

Kifüggesztés napja: 2026. 10. 28.
 Közlés kezdő napja: 2026. 10. 29.
 Nyilatkozattételi határidő
 utolsó napja: 2026. 11. 27.
 A határidő elmulasztása jogvesztő!

DR. KUJBUS ÜGYVÉDI IRODA

4033 Debrecen, Sámsoni út 96.
 Telefon/Fax: 52/448-272; 06-20-5864288
 email cím: drkujbus@gmail.com

Dr. jur. Kujbus Szabina
 ügyvéd

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
 14/1/2

2026 OKT. 19

Elkezdett:

575599

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről,

KUJBUS JÁNOSNÉ (születési neve:

anyja neve

személyi azonosító jele:

lakcím igazolvány száma:

, adóazonosító jele:

Debrecen, Szilágyi Erzsébet utca 3. sz. alatti lakos, mint **E l a d ó** (a jelen szerződésben foglalt megnevezése, a továbbiakban, mint Eladó)

ületési hely és idő:

személyi igazolvány száma:

állampolgársága:) 4030

Előszám:

Feladók

másrészről,

KOLOZSVÁRI FERENC CSABA (születési neve:

, anyja neve:

személyi azonosító jele:

, születési hely és idő:

személyi igazolvány

száma:

lakcím igazolvány száma:

, adóazonosító jele:

állampolgársága:

, nemzeti agrárgazdasági kamarai tagságának azonosító száma:

földműves

nyilvántartási száma:

nyilvántartó hatóság: Hajdú – Bihar Vármegyei Kormányhivatal,

szakképzettséget igazoló okirat száma:

üzemközpont nyilvántartási száma:

nyilvántartó hatóság: Hajdú – Bihar Vármegyei Kormányhivatal) 4002 Debrecen, Gyékény utca 12. sz. alatti

lakos, mint **V e v ő** (a jelen szerződésben foglalt megnevezése, a továbbiakban, mint Vevő) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. A vételi ajánlat

1. Alulírott, **Kolozsvári Ferenc Csaba Vevő**, a jelen okiraton teljesített aláírással vételi ajánlatot teszek, Szabolcs – Szatmár – Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály ingatlan – nyilvántartásában felvett, az alábbiak szerint részletezett ingatlanok egészére vonatkozóan:

1.1. A Kujbus Jánosné kizárólagos tulajdonában álló, **Nyírlugos, zártkert, 8313/2 hrsz.** alatt felvett „kert” megjelölésű, 1248 m² térmértékű, 0,91 AK értékű és 3. minőségi osztályú ingatlan egészére.

1.2. A Kujbus Jánosné kizárólagos tulajdonában álló, **Nyírlugos, zártkert, 8314 hrsz.** alatt felvett „szőlő és kert” megjelölésű, 1248 m² térmértékű, és 0,71 AK értékű ingatlan egészére, amely a következő alrészleteket tartalmazza: az „a” betűjellel megjelölt 516 m² térmértékű szőlő, amely 0,18 AK értékű és 3. minőségi osztályú, a „b” betűjellel megjelölt 732 m² térmértékű kert, amely 0,53 AK értékű és 3. minőségi osztályú.

A jelen vételi ajánlat 1.1. – 1.2. pontjaiban meghatározott ingatlanokat a **mező – és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19.§ (5) bekezdése** alapján, mint dologösszességet,

Kujbus Jánosné
 Eladó

Dr. Kujbus Szabina
 ügyvéd

Kolozsvári Ferenc Csaba
 Vevő

együttesen egybefoglalt vételáron, mindösszesen 900.000. -Ft, azaz kilencszázezer forint vételár ellenében kívánom megvásárolni, tekintettel arra, hogy azok egymással szomszédosak.

Az ingatlanok vételárának a teljes összegét, a mindösszesen 900.000.-Ft, azaz kilencszázezer forint vételár teljes összegét az ingatlan adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának készhez vételétől számított 8 (nyolc) naptári napon belül egy összegben, banki átutalással kívánom az Ön részére megfizetni, az Ön által megjelölt bankszámla számra.

Alulírott, **Kolozsvári Ferenc Csaba Vevő**, a jelen okiraton teljesített aláírással kinyilatkozik, hogy *a mező - és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földforgalmi törvény)* 5. § 2. pontjában meghatározott belföldi természetes személy magyar állampolgárnak minősülök, a földforgalmi törvény 5.§ 7. pontjában foglaltak szerint földművesnek minősülök.

Alulírott, **Kolozsvári Ferenc Csaba Vevő** kijelentem, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv 2014. augusztus 13. napján földművesként nyilvántartásba vett, továbbá mezőgazdasági üzemközpontom ugyanezen időpont óta a Nyírlugos belterület 149 hrsz. alatt felvett ingatlanon található. Erre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jog illet meg mint olyan földművest, akinek mezőgazdasági üzemközpontja legalább három éve Magyarország területén, az adásvétel tárgyát képező földek fekvése szerinti Nyírlugos településen található.

2. Alulírott, **Kujbus Jánosné Tulajdonos és Eladó** a jelen okiraton teljesített aláírással a Kolozsvári Ferenc Csaba Vevő vételi ajánlatát, amely a tulajdonomban álló, Szabolcs – Szatmár – Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály ingatlan – nyilvántartásában felvett, az alábbiak szerint részletezett ingatlanok egészére vonatkozik:

2.1. A Nyírlugos, zártkert, 8313/2 hrsz. alatt felvett „kert” megjelölésű, 1248 m² térmértékű, 0,91 AK értékű és 3. minőségi osztályú ingatlan egészére.

2.2. A Nyírlugos, zártkert, 8314 hrsz. alatt felvett „szőlő és kert” megjelölésű, 1248 m² térmértékű, és 0,71 AK értékű ingatlan egészére, amely a következő alrészleteket tartalmazza: az „a” betűjellel megjelölt 516 m² térmértékű szőlő, amely 0,18 AK értékű és 3. minőségi osztályú, a „b” betűjellel megjelölt 732 m² térmértékű kert, amely 0,53 AK értékű és 3. minőségi osztályú.

teljes terjedelmében elfogadom.

Szerződő felek megállapítják, hogy a fentiekben megtett vételi ajánlatra és az arra adott elfogadó nyilatkozatra figyelemmel, közöttük, a mező – és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§ (1) bekezdése alapján létrejött az alábbi tartalmú

I. Adásvételi szerződés

1. **Kujbus Jánosné Eladó** kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonában áll, a Szabolcs – Szatmár – Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály ingatlan – nyilvántartásában felvett, az alábbiak szerint részletezett ingatlanok:

1.1. A Nyírlugos, zártkert, 8313/2 hrsz. alatt felvett „kert” megjelölésű, 1248 m² térmértékű, 0,91 AK értékű és 3. minőségi osztályú ingatlan egésze.

Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén, bejegyzések nem szerepelnek.

1.2. A Nyírlugos, zártkert, 8314 hrsz. alatt felvett „szőlő és kert” megjelölésű, 1248 m² térmértékű, és 0,71 AK értékű ingatlan egésze, amely a következő alrészleteket tartalmazza: az „a” betűjellel megjelölt 516 m² térmértékű szőlő, amely 0,18 AK értékű és 3. minőségi osztályú, a „b” betűjellel megjelölt 732 m² térmértékű kert, amely 0,53 AK értékű és 3. minőségi osztályú.

Kujbus Jánosné
Eladó

Dr. Kujbus Szabina
ügyvéd

Kolozsvári Ferenc Csaba
Vevő

Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén, bejegyzések nem szerepelnek.

2. Az Eladó ezennel eladja a jelen szerződés 1.1. és 1.2. pontjában részletesen körülírt ingatlanok egészét, per - teher, és igénymentes állapotban, a Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés 1.1. és 1.2. pontjában részletesen körülírt ingatlanok egészét, per -, teher, és igénymentes állapotban, a felek által kölcsönösen kialakított, mindösszesen **900.000. – Ft, azaz kilencszázezer forint** vételár ellenében.

A vételár az ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

- a Nyírlugos, zártkert 8313/2 hrsz. alatt felvett, ingatlan vételára 450.000. -Ft., azaz négyszázötvenezer forint;
- a Nyírlugos, zártkert 8314 hrsz. felvett, ingatlan vételára 450.000. -Ft., azaz négyszázötvenezer forint;

3. A vételár megfizetésének módjában és határ idejében, a Szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy a Vevő az ingatlanok vételárának teljes összegét, mindösszesen **900.000. - Ft, azaz kilencszázezer forint** összeget, a jelen ingatlan adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kézhez vételétől számított 8 (azaz nyolc) naptári napon belül, egyösszegben banki átutalással fizeti meg, Kujbus Jánosné Eladó, gyermekének Dr. Kujbus Mária **MBH Bank Nyrt-nál vezetett 10300002-10369466-49010010** sz. bankszámlájára.

Kujbus Jánosné Eladó a jelen okiraton teljesített aláírásával kinyilatkozza, hogy a vételár teljes hatályú teljesítésének ismeri el azt, ha a vételár teljes összege, a gyermeke Dr. Kujbus Mária **MBH Bank Nyrt-nál vezetett 10300002-10369466-49010010** sz. bankszámláján jóváírásra kerül.

Szerződő Felek megállapodása szerint az ingatlanok vételára azon a napon tekintendő megfizetettnek, amikor annak teljes összege az Eladó gyermeke, Dr. Kujbus Mária MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-10369466-49010010 számú bankszámláján jóváírásra kerül.

4. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, a mező – és erdőgazdálkodás földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§ -ában foglalt rendelkezésekről, mely szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adás – vételi szerződésbe) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a felek aláírásától számított 8 napon belül, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - 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 az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - 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 (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. 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 nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való

Kujbus Jánosné
Eladó

Dr. Kujbus Szabina
ügyvéd

Kolozsvári Ferenc Csaba
Vevő

lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

5. Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy ha a Vevőt megelőző elővásárlásra jogosultak a törvényen alapuló elővásárlási jogukkal élnek, úgy a jelen szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre. Az Eladó a jelen okiraton teljesített aláírásával, feltétlenül és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy ha a Vevővel egy rangsorban álló elővásárlásra jogosult a földforgalmi törvényen alapuló elővásárlási jogával él, úgy az Eladó a jelen adásvételi szerződést a Vevővel kötik meg.

6. Alulírott, Kolozsvári Ferenc Csaba Vevő a jelen okiraton teljesített aláírással kinyilatkozik, hogy a mező – és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földforgalmi törvény) 5. § 2. pontjában meghatározott belföldi természetes személy magyar állampolgárnak minősülök, a földforgalmi törvény 5.§ 7. pontjában foglaltak szerint földművesnek minősülök, továbbá mezőgazdasági östermelő vagyok.

Alulírott **Kolozsvári Ferenc Csaba Vevő** kijelentem, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv 2014. augusztus 13. napján földművesként nyilvántartásba vett, továbbá mezőgazdasági üzemenként ugyanazon időpont óta a Nyírlugos belterület 149 hrsz. alatt felvett ingatlanon található. Erre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jog illet meg mint olyan földművest, akinek mezőgazdasági üzemenként legalább három éve Magyarország területén, az adásvétel tárgyát képező földek fekvése szerinti Nyírlugos településen található.

Alulírott, Kolozsvári Ferenc Csaba Vevő kijelentem továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő föld területnagysága nem haladja meg a földforgalmi törvény szerinti földszerzési maximumot, a 300 hektárt.

7. Alulírott Kolozsvári Ferenc Csaba Vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalok arra, hogy a jelen szerződés 1.1. és 1.2. pontjában meghatározott földek használatát – a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel – másnak nem engedem át, azokat magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek. Vállalom továbbá, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.

Arra az esetre, ha a szerződés tárgyát képező földek bármelyike a tulajdonszerzésemkor harmadik személy használatában áll, a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom.

Kijelentem továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

A jelen szerződésen teljesített aláírással kinyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem volna.

Alulírott, Kolozsvári Ferenc Csaba Vevő, a jelen okiraton teljesített aláírással kinyilatkozik, hogy termőföld részarány tulajdonnal nem rendelkezem.

8. Szerződő Felek megállapodása alapján a Vevő az ingatlanok birtokába a vételár teljes összegének a jelen szerződés 3. pontjában megjelölt bankszámlán történő jóváírásának napján lép, és ettől a naptól kezdve élvezzi az ingatlanok minden hasznát és viseli azok terheit.

9. Az Eladó, a jelen okiraton teljesített aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Kolozsvári Ferenc Csaba Vevő a tulajdonjog fenntartásához szükséges vevői jog bejegyzését kérelmezze, a **Nyírlugos, zártkert, 8313/2 hrsz.** alatt felvett „kert” megjelölésű, 1248 m² térmértékű, 0,91 AK értékű és 3.

Kujbús Jánosné
Eladó

Dr. Kujbús Szabina
ügyvéd

Kolozsvári Ferenc Csaba
Vevő

minőségi osztályú ingatlan egészére vonatkozóan, továbbá a **Nyírlugos, zártkert, 8314 hrsz.** alatt felvett „szőlő és kert” megjelölésű, 1248 m² térmértékű, és 0,71 AK értékű ingatlan egészére vonatkozóan.

10. 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 a jelen adásvételi szerződés aláírásával szerződő felek közösen kérik, továbbá Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan egészére, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára a tulajdonjog - fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítottan hat hónapig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ingatlan egészére vonatkozóan.

Az Eladó a tulajdonjogát a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítottan hat hónapig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

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

A fentiekre is figyelemmel és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján — figyelemmel a 48.§ (1) bekezdés a) és a 49. § (1) bekezdés f) pontjaira - jelen szerződés aláírásával a felek — Eladó és Vevő — közösen kérik, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Nyírlugos, zártkert, 8313/2 hrsz.** alatt felvett „kert” megjelölésű, 1248 m² térmértékű, 0,91 AK értékű és 3. minőségi osztályú ingatlan egészére, továbbá a **Nyírlugos, zártkert, 8314 hrsz.** alatt felvett „szőlő és kert” megjelölésű, 1248 m² térmértékű, és 0,71 AK értékű ingatlan egészére, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítottan 6 hónapig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A jelen szerződés aláírásával az Eladó és a Vevő hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében a jelen szerződést az eljáró ügyvéd a Szabolcs – Szatmár – Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályhoz benyújtssa azzal, hogy Eladó és Vevő kérik a T. Földhivatalt, hogy a *Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában* foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.**

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 ismételt benyújtással bejegyezhető.

Eladó a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az okirat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától, azaz a vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számítottan legkésőbb hat hónapon belül, a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja, amennyiben az ingatlan adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja és a teljes vételár a részére, banki átutalással maradéktalanul megfizetésre került.

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 tulajdonjogfenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítottan **6 hónapig** és erre tekintettel az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást függessze fel.

Kujbus Jánosné
Eladó

Dr. Kujbus Szabina
ügyvéd

Kolozsvári Ferenc Csaba
Vevő

12. Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok bejegyzésére irányuló kérelemre irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásokat az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a vevői jog bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén jegyzi be az ingatlanügyi hatóság.

13. Az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétben helyezi el a külön okiratba foglalt Tulajdonjog bejegyzési engedélyt, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1.1. és 1.2. pontjában körülírt ingatlanok tulajdonjoga Vevő javára 1/1-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba és az Eladó és a Vevő együttesen és közösen kéri az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlését és a Vevő tulajdonjogának a bejegyzését a teljes vételár kifizetését és annak igazolását követően, a bejegyzési engedély benyújtásával.

A letétkezelő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével is kijelenti és elismeri, hogy a bejegyzési engedélyeket letétbe vette.

14. A letétkezelő ügyvéd a letétbe helyezett nyilatkozatokat azt követően jogosult, illetve köteles 2 (kettő) munkanapon belül 1-1 (egy-egy) példányban az Eladó és a Vevő, illetve 2 (kettő) eredeti és 1 (egy) szárazbélyegzővel ellátott másolati példányban az illetékes földhivatal részére benyújtani, amennyiben az ingatlan adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja és az Eladó e-mailben, a drkujbus@gmail.com email címen tájékoztatja a letétkezelő ügyvédet, hogy a Vevő a teljes vételárat megfizette az Eladó részére. Felek megállapodnak, hogy az Eladót a fenti tájékoztatási kötelezettség a teljes vételár jelen szerződés 3. pontjában foglaltaknak megfelelően történő megfizetésétől számított 3 (három) napon belül terheli. Amennyiben az Eladó a fenti tájékoztatást elmulasztja, úgy a Letétkezelő ügyvéd jogosult a Bejegyzési engedélyek fentiek szerinti kiadására az azt követő 3. (harmadik) napon, hogy a Vevő a jelen szerződés 3. pontjában rögzített fizetési kötelezettségének is eleget tett és ennek tényét a Vevő banki terhelési igazolással vagy más hitelt érdemlő módon igazolja a letétkezelő ügyvéd felé.

15. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 79–80. §-ában szabályozott, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásához kapcsolódó ténybejegyzésről és annak joghatásairól. A jelen szerződés alapján a ténybejegyzés a szerződés 1.1. és 1.2. pontjában meghatározott Nyírlugos, zártkert, 8313/2 és 8314 helyrajzi számú ingatlanok egészét, ingatlanonként 1/1 tulajdoni hányadot érinti. Felek tudomásul veszik, hogy a tény bejegyzését követően további jogok főszabály szerint csak a jelen szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal jegyezhetők be. A kivételekre az Inytv. vhr. 79. § (2)–(3) bekezdése irányadó.

A ténybejegyzést követően bejegyzett, hatósági határozaton alapuló jelzálogjogra és végrehajtási jogra szintén a függő hatályú bejegyzés szabálya vonatkozik. Ugyanez irányadó az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésére, ha az árverés alapjául szolgáló végrehajtási jogot a ténybejegyzést követően jegyezték be.

16. Szerződő Felek kijelentik, hogy a 15. pont szerinti tájékoztatást megértették. Tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, ezért az Inytv. vhr. 80. § (2) bekezdése alapján a szerződés benyújtása tényének bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23. § (1) bekezdése szerinti eljárásban a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételének elrendelésével egyidejűleg hívja fel az ingatlanok fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a tény bejegyzésére.

17. Az Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését kizárja, korlátozza vagy akadályozza. Szavatol az Eladó továbbá, az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az Ingatlant semminemű közüzemi díj, közteher tartozás, egyéb díjhátralék vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher nem terheli, egyben kijelenti, hogy az apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része nem fedezete.

Kujbus Jánosné
Eladó

Dr. Kujbus Szabina
ügyvéd

Kolozsvári Ferenc Csaba
Vevő

Eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat a szerződéskötés időpontjában hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, haszonbérleti szerződés, szívességi földhasználati megállapodás vagy többlehasználati megállapodás nem érinti.

18. Ezen, szerződés elkészítésével és ingaltan – nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költség viselésére a Vevő köteles, és a Vevőt terheli, a visszerhes vagyónátruházási illeték is.

19. Kolozsvári Ferenc Csaba Vevő a jelen okiraton teljesített aláírásával megerősíti, hogy a Hajdú – Bihar Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztálya által 512709/2014. nyilvántartási számon nyilvántartásba vett földműves, aki a jelen szerződésen teljesített aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 1.1. – 1.2. pontjaiban részletesen körülírt visszerhes ellenében szerzett termőföldet, a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Tudomásul veszi az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (18a) bekezdésében foglalt rendelkezéseket, amely szerint, (18a) Az (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételek fennállásáról és vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig, véglegessé válásáig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt

a) a vagyonszerző a termőföldet – a (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével – elidegeníti,

b) a vagyonszerző a termőföldön – használatának, hasznosításának a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével – vagyoni értékű jogot alapít, vagy

c) a vagyonszerző a termőföldet saját maga vagy a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja,

d) a vagyonszerző vagy a vagyonszerző közeli hozzátartozója a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányadát 25% alá csökkenti, vagy az erdőbirtokossági társulati tagságát nem tartja fenn, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Ha a vagyonszerző vagy a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozó által vállalt feltételek csak a termőföld meghatározott tulajdoni hányada tekintetében teljesültek, az egyébként járó illeték kétszeresét kizárólag azon tulajdoni hányad vonatkozásában kell megfizetni, amelyre a feltételek nem teljesültek.

20. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, valamint cselekvőképességükben és szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

21. Szerződő Felek meghatalmazzák a **Dr. Kujbus Ügyvédi Irodát** (4033 Debrecen, Sámsoni út 96.) **Dr. Kujbus Szabina ügyvéd** (kamarai azonosító száma: 36064164) ügyintézésében, a jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, és az okirat ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy a szerződéssel kapcsolatos hatósági jóváhagyási és ingatlan-nyilvántartási eljárás során, a feleket képviselje a Szabolcs – Szatmár – Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, valamint a Szabolcs – Szatmár – Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya előtt. Megbízott ügyvéd a jelen okiraton teljesített aláírásával és ellenjegyzésével ezen megbízást a Szerződő Felektől elfogadja.

22. Az Eladó, mint tulajdonos, a jelen okiraton teljesített aláírásával meghatalmazza továbbá a **Dr. Kujbus Ügyvédi Irodát** (4033 Debrecen, Sámsoni út 96. képviseli: **Dr. Kujbus Szabina ügyvéd** (kamarai azonosító száma: 36064164), hogy a jelen adás – vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésével kapcsolatos közigazgatási eljárásban az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője

Kujbus Jánosné
Eladó

Dr. Kujbus Szabina
ügyvéd

Kolozsvári Ferenc Csaba
Vevő

előtt az Eladót, mint tulajdonost képviselje. Megbízott ügyvéd a jelen okiraton teljesített aláírásával és ellenjegyzésével ezen megbízást elfogadja.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy az Eladó gyermeke. Szerződő Felek kijelentik, hogy e tájékoztatást megértették, tudomásul vették, és az okiratszerkesztő ügyvéddel szemben kifogást nem emelnek.

23. Az Eladó tudomásul veszi az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását, személyi jövedelemadóról szóló törvény rendelkezéseiről.

24. Szerződő Felek a jelen okiraton teljesített aláírásukkal hozzájárulnak ahhoz, személyes adataikat, személyi azonosító jelüket a jelen szerződés és mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Vevő jogainak ingatlan - nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek.

25. Ezen, szerződésből származtatható bármely peres vagy vitás kérdés elbírálására, a Szerződő Felek, hatáskörtől függően kikötik a Debreceni Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét.

26. Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy nem állnak sem tévedés, sem kényszer, sem fenyegetés hatása alatt, ezen szerződést szabad akarat elhatározásukból kötötték meg.

27. 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 jelen szerződésben, illetőleg az ügyvédi aktához csatolt, az azonosító okiratokról készített fénymásolatban kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A 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 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdés előírásainak megfelelően kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el.

A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, adataikról a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszeren keresztül adatigénylést kérjen. Az adatszolgáltatás jogalapja az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §. (3) bekezdése.

A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek és törvényes képviselőik személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

A felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatást ad miszerint valamennyi feltüntetett személyes adat kezelésével kapcsolatban, az adatkezelési szabályoknak eljáró ügyvédi iroda a hatályos jogszabályokban rögzítettek szerint eleget tesz.

Szerződő Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést, amely 9. (kilenc) számozott oldalból áll, és amelynek minden lapját a Szerződő Felek kézjegyükkel láttak el, mint akaratukkal mindenben megegyezőt ezennel megkötötték és annak minden pontjával egyetértettek. Ez a szerződés a felolvasás és értelmezés után, az okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláíratott.

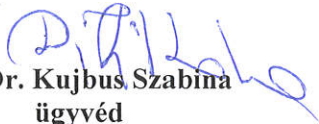
Kelt, Debrecenben, 2026. október 6. napján

Elöttem, mint okiratszerkesztő ügyvéd előtt:

Kujbus Jánosné
Eladó

Dr. Kujbus Szabina
ügyvéd

Kolozsvári Ferenc Csaba
Vevő


Dr. Kujbus Szabina
ügyvéd

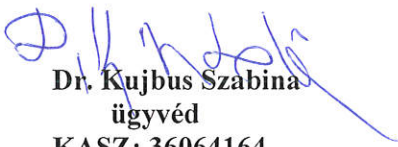

Kujbus Jánosné

Eladó


Kolozsvári Ferenc Csaba

Vevő

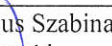
Készítettem és Ellenjegyzem, Debrecenben, 2026. október 6. napján


Dr. Kujbus Szabina
ügyvéd

KASZ: 36064164

DR. KUJBUS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. jur. Kujbus Szabina
ügyvéd
KASZ: 36064164
4033 Debrecen, Sámsoni út 96.
Tel/Fax: 52/440-033, 06-20-586-4288
Köz.adósz: HU18569319; Adósz: 18569319-2-09


Kujbus Jánosné
Eladó


Dr. Kujbus Szabina
ügyvéd


Kolozsvári Ferenc Csaba
Vevő