyvél

2022.02.02.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy jog- és cselekvőképes természetes személy nagykorú magyar állampolgárok. Kijelentik, hogy szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában.

A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat (személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány adóigazolvány) bemutatása alapján.

Szerződő felek engedélyezik okmányaik lemásolását, és azt, hogy az eljáró ügyvéd adatait a jelen megbízás teljesítése érdekében kezelje. A Pmt. 8. § (1) bekezdése alapján felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy saját nevükben, saját érdekükben járnak el és a Pmt. 8. § (3) bekezdése szerint nem minősülnek közszereplőnek

15./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Kujbus Péter eladó teljesen vak személy, ezért a jelen okirat nyomtatott szövegét vizuálisan elolvasni nem képes.**

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 36. § (3) bekezdése szerint olvasásra képtelen személy jognyilatkozata alapján a jogügylet akkor kerülhet bejegyzésre, ha a jognyilatkozat megfelel a 35. § (2) bekezdésében, valamint a Ptk. 6:7. § (4) bekezdésében előírt feltételeknek.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 6:7 § (4) bekezdése szerint az olvasni nem tudó személy esetén, az írásbeli jognyilatkozat érvényességének további feltétele, hogy magából az okirattól kitűnjön, hogy annak tartalmát a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta.

Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen adásvételi szerződés teljes szövegét a Kujbus Péter eladó részére annak aláírását megelőzően hangosan felolvasta, és az okirat teljes tartalmát, annak jogi jelentőségét és jogkövetkezményeit Kujbus Péter eladó részére megmagyarázta.

Az ellenjegyző ügyvéd, mint a Ptk. 6:7. § (4) bekezdése szerinti hitelesítő személy tanúsítja, hogy a jelen okirat tartalmát az olvasásra képtelen Kujbus Péter eladó részére megmagyarázta.

Kujbus Péter eladó kijelenti, hogy a szerződés teljes tartalmát megismerte és megértette, így különösen megértette az adásvétel tárgyát képező ingatlan megjelölését, az átruházott tulajdoni hányadot, a vételár összegét és megfizetésének módját, a birtokátruházás feltételeit, az ingatlan terheire vonatkozó rendelkezéseket, továbbá a tulajdonjog átruházására és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó rendelkezéseket.

Kujbus Péter eladó kijelenti, hogy az okirat tartalmával kapcsolatban kérdéseket tehetett fel, és kérdéseire az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől számára érthető választ kapott.

Kujbus Péter
Eladó

Andóné Kujbus Nóra
Eladó

✓ Lukácsné Kujbus Judit
Eladó

Tóth Sándor
Vevő

Tatárné dr. Konecz Mária
Ügyvéd

Kujbus Péter eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglaltak **valós és tényleges ügyleti akaratával mindenben megegyeznek**, a szerződés tartalmát megértette, és azt saját elhatározásából köti meg.

Kujbus Péter eladó a jelen okiratot az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében **saját kezűleg aláírta**. Az aláírás helyének megtalálásához az eladó segítséget vett igénybe, azonban aláírását önállóan, saját kezével helyezte el az okiraton.

Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kifejezetten tanúsítja, hogy a jelen szerződés teljes szövegét Kujbus Péter eladó részére felolvasta, **annak teljes tartalmát Kujbus Péter eladónak megmagyarázta**, Kujbus Péter eladó pedig az ügyvéd előtt kijelentette, hogy az okirat tartalmát megértette, és az abban foglaltak az ügyleti akaratával mindenben megegyeznek.

16./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának átírásával kapcsolatos minden költség és illeték a vevőt terheli.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az adásvételi szerződés hatályba lépéskor érvényes NAV B400E adatlap kitöltésének és a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz való benyújtásának kötelezettségéről, továbbá tájékoztatja az eladókat az ingatlan értékesítéséből származó esetleges bevételnek a személyi jövedelemadó bevallásával egy időben történő bevallásnak kötelezettségéről és az adókulcsokról.

Az adatlapot az eljáró ügyvéd Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban (ONYA-ban) nyújtja be Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi végleges jóváhagyását követően.

Eladók nyilatkoznak, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdonukat képező részilletőségeit már több, mint 5 éve szerezték.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Adóigazgatósága Illetékkiszabó Főosztálya a jelen adásvételi szerződésnek a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-hoz (Mátészalka) való benyújtását követően vagyonszerzési illetéket fog kiszabni, melynek mértéke a forgalmi érték 4 %-a.

17./ Alulírott szerződő felek megbízzák a jelen okirat elkészítésével, - mely okiratot egyben tényvázlatnak is tekintenek - és annak Földhivatali Osztályhoz történő benyújtásával, valamint a bejegyzési eljárásban és a közzétételi eljárásban és mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti eljárásban történő képviselettel Tatárné dr. Koncz Mária egyéni ügyvédet (4700 Mátészalka Katona József utca 36.), aki a Nyíregyházi Ügyvédi Kamara tagja, mely megbízást az ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogad.

Kujbus Péter
Eladó

Andóné Kujbus Nóra
Eladó

Lukácsné Kujbus Anna
Eladó

Tóth Sándor
Vevő

Tatárné dr. Koncz Mária
Ügyvéd

18./ Szerződő felek az ügyvédi tájékoztatást megértették, a szerződést elolvasták és közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden a szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében a jelen szerződést nem vagy másként kötötték volna meg.

Mátészalka, 2026. szeptember hó 29. nap

Kujbus Péter

Eladó

Andóné Kujbus Nóra

Eladó

Lukácsné Kujbus Judit

Eladó

Tóth Sándor

Vevő

Alulírott Tatárné dr. Koncz Mária az okirat ellenjegyzése körében külön is tanúsítom, hogy Kujbus Péter teljesen vak személy, a jelen okirat nyomtatott szövegét vizuálisan elolvasni nem képes.

Tanúsítom, hogy a jelen okirat teljes szövegét Kujbus Péter eladó részére az aláírást megelőzően hangosan felolvastam, annak teljes tartalmát, jogi jelentőségét és jogkövetkezményeit az Kujbus Péter eladó részére megmagyaráztam.

Kujbus Péter eladó előttem kijelentette, hogy az okirat teljes tartalmát megértette, az abban foglaltak valós ügyleti akaratával mindenben megegyeznek, és az okiratot ennek ismeretében előttem saját kezűleg aláírta.

Készítettem és ellenjegyzem, Mátészalkán 2026. szeptember hó 29. napján:

Tatárné dr. Koncz Mária

ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36070094

Kijelölés ideje: 2026.10.13.

Készítés ideje: 2026.10.14.

Figyelembe vételére

nyilvános határozat utolsó napja: 2026.11.13.

Létező napja: 2026.11.14.



[Handwritten signature]

DR. SZUCHÁNSKI ZITA TANÚSÍTÓ

[Handwritten signature]

