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

Érkezett: 2026 NOV. 12
575.749

DR. KÜZMÖS IMRE ügyvéd
Iroda: 4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
Kamarai nyilvántartási szám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904
Telefon: 06-42-282-181, Mobil: 06-30-5647-252, E-mail: kuzmosi42@freemail.hu

SZ.201/2026. Előszám:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

KUJBUS PÉTER (születési név: Kujbus Péter, anyja születési neve: születési hely, idő: személyi azonosítója: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár, személyi igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: Bankszámla tulajdonosának neve: Bankszámlát vezető pénzintézet: Bankszámla száma: 4400 Nyíregyháza, Leffler Sámuel utca 73.

LUKÁCSNÉ KUJBUS JUDIT (születési név: Kujbus Judit, anyja születési neve: születési hely, idő: személyi azonosítója: adóazonosító jel: , magyar állampolgár, személyi igazolvány száma: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: Bankszámla tulajdonosának neve: , Bankszámlát vezető pénzintézet: Erste Bank Hungary Zrt., Bankszámla száma: 4432 Nyíregyháza, Izabella köz 26.

ANDÓ GERGELY KÁROLY (születési név: Andó Gergely Károly, anyja születési neve: születési hely, idő: személyi azonosítója: 1 880730 0730, adóazonosító jel: magyar állampolgár, személyi igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: LE, Bankszámla tulajdonosának neve: Bankszámlát vezető pénzintézet: Erste Bank Hungary Zrt., Bankszámla száma:) 1092 Budapest, Hőgyes Endre utca 6. II/29. B.

SUHAJDA DOROTTYA (születési név: Andó Dorottya, anyja születési neve: születési hely, idő: személyi azonosítója: , adóazonosító jel: magyar állampolgár, személyi igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: Bankszámla tulajdonosának neve: Bankszámlát vezető pénzintézet: Erste Bank Hungary Zrt., Bankszámla száma: 4551 Nyíregyháza, Derűs utca 2. szám alatti lakosok, mint eladók, (a továbbiakban: **Eladók**),

Andó Gergely Károly *Eladó meghatalmazott képviselőjeként eljár a haszonélvezeti jog jogosultként megjelölt Andóné Kujbus Nóra a Dr. Csordás Tamás ügyvéd által 2026. év október hó 12. napján készített ügyvédi meghatalmazás alapján. Meghatalmazott a jelen adásvételi szerződésben rögzített nyilatkozataival jogokat és kötelezettségeket közvetlenül az általa képviselt Eladó javára szerez, illetve vállal a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan(ok) tekintetében.*

ANDÓNÉ KUJBUS NÓRA (születési név: Kujbus Nóra, anyja születési neve: , születési hely, idő: személyi azonosítója: adóazonosító jel: magyar állampolgár, személyi igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: Bankszámla tulajdonosának neve: , Bankszámlát vezető pénzintézet: Erste Bank Hungary Zrt., Bankszámla száma: 4551 Nyíregyháza, Zsurló utca 38. szám alatti lakos, mint haszonélvezeti jog jogosult (a továbbiakban: **Haszonelvező**)

másrészről **PAPP GYÖRGY** (születési név: Papp György, anyja születési neve: , születési hely és idő: , adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , adószám: magyar állampolgár, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: .) 4332 Nyírderzs, Gyulaji út 10. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladók, Haszonélvezeti jog jogosult és Vevő együttesen a továbbiakban: Szerződő Felek) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Szerződő Felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján megállapítják, hogy

   a. **a Hodász külterület 0135/1. hrsz.** alatt felvett, szántó, rét, kivett-mocsár művelési ágú, 16 ha 1358 m^2 területű, 123,42 AK értékű ingatlan
   Kujbus Péter Eladó II/3. sorszám alatt bejegyzett 1/3 arányú tulajdonát képezi.
   Lukácsné Kujbus Judit Eladó II/5. sorszám alatt bejegyzett 1/3 arányú tulajdonát képezi.
   Andó Gergely Károly Eladó II/6. sorszám alatt bejegyzett 1/3 arányú tulajdonát képezi.
   Tulajdoni lap lekérdezés ügyazonosítója: INYER/TULLAP/20260916/7213
   Az ingatlan terhei:
   III/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 48014/2003.12.29.
   Vezetékjog" 120 kV-os közcélú villamos elosztóhálózatra" 1 ha 8045 m^2 területre
   Név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., Jogosult címe: 4024 DEBRECEN, Kossuth utca 41.
   II/5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 39596/3/2010.11.04.
   Holtig tartó haszonélvezeti jog, utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulaidoni hányadra. Utalás: II/6.
   Név: Születési név: Születési év: Anyja neve:
   Jogosult címe: 4551 NYÍREGYHÁZA, Zsurló utca 38.

   b. **a Nyírderzs külterület 0113. hrsz.** alatt felvett, szántó, erdő, rét művelési ágú, 11 ha 5536 m^2 területű, 163,11 AK értékű ingatlan
   Kujbus Péter Eladó II/4. sorszám alatt bejegyzett 5000/48933 arányú tulajdonát képezi.
   Lukácsné Kujbus Judit Eladó II/6. sorszám alatt bejegyzett 5000/48933 arányú tulajdonát képezi.
   Kujbus Péter Eladó II/7. sorszám alatt bejegyzett 11311/48933 arányú tulajdonát képezi.
   Lukácsné Kujbus Judit Eladó II/9. sorszám alatt bejegyzett 11311/48933 arányú tulajdonát képezi.
   Suhajda Dorottya Eladó II/10. sorszám alatt bejegyzett 16311/48933 arányú tulajdonát képezi.
   Tulajdoni lap lekérdezés ügyazonosítója: INYER/TULLAP/20260916/7448
   Az ingatlan terhei:
   III/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 40251/2003.12.29.
   Vezetékjog 120 kV-os közcélú villamos elosztóhálózat 1657 m2-re-
   Név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 4024 DEBRECEN, Kossuth Lajos utca 41
   III/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 36529/3/2010.11.08.
   Haszonélvezeti jog holtig tartó. Utalás: II/10
   Név: Születési név: Születési év: Anyja neve:
   Jogosult címe: 4551 NYIREGYHÁZA, Zsurló ut 38

   c. **a Nyírderzs külterület 0132/4. hrsz.** alatt felvett, szántó, erdő művelési ágú, 3 ha 8605 m^2 területű, 40,00 AK értékű ingatlan
   Lukácsné Kujbus Judit Eladó II/2. sorszám alatt bejegyzett 1/1 arányú tulajdonát képezi.
   Tulajdoni lap lekérdezés ügyazonosítója: INYER/TULLAP/20260916/7614

2. Eladók eladják, Vevő adásvétel jogcímén megveszi az 1) pontban megjelölt ingatlanokat az általa megtekintett és megismert, körbejárt állapotban, úgy ahogyan a mai napon a természetben megtalálható.
3. Andóné Kujbus Nóra haszonélvezeti jog jogosult kijelenti, hogy ingyenesen, ellenérték nélkül lemond gyermekei: Andó Gergely Károly és Suhajda Dorottya javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogáról, s jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy holtig tartó haszonélvezeti jogát az illetékes földhivatali osztály törölje az ingatlan-nyilvántartásból.
4. Szerződő Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontjában megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek. Szerződő Felek nyilatkozatnak, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelölt elővásárlási jogokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették.
5. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vevő által tett, Eladók által elfogadott vételi ajánlatot jelen szerződésben rögzítik.

II. A VÉTELÁR, S ANNAK MEGFIZETÉSE

6. A kölcsönösen kialkudott vételár **70.000.000 Ft, azaz Hetvenmillió forint.**

   A Hodász 0135/1. és Nyírderzs 0113. hrsz. alatt felvett ingatlanok egybefoglalt vételára: 62.000.000 Ft.
   Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen ingatlanok egybefoglalt vételáron történő adásvétele megfelel a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdésében előírt rendelkezéseknek, mivel az ingatlanok szomszédosak.

   a Hodász külterület 0135/1. hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 39.000.000 Ft
   A vételár összegéből a mocsár alrészlet vételára: 100.000 Ft

a Nyírderzs külterület 0113. hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 23.000.000 Ft

a Nyírderzs külterület 0132/4. hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 8.000.000 Ft

Eladókat a vételár tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.
Az ingatlanokon ültetvény, agrotechnikai létesítmény nem található.

7. Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy Vevő a vételár összegét jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, átutalás útján megfizette részükre, s kijelentik, hogy a vételár hiánytalan kiegyenlítése megtörtént. Vevő az átutalást, az Eladók kérésének megfelelően, Andóné Kujbus Nóra számú számlájára teljesítette.
8. Eladók nyilatkoznak, hogy abban az esetben, ha az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékkal nem látja el a jelen szerződést úgy semminemű anyagi követelést nem támasztanak a Vevővel szemben, s a megfizetett vételárat a megtagadó/megszüntető, vagy elővásárlóval jóváhagyó határozat átvételétől számított 5 munkanapon belül kötelesek Vevő részére, átutalás útján visszafizetni.
9. Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult érvényesen gyakorolja ezen jogát, az elfogadó nyilatkozatának az Eladókkal történő közlése napján a jelen jogügyletben a Vevő helyébe lép.

III. A BIRTOKÁTRUHÁZÁS

10. Eladók az ingatlanok birtokát **a betakarítást követően, de legkésőbb 2026. év november hó 30. napján** ruházzák át Vevőre, továbbá Vevő ekkor lép az ingatlanok birtokába is.
11. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlanok minden hasznát, s viseli azoknak terheit, továbbá viseli a kárveszélyt. Az ingatlanok átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.
12. Eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok bejegyzett földhasználója és erdőkezelője nincs, az ingatlanokat nem érinti hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás.
*15/A. § * (1) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.*
(2) Az (1) bekezdésben foglaltak megsértésével megkötött szerződés semmis.

IV. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

13. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok, az 1.) pontban rögzített terheken túlmenően, per-, teher- és igény és szolgalommentesek.
14. Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlanokon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, ill. nyilatkoznak arról is, hogy Vevő számára ismeretlen jogügylettel kapcsolatosan, a jelen szerződést megelőzően az ingatlanokat nem terhelték meg, fedezetül nem adták.
15. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban sem elismert, sem jogvitával fenyegető tartozások, kötelezettségek nincsenek; az ingatlanok nem képezik végrehajtás tárgyát, illetve nem állnak bírói zár alatt sem, illetőleg az ingatlanokat érintő semmilyen jellegű per nem fenyeget.
16. Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlanokra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság, továbbá senki részére nem áll fenn használati jog.
17. Felek megállapítják, hogy az ingatlanok tulajdoni lapján széljegy sincs. Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédnek a tulajdoni lapokkal kapcsolatban adott teljes körű tájékoztatását tudomásul vették.

V. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

18. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén, 1/1 arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, egyidejűleg az Eladók tulajdonjogát töröljék.

VI. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK

19. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésének alapján föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - 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.

20. Vevőt a Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdés c) pontja** alapján elővásárlási jog illeti meg, mivel több mint egy éve tulajdonát képezi a szomszédos Nyírderzs 0130/3. hrsz. alatt felvett ingatlan.

VII. NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

21. Vevő a Földforgalmi törvény **13. § (1) bekezdése** alapján vállalja, 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 - a Földforgalmi törvény **13. § (3) bekezdésben** meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

*(1a) * E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.*

*(2) * Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél*
a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
*ab) * a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy*
ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
*b) * társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;*
*c) * vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;*
*d) * gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;*
*e) * a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot,*
*f) * a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy*
*g) * haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.*

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:
a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
*f) * mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése;*
*g) * lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;*
h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
*i) * állandó jellegű növényház létesítése;*
*j) * a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;*
*k) * ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított*

22. Vevő a Földforgalmi törvény **13. § 4) bekezdése** alapján kötelezettséget vállal arra, hogy ha a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
23. Vevő a Földforgalmi törvény **14. § (1) bekezdése** alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
24. Vevő a Földforgalmi törvény **14. § (2) bekezdése** alapján nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
25. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, belföldi természetes személyek. Szerződő Felek szavatolják, hogy ingatlanszerzési, elidegenítési jogaik és képességeik nem korlátozottak.
26. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, s megfelel a Földforgalmi tv. 5. §-ban meghatározott feltételeknek. A földműves nyilvántartásba bejegyzésre került.
27. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nem esik a Földforgalmi törvény 16. §-ában szabályozott korlátozás alá, mivel a jelen szerződés alapján megszerzett termőföld beszámításával sem éri el a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld a 300 hektár mértékben megállapított földszerzési maximumot, továbbá a birtokában lévő föld sem éri el az 1200 hektár mértékben megállapított birtokmaximumot. Vevő nyilatkozik továbbá

hogy a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem éri el a 6000 AK-t.

28. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tartalmazza a Földforgalmi törvény 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat.
29. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
30. Szerződő Felek rögzítik, hogy Kujbus Péter Eladó teljesen vak személy, ezért a jelen szerződés nyomtatott szövegét vizuálisan elolvasni nem képes.
31. Az ingatlan-nyilvántartásból 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.
32. A Ptk. 6:7. § (4) bekezdése szerint az olvasni nem tudó személy esetén, az írásbeli jognyilatkozat érvényességének további feltétele, hogy magából az okiratból kitűnjön, hogy annak tartalmát a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta. Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen adásvételi szerződés teljes szövegét Kujbus Péter Eladó részére, annak aláírását megelőzően hangosan felolvasta, és az okirat teljes tartalmat, 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.
33. Kujbus Péter Eladó kijelenti, hogy a szerződés teljes tartalmát megismerte és megértette, így különösen megértette az adásvétel tárgyát képező ingatlanok megjelölését, az átruházott tulajdoni hányadokat, a vételár összegét és megfizetésének módját, a birtokátruházást feltételeit, továbbá a tulajdonjog átruházására és az 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 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.
34. 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.

VIII. MEZŐGAZDASÁGI IGAZGATÁSI SZERV JÓVÁHAGYÁSA

35. A Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

IX. ILLETÉKMENTESSÉG, ADÓMENTESSÉG

36. Vevő az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján nyilatkozik, hogy a jelen adásvétellel 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 *pa)* a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, *pb)* a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és *pc)* a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő ezen nyilatkozata alapján kéri az illetékes illeték főosztályt az illetékmentesség megállapítására.
37. Vevő nyilatkozik, hogy mint szomszédos ingatlan tulajdonosa, birtok-összevonási célból vásárolja meg az ingatlanokat, így jelen adásvétel a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. (Szja. tv.) 1. számú mellékletének 9.5.1. pont da. alpontja alapján, az Eladók tekintetében mentes a jövedelemadó fizetési kötelezettség alól. Vevő az előbb hivatkozott jogszabály hely 9.5.2. pontjában foglaltak szerint teszi nyilatkozatát.

*9.5.2. * A 9.5.1. pontban meghatározottakat az eladó akkor alkalmazhatja, ha legkésőbb a bevallás benyújtásakor rendelkezik a vevő közjegyző által készített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatával, amely tartalmazza a vevő természetes azonosító adatait, adóazonosító jelét, valamint a vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy az adómentesség feltételeinek megfelel. A vevő nyilatkozatát az eladó az adó megállapításához való jog elévüléséig köteles megőrizni. A valótlan tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit az állami adó- és vámhatóság a vevő terhére állapítja meg.*
9.5.3. Ha a magánszemély a 9.5.2. pontban említett nyilatkozata megtétele mellett megszerzett termőföldre vonatkozóan a nyilatkozatban foglaltakat nem teljesíti, bármely feltétel hiányának beálltával termőföld átruházásából származó jövedelemnek kell tekinteni a termőföld megszerzésének alapjául szolgáló szerződésben meghatározott ellenértéket.

X. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

38. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, jelen ingatlan adásvételi szerződés teljes körűen tartalmazza.
39. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a szerződés szerkesztésekor és aláírásakor tévedésben, téves feltevésben nem voltak, fenyegetés, kényszer hatása alatt nem álltak. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen lemondanak a jelen szerződésnek a Ptk. 6:89. §-ban szabályozott megtámadhatóságáról, különösen a szerződésnek tévedésre, megtévesztésre, kényszerhelyzetre, jogellenes fenyegetésre, illetve felek szolgáltatásainak feltűnő értékaránytalanságára alapított megtámadhatóságáról. Felek továbbá a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján is kizárják a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanságra vonatkozó megtámadásának jogát.
40. Jelen szerződés egyben az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő és tájékoztató elemeit is tartalmazza.
41. Szerződő Felek tudomásul veszik jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, ill. bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a NAV B400E adatlap kitöltésére.
42. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, s az ügyvédi munkadíjat teljes egészében a Vevő viseli. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 7. § (1) bekezdésében megállapított igazgatási szolgáltatási díjat – amelynek összege a változással érintett ingatlanonként 10.600 Ft – külön felhívás nélkül előlegezi.
43. A jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.
44. Az 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 Szerződő Felek 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 bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
45. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően (14/2018. (VI.25.) MÜK szabályzat) köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.
46. Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, és a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletének (2016. április 27., a továbbiakban: „GDPR rendelet") megfelelően kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.
47. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák Dr. Küzmös Imre ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos képviseletüket – az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben foglaltak szerint – a hatóságok előtt ellássa, gondoskodjék a szerződésben foglaltaknak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről, a hatósági jóváhagyás kérelmezéséről, azzal hogy a meghatalmazás az ingatlanügyi hatóságelőtti eljárásban keletkező dokumentumok kézbesítésére nem terjed ki, azt a feleknek közvetlenül kell megküldeni.
    A meghatalmazás kiterjed a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan elővásárlási jogosultakkal való hirdetményi úton történő közlésének érdekében szükséges hatóságok (illetékes jegyző, illetékes földhivatali osztály, illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv) előtti képviselet ellátására is. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
    Szerződő Felek meghatalmazzák Dr. Küzmös Imre ügyvédet, hogy az okiratban és az ingatlan-nyilvántartási kérelemben esetleges elírások miatt szükségessé váló javításokat egyoldalúan, a Felek közreműködése nélkül végrehajtsa.
    Jelen meghatalmazás kiterjed a B400E nyomtatvány elektronikus, ONYA felületen történő kitöltésére és benyújtására, azonban nem terjed ki az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre.
48. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv) rendelkezései az irányadóak.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvastuk, megértettük és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Jelen okirat 13 (tizenhárom), egyenként 7 (hét) számozott oldalból, 48 pontból álló magyar nyelvű példányban készült, melyből 4 (négy) példány az Eladóknak, 1 (egy) példány a Haszonélvezeti jog jogosultnak, 4 (négy) példány a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztálynak, 2 (kettő) példány a Vevőnek került átadása, 2 (kettő) példány az ügyvédi irattárban marad.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály részére megküldött szerződéspéldányok 1 példánya a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése szerint biztonsági okmányra lett nyomtatva.

Szerződő Felek a szerződéspéldányok átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik.

Kelt: Nyírbátorban, 2026. év október hó 21. napján

KUJBUS PÉTER
eladó

LUKÁCSNE KUJBUS JUDIT
eladó

ANDÓ GERGELY KÁROLY
eladó
Meghatalmazott képviselőként eljár:
Andóné Kujbus Nóra

SUHAJDA DOROTTYA
eladó

ANDÓNÉ KUJBUS NÓRA
haszonélvezeti jog jogosult

PAPP GYÖRGY
vevő

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: DR. NYRI ANDREA
Lakcím: 4341 NYÍRVASVÁRI, RÓZSA TELEP 13.
Szem. ig. szám: 703624 DE
Aláírás:

Név: KUJBUSNÉ DR. MECSEI ÉVA
Lakcím: 4400 NYÍREGYHÁZA, LEFFLER SÁMUEL UTCA 73.
Szem. ig. szám: 426304 KE
Aláírás:

Alulírott Dr. Küzmös Imre ügyvéd 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 Kujbus Péter Eladó részére megmagyaráztam.
Kujbus Péter Eladó előttem kijelentette, hogy az okirat tartalmát megértette, az abban foglaltak valós ügyleti akaratával mindenben megegyeznek és az okiratot ennek ismeretében előttem saját kezűleg aláírta.

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2026. év október hó 21. napján:
Dr. Küzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

Jelen okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján úgy fűzöm össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem bontható meg.

Kifüggesztés ideje: 2026. 11. 26.
Közzététel ideje: 2026. 11. 27.
Jogvitatkozat megtételére nyitválló
határidő utolsó napja: 2027. 01. 07.
Levétel napja: 2027. 01. 05.

Hódászi Polgármesteri Hivatal Jegyzője

DR. OLUCHÁNSZKI ZITA TÜNT
jegyző