A kormányzati portálon és ezen időpontban vált
Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 27. 1 végrehajthatóvá.

Közlés kezdő napja: 2026. 11. 28.

A jognyilatkozat
megtételére nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026. 12. 28.

Ez a határidő jogvesztő!

EBESI POLGÁRMESTERI HIVATAL * EBES * Érkezés ideje: 2026 -11- 12

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- **Kovács Péter** sz. [illegible] (an.: [illegible] szül.: [illegible]; szem.sz.: [illegible]; szig.sz.: [illegible]; adóazonosító jel: [illegible] 4211 Ebes, Gázláng u. 16. szám alatti lakos, mint *Állageladó* (a továbbiakban: ***Eladó1***) –,
- **Kovács Gergelyné** sz. [illegible] (an.: [illegible]na; szül.: [illegible] szem.sz. [illegible] szig.sz.: 319364RE; adóazonosító jel: [illegible] 4200 Hajdúszoboszló, Kölcsey utca 7. 3. em. 10. szám alatti lakos, mint *Eladó*, úgyis, mint *Özvegyi jogról lemondó fél* (a továbbiakban együttesen: ***Eladó2***, míg az Eladó1–2 együttesen: ***Eladók***) –,

másrészről

- **Csizi Zoltán** sz. [illegible] (an.: [illegible]; szül.: [illegible]; szem.sz.: [illegible]; szig.sz.: [illegible]; adóazonosító jele: [illegible] agrárkamarai nyilvántartási száma: [illegible] 4211 Ebes, Fő u. 23/B. szám alatti lakos, mint ***Vevő1***–,
- **Csizi Sándor** sz. [illegible] (an.: [illegible] szül.: [illegible]; szem.sz.: [illegible]; szig.sz.: [illegible]; adóazonosító jel: [illegible] agrárkamarai nyilvántartási száma: [illegible] 4211 Ebes, Fő u. 23/A. szám alatti lakos, mint ***Vevő2*** (a továbbiakban a Vevő1–2 együttesen: ***Vevők***)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

I. INGATLANOK ÉS TERHEK MEGJELÖLÉSE, DOLOGÖSSZESSÉG

1.1) Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelően rögzítik, hogy

- az **Eladó1** kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezik a lentebb részletezett külterületi fekvésű ingatlanok:
  - az **Ebes külterület 025/106 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 3 ha 0000 m² területű, 115,23 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan1***),
  - az **Ebes külterület 025/108 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 8423 m² területű, 32,37 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan2***),
  - az **Ebes külterület 025/114 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 4 ha 8936 m² területű, 190,57 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan3***), továbbá
- az **Ebes külterület 025/126 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, 24 ha 2548 m² területű, 1053,47 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan4***)
  - az **Eladó1** 88931/105347 illetőségét képezi, melyhez kizárólagos használati joggal tartozó terület 20 ha 4752 m² nagyságú és 889,31 AK értékű (a továbbiakban: ***Ingatlanilletőség1***), valamint
  - az **Eladó2** 16416/105347 illetőségét képezi, melyhez kizárólagos használati joggal tartozó terület 3 ha 7796 m² nagyságú és 164,16 AK értékű (a továbbiakban: ***Ingatlanilletőség2***).

Felek megállapítják továbbá, hogy az Eladó1 tulajdonát képező Ingatlan1–3-t, valamint az Ingatlanilletőség1-t terheli Kovács Gergelyné Özvegyi jogról lemondó fél **özvegyi joga**, aki azonban ezen jogairól – ellenérték megfizetése mellett – lemond.

1.2) Felek az Ingatlan1–4 **egybefoglalt vételáron** történő adásvételében állapodnak meg, melyre tekintettel az adásvétel tárgyát az Ingatlan1–4 (mindösszesen **250.000.000 Ft**, azaz Kettőszázötvenmillió forint egybefoglalt vételáron történő eladása) együttesen képezik a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: ***Földforgalmi törvény***) 19. § (5) bekezdése alapján, mint egybefoglalt vételáron alapuló ***dologösszesség***, mivel az Ingatlan1–4 egymással szomszédosak (a továbbiakban az Ingatlan1–4 együttesen: ***Ingatlanok/Föld***).

Vevők kijelentik, hogy az Ingatlanok elhelyezkedését és annak határait, valamint a művelési ágnak megfelelő tényleges állapotát teljes körűen ismeri, mivel arról a jelen okirat aláírását megelőzően személyesen meggyőződött, így az Ingatlanok természetbeni állapotának és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágnak egyezőségének esetleges eltéréséért felek az Eladók felelősségét kifejezetten kizárják.

Kovács Péter *Eladó1* **Kovács Gergelyné** *Eladó2* **Csizi Zoltán** *Vevő1* **Csizi Sándor** *Vevő2*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. november hó 11. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50056380-1-20
KASZ: 36061995

1.3) Felek megállapítják, hogy az Ingatlanokat az alábbi jogok terhelik:

- a MOL Magyar Olaj – és Gázipari Nyrt. (1117 Budapest, Dombóvár út 28. szám) jogosult javára bejegyzett
  - ➢ **bányaszolgalmi jogok** {az Ingatlan1 vonatkozásában jogutódként (leválás) a MOL Upstream Zrt. (1117 Budapest, Dombóvár út 28. szám) jogosult javára bejegyzetten az INYER/2026/1255436 és 1255568 sz. elintézetlen széljegyszám alapján, valamint az Ingatlan2 vonatkozásában a tulajdoni lap III. rész 9. sorszáma alatt bejegyzetten},
  - ➢ **vezeték szolgalmi jogok,** valamint
- az FGSZ Földgázszállító Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház u. 5. szám) jogosult javára bejegyzett **gázszolgalmi jogok.**

1.4) Eladók – az okiratszerkesztő ügyvéd által a TakaNet rendszeren keresztül lekért (Megrendelészám: 700001/1956 – 1959/2026) E –hiteles földhasználati lapok tanúságának megfelelően – kijelentik, hogy az Ingatlanokat az **Eladó1** használja – határidő és ellenérték meghatározása nélkül – az alábbiak szerint:

- az Ingatlan1–3-t „saját tulajdon" jogcímén 2014. november hó 10. napjától kezdődően,
- az Ingatlan4-t „tulajdonosi földhasználat használati megállapodás" jogcímén 2017. március hó 03. napjától kezdődően.

1.5) Eladók a tulajdonjogukat, valamint az Eladó2 az özvegyi jogát az okiratszerkesztő ügyvéd által az Elektronikus ingatlan–nyilvántartás rendszeren keresztül lekért (Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261110/283) E–hiteles tulajdoni lap másolatokkal igazolták, melyeket az eljáró ügyvéd a feleknek bemutatta, azok tartalmát a fentiek szerint ismertette.

Eladók jelen okirat aláírásával felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek és azon sem Ők, sem pedig felhatalmazásuk alapján további harmadik személy a jelen szerződés aláírásáig semmiféle változtatásokat nem kezdeményezett.

Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok (a jelen okiratban hivatkozott terheken túlmenően) tehermentesek és a tulajdoni lapokon el nem bírált széljegy nem található. Eladók kijelentik továbbá, miszerint az Ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs és a jelen Adásvételi szerződés családjogi, illetve hitelezői érdekeket, igényeket nem sért.

Felek rögzítik, hogy Vevők (a hivatkozott bányaszolgalmi, vezeték szolgalmi és gázszolgalmi jogok kivételével) **per –, teher és igénymentesen** szerzik meg az Ingatlanok tulajdonjogát, a jelen okiratban meghatározott arányok szerint.

II. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK, HATÁLYOSSÁG FELTÉTELE

1.1) Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlanok tekintetében **elővásárlási jog** illeti meg a Földforgalmi törvény 18. §–ban megjelölt személyeket.

Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy az elővásárlási jogok gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet **hatályossági feltétele**, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időtartam alatt a jelen okirat szerinti feltételekkel ne éljenek. Amennyiben olyan személy élne az elővásárlási jogával a törvényes határidőn belül, aki a Vevőket az elővásárlási sorrendben megelőzi, akkor az Adásvételi szerződés – változatlan tartalom mellett, a törvény erejénél fogva – a rájelentkező elővásárlási jogával élő személlyel jön létre.

1.2) Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése alapján az Ingatlanok tulajdonosainak az Adásvételi szerződést, a felek aláírásától számított 8 napon belül a Hajdú–Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztály, mint *mezőgazdasági igazgatási szerv* (a továbbiakban: ***Hatóság***) részére meg kell küldeniük jóváhagyás céljából.

Eladók a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a hatósági jóváhagyási eljárás megindítására, mely meghatalmazás teljesítését okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával elfogadja.

1.3) Eladók kijelentik, hogy a jelen jogügylet tekintetében az Ingatlanok vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás, vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

1.4) Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a Hatóság **hatósági jóváhagyásához** kötött, a Földforgalmi törvény 7.§-a alapján. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Hatóság a jelen Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását határozatával megtagadja, vagy az Adásvételi szerződést más elővásárlási jogosult személlyel hagyja jóvá, úgy a jelen szerződésük nem válik hatályossá, és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a Felek maguk viselik, illetve egymással szemben a Feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs.

2) Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a Feleket az alábbiakról tájékoztatja, akik ezen kioktatást jelen jogügylet vonatkozásában tudomásul veszik:

Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a Földforgalmi törvényben, valamint a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összegfüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: ***Fétv***) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a Fölforgalmi törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy Adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a Hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a Felek figyelmét arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a Vevők helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a Feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a Hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

Felhívta a Felek figyelmét arra is, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján előre kiszámíthatatlanul hosszú időt (több hónapot) vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat, és a Hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a Felek személyében, élethelyzetében, mind az Ingatlanok terheiben kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a Felek maguk viselik.

Felek között a jelen szerződés záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn.

Felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozatai.

Kovács Péter *Eladó1* **Kovács Gergelyné** *Eladó2* **Csizi Miklós** *Vevő1* **Csizi Sándor** *Vevő2*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. november hó 11. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-9109
Adószám: 60066380-1-29
Kamarai szám: 36061995

III. A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

1.1) Eladók eladják, Vevők pedig az alábbiakban meghatározott arányok szerint megvásárolják az Ingatlanokat mindösszesen **250.000.000 Ft**, azaz Kettőszázötvenmillió forint egybefoglalt vételáron, az alábbiak szerint:

- a **Vevő1** 1/1 arányban megvásárolja
  - az **Ingatlan1**-t **22.480.000 Ft**, azaz Huszonkettőmillió–négyszáznyolcvanezer forint vételért, melyből
    - az Eladó1-t **17.984.000 Ft**, azaz Tizenhétmillió–kilencszáznyolcvannégyezer forint,
    - az Eladó2-t, mint *Özvegyi jogról lemondó felet* **4.496.000 Ft**, azaz Négymillió–négyszázkilencvenhatezer forint illeti meg,
  - az **Ingatlan2**-t **6.313.000 Ft**, azaz Hatmillió–háromszáztizenháromezer forint vételért, melyből
    - az Eladó1-t **5.050.400 Ft**, azaz Ötmillió–ötvenezer–négyszáz forint,
    - az Eladó2-t, mint *Özvegyi jogról lemondó felet* **1.262.600 Ft**, azaz Egymillió–kettőszázhatvankettőezer–hatszáz forint illeti meg,
  - az **Ingatlan3**-t **36.670.000 Ft**, azaz Harminchatmillió–hatszázhetvenezer forint vételért, melyből
    - az Eladó1-t **29.336.000 Ft**, azaz Huszonkilencmillió–háromszázharminchatezer forint,
    - az Eladó2-t, mint *Özvegyi jogról lemondó felet* **7.334.000 Ft**, azaz Hétmillió–háromszázharmincnégyezer forint illeti meg, valamint
- **Vevő1** 33988/105347 arányban, míg **Vevő2** 71359/105347 arányban megvásárolják az **Ingatlan4**-t **184.537.000 Ft**, azaz Egyszáznyolcvannégymillió–ötszázharminchétezer forint vételárért, mely vételárból
  - az **Ingatlanilletőség1** vételára **155.780.800 Ft**, azaz Egyszázötvenötmillió–hétszáznyolcvanezer–nyolcszáz forint, melyből
    - az Eladó1-t **124.624.640 Ft**, azaz Egyszázhuszonnégymillió–hatszázhuszonnégyezer–hatszáznegyven forint,
    - az Eladó2-t, mint *Özvegyi jogról lemondó felet* **31.156.160 Ft**, azaz Harmincegymillió–egyszázötvenhatezer–egyszázhatvan forint illeti meg,
  - az **Ingatlanilletőség2** vételára **28.756.200 Ft**, azaz Huszonnyolcmillió–hétszázötvenhatezer–kettőszáz forint, mely teljes egészében az Eladó2-t illeti meg.

1.2) Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok mindösszesen **250.000.000 Ft**, azaz Kettőszázötvenmillió forint egybefoglalt vételárát Vevők egymás között egyenlő arányban, azaz fejenként **125.000.000 – 125.000.000 Ft** (Egyszázhuszonötmillió forint) összegben kötelesek megfizetni az Eladóknak, az alábbi elszámolás szerint:

1.2.1) Vevő1 által fizetendő **125.000.000 Ft**, azaz Egyszázhuszonötmillió forint az alábbi ingatlanok vételárából áll:

- az Ingatlan1 **22.480.000 Ft**, azaz Huszonkettőmillió–négyszáznyolcvanezer forint,
- az Ingatlan2 **6.313.000 Ft**, azaz Hatmillió–háromszáztizenháromezer forint,
- az Ingatlan3 **36.670.000 Ft**, azaz Harminchatmillió–hatszázhetvenezer forint, valamint
- az Ingatlan4-nek a Vevő1 tulajdonába kerülő 33988/105347 illetőségének **59.537.000 Ft**, azaz Ötvenkilencmillió–ötszázharminchétezer forint összegű vételárából.

1.2.2) Vevő2 által fizetendő **125.000.000 Ft**, azaz Egyszázhuszonötmillió forint az Ingatlan4-nek a Vevő2 tulajdonába kerülő 71359/105347 illetőségének vételára.

1.3) Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok mindösszesen **250.000.000 Ft**, azaz Kettőszázötvenmillió forint egybefoglalt vételára az Eladókat a *tulajdoni illetőségük arányában*, valamint az özvegyi jog, mint *vagyoni értékű jog* {az Özvegyi jogról lemondó személy szerint irányadó életkora szerinti (4 X-es) szorzó figyelembevételével az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. (a továbbiakban: *Itv.*) 72.§-a szerinti számítás alkalmazásával meghatározott} értéke alapján illeti meg, a fentiekben meghatározottak szerint. Mindezek alapján megállapítható, hogy az Ingatlanok mindösszesen **250.000.000 Ft**, azaz Kettőszázötvenmillió forint egybefoglalt vételárából

- az **Eladó1**-t **176.995.040 Ft**, azaz Egyszázhetvenhatmillió–kilencszázkilencvenötezer–negyven forint, míg
- az **Eladó2**-t, mint *Eladót* és *Özvegyi jogról lemondó felet* **73.004.960 Ft**, azaz Hetvenhárommillió–négyezer–kilencszázhatvan forint illeti meg.

1.4) Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel megállapítják, hogy az Ingatlanokon sem ültetvény, sem felépítmény, illetve a Föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, a vételárat felek kizárólag a földterület ellenértékeként jelölik meg. Felek kijelentik, hogy a vételár meghatározása az Ingatlanok megtekintett, megismert állapotának és a helyi viszonyoknak megfelelő valós forgalmi érték alapján, Felek egyező akaratnyilvánításának megfelelően került megállapításra, így a vételár az Ingatlanok helyi viszonyoknak megfelelő forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt felek kifejezetten méltányosnak, és értékarányosnak fogadják el. Mindezek alapján felek jelen okirat aláírásával a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi törvény (a továbbiakban: *Ptk.*) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

2) Vevők az Ingatlanok mindösszesen **250.000.000 Ft**, azaz Kettőszázötvenmillió forint egybefoglalt vételárát legkésőbb **2027. június hó 10. napjáig** kötelesek megfizetni az Eladóknak, az alábbiak szerint:

2.1) Felek akként állapodnak meg, hogy Vevők **50.000.000 Ft**, azaz Ötvenmillió forint összegű vételárrészletet (fejenként **25.000.000 – 25.000.000 Ft**-ot, azaz Huszonötmillió forintot – a jelen okirat II/1.4) pontjában hivatkozott Hatóság általi jóváhagyásának feltételével – legkésőbb 2027. május hó 20. napjáig kötelesek megfizetni az Eladóknak, az Eladó1 nevén lévő, a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett **10400250 – 86766867 – 50861000** sz. bankszámlára történő banki utalással, mennyiben az Eladók igazolták, hogy az Ingatlanok (a jelen okiratban hivatkozott terheken túlmenően) továbbra is terhermentesek, továbbá azokon a szerződéskötés kori állapothoz képest változás nem következett be.

Kovács Péter *Eladó1* **Kovács Gergelyné** *Eladó2* **Csizi Zoltán** *Vevő1* **Csizi Sándor** *Vevő2*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. november hó 11. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
tel.: 06/70/372-0199
Adószám: 50086380-1-29
Kasz: 36061995

Eladók külön íven szövegezett okiratban igazolják a Vevők részére hiteleket nyújtó MBH Bank Nyrt. (a továbbiakban: ***Bank***) felé, hogy a jelen okirat III/2.1) pontjában meghatározott **50.000.000 Ft**, azaz Ötvenmillió forint összegű vételárrészlet a megadott bankszámlán jóváírásra került, azaz a Vevők maradéktalanul eleget tettek az önerő megfizetésére vonatkozó kötelezettségüknek (a továbbiakban: ***Átvételi elismervény***). Eladók az Átvételi elismervény kettő eredeti példányát jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik Dr. Iglódi Enikő okiratszerkesztő ügyvédnél.

Az Eladók Átvételi elismervényét Dr. Iglódi Enikő okiratszerkesztő ügyvéd azt követő 2 munkanapon belül jogosult és köteles kiadni a Bank felé, amennyiben a jelen szerződés III/2.1) pontjában meghatározott **50.000.000 Ft**, azaz Ötvenmillió forint átutalását akár az Eladók, akár a Vevők – az Eladók legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával vagy Vevők bankszámlájának vételárral történő megterhelését igazoló okirattal (terhelési igazolással vagy teljesítést igazoló bankszámlakivonattal) – igazolják részére.

Felek rögzítik, hogy a Vevők által önerőként fizetendő mindösszesen **50.000.000 Ft**, azaz Ötvenmillió forint összegből

- a Vevő1 által önerőként fizetendő 4.480.000 Ft, azaz Négymillió–négyszáznyolcvanezer forint az **Ingatlan1** vételárába kerül elszámolásra, melyből
  - az Eladó1-t **3.584.000 Ft**, azaz Hárommillió–ötszáznyolcvannégyezer forint,
  - az Eladó2-t, mint *Özvegyi jogról lemondó felet* **896.000 Ft**, azaz Nyolcszázkilencvenhatezer forint illeti meg,
- a Vevő1 által önerőként fizetendő 1.313.000 Ft, azaz Egymillió–háromszáztizenháromezer forint az **Ingatlan2** vételárába kerül elszámolásra, melyből
  - az Eladó1-t **1.050.400 Ft**, azaz Egymillió–ötvenezer–négyszáz forint,
  - az Eladó2-t, mint *Özvegyi jogról lemondó felet* **262.600 Ft**, azaz Kettőszázhatvankettőezer–hatszáz forint illeti meg,
- a Vevő1 által önerőként fizetendő 7.670.000 Ft, azaz Hétmillió–hatszázhetvenezer forint az **Ingatlan3** vételárába kerül elszámolásra, melyből
  - az Eladó1-t **6.136.000 Ft**, azaz Hatmillió–egyszázharminchatezer forint,
  - az Eladó2-t, mint *Özvegyi jogról lemondó felet* **1.534.000 Ft**, azaz Egymillió–ötszázharmincnégyezer forint illeti meg,
- a Vevő1 által a tulajdonába kerülő Ingatlan4 33988/105347 illetőségének vételárába önerőként fizetendő 11.537.000 Ft (Tizenegymillió–ötszázharminchétezer forint) és a Vevő2 által a tulajdonába kerülő Ingatlan4 71359/105347 illetőségének vételárába önerőként fizetendő 25.000.000 Ft (Huszonötmillió forint), azaz mindösszesen **36.537.000 Ft** (Harminchatmillió–ötszázharminchétezer forint) az **Ingatlan4** vételárába kerül elszámolásra, melyből
  - az Eladó1-t **24.624.640 Ft**, azaz Huszonnégymillió–hatszázhuszonnégyezer–hatszáznegyven forint,
  - az Eladó2-t, mint *Eladót* és *Özvegyi jogról lemondó felet* mindösszesen **11.912.360 Ft**, azaz Tizenegymillió–kilencszáztizenkettőezer–háromszázhatvan forint illeti meg.

2.2) Vevők kijelentik, hogy az Ingatlanok egybefoglalt vételárából fennmaradó **200.000.000 Ft**, azaz Kettőszázmillió forint összeget, mint **utolsó vételárrészletet** a Banktól igényelt hitelekből (a továbbiakban: ***Hitelek***) kívánják teljesíteni az alábbiak szerint **legkésőbb 2027. június hó 10. napjáig**, mely tájékoztatást az Eladók jelen okirat aláírásával is tudomásul veszik:

- **Vevő1** által igényelt hitel összege: **100.000.000 Ft**, azaz Egyszázmillió forint (a továbbiakban: ***Hitel1***), valamint
- **Vevő2** által igényelt hitel összege: **100.000.000 Ft**, azaz Egyszázmillió forint (a továbbiakban: ***Hitel2***).

Felek közösen kérik a Bankot, hogy a mindösszesen **200.000.000 Ft**, azaz Kettőszázmillió forint összegű Hitelek, mint utolsó vételárrészletek a III/2.1) pontban meghatározott bankszámlaszámra történő banki utalással kerüljenek megfizetésre.

2.2.1) Felek rögzítik, hogy a **Vevő1** által igényelt **100.000.000 Ft**, azaz Egyszázmillió forint Hitel1-ből fizetendő összegből

- 18.000.000 Ft, azaz Tizennyolcmillió forint az **Ingatlan1** vételárába kerül elszámolásra, melyből
  - az Eladó1-t **14.400.000 Ft**, azaz Tizennégymillió–négyszázezer forint,
  - az Eladó2-t, mint *Özvegyi jogról lemondó felet* **3.600.000 Ft**, azaz Hárommillió–hatszázezer forint illeti meg,
- 5.000.000 Ft, azaz Ötmillió forint az **Ingatlan2** vételárába kerül elszámolásra, melyből
  - az Eladó1-t **4.000.000 Ft**, azaz Négymillió forint,
  - az Eladó2-t, mint *Özvegyi jogról lemondó felet* **1.000.000 Ft**, azaz Egymillió forint illeti meg,
- 29.000.000 Ft, azaz Huszonkilencmillió forint az **Ingatlan3** vételárába kerül elszámolásra, melyből
  - az Eladó1-t **23.200.000 Ft**, azaz Huszonhárommillió–kettőszázezer forint,
  - az Eladó2-t, mint *Özvegyi jogról lemondó felet* **5.800.000 Ft**, azaz Ötmillió–nyolcszázezer forint illeti meg,
- 48.000.000 Ft, azaz Negyvennyolcmillió forint az **Ingatlan4**-nek a Vevő1 tulajdonába kerülő 33988/105347 illetőségének vételárába kerül elszámolásra, mely teljes egészében az Eladó2-t, mint *Eladót* és *Özvegyi jogról lemondó felet* illeti meg.

2.2.2) Felek rögzítik, hogy a Vevő2 által igényelt 100.000.000 Ft, azaz Egyszázmillió forint Hitel2-ből fizetendő összeg az **Ingatlan4**-nek a Vevő2 tulajdonában kerülő 71359/105347 illetőségének vételárába kerül elszámolásra, mely teljes egészében az Eladó1-t illeti meg.

2.3) Eladók a jelen okirat III/2) pontja szerinti utalásokat szerződésszerű, saját kezükhöz történő teljesítésként ismerik el, így a teljesítés ezen módját jelen okirat aláírásával is kifejezetten tudomásul veszik.

Eladók kijelentik, hogy amennyiben az Ingatlanok egybefoglalt vételára teljes egészében megfizetésre került a részükre, úgy a továbbiakban a Vevőkkel szemben jelen jogügylettel kapcsolatosan semmilyen jogcímen követelésük nincs.

Felek rögzítik, hogy az Eladó1-t elszámolási kötelezettség terheli az adott vételárrészleteknek a bankszámláján történő jóváírását követ 3 napon belül az Eladó2 (édesanyja) irányába, az őt illető vételárrészek vonatkozásában, melynek teljesítésére Eladó1 jelen okirat aláírásával is kötelezettséget vállal.

2.4) Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Hitelek Bank által meghatározott feltételeit határidőben biztosítják.

Kovács Péter *Eladó1* **Kovács Gergelyné** *Eladó2* **Csizi Zoltán** *Vevő1* **Csizi Sándor** *Vevő2*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. november hó 11. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-0199
Adószám: 50066360-1-29
KASZ: 36061995

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy – az Adásvételi szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen Adásvételi szerződésnek a Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevők hitelfelvételeit és a kölcsönből finanszírozandó vételárrész határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben bármely okból a Bank által engedélyezett Hitelek összege nem éri el a mindösszesen **200.000.000 Ft-ot**, azaz Kettőszázmillió forintot, úgy a Vevők részére előírt különbözeti összeget az erről való tudomásszerzést követő 10 napon belül önerőből, vagy egyéb forrásból átutalják az Eladóknak, az Eladók által a III/2.1) pontban meghatározott bankszámlaszámára, még a Kölcsönszerződések megkötését, azaz a Hitelek folyósítását megelőzően.

Eladók jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a Vevők a fentiekben hivatkozott különbözeti összeget a részükre átutalják a megadott határidőn belül, úgy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolják a Bank felé, hogy a Vevők az önerőre vonatkozó fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek, így a Bank az általa folyósítandó Hitelek összegét, mint utolsó vételárrészletet átutalhatja az Eladóknak, az Eladók által a III/2.1) pontban meghatározott bankszámlaszámára.

3.1) Felek megállapodnak abban, hogy a Hitelek folyósítása után a Szerződő felek részéről kizárólag a Bank **előzetes írásbeli hozzájárulása** esetén gyakorolhatóak az alábbiak:

- elállási jog;
- felmondási jog;
- szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése;
- szerződésmódosítás.

A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, módosítása vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Az Adásvételi szerződés egyéb okból történő megszűnéséről a Bankot haladéktalanul tájékoztatni kell.

A Hitelek folyósítását megelőző elállás, felmondás, felbontás, módosítás és megszüntetés akkor válik hatályossá, ha arról a Felek együttesen a Bankot postai úton igazolható módon értesítették, vagy az elektronikus levélben küldött értesítés tudomásulvételét a Bank visszaigazolta.

Vevők elismerik, és tudomásul veszik, hogy bármely fél elállása esetén az általuk a Hitelekből kiegyenlített vételárat az Eladók kizárólag a Bank részére fizetik vissza, a Bank által megadott fizetési számlaszámra.

3.2) Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Bank az Adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevők Hitelei igénylésével és folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

Eladók tudomással bírnak továbbá arról, hogy személyes adataik kezelésével, érintetti jogai gyakorlásával kapcsolatban a Bank honlapján található Általános Adatkezelési Tájékoztató tartalmaz rendelkezéseket, azokat megismerték.

IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ KÉRDÉSEK, NYILATKOZATOK

1.1) Eladók az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogukat, valamint az Eladó2 az özvegyi jogát – a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére figyelemmel – az egybefoglalt vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják.

Eladók és Vevők közösen kérik a Hajdú–Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-t (a továbbiakban: ***Földhivatali Osztály***), hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: ***Inytv.***) 48.§ (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormány rendelet (a továbbiakban: ***Inytv. vhr***) 45.§-ában foglaltak alapján az Ingatlanok tulajdoni lapjára, az adásvétel tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányadaira vonatkozóan a **tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot** az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be a Vevők, mint jogosultak javára, az alábbiak szerint legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a szerződő felek **feltétel nélküli és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják

- az **Ebes külterület 025/106 hrsz.** alatt felvett ingatlanra (**Vevő1** javára 1/1 arányban),
- az **Ebes külterület 025/108 hrsz.** alatt felvett ingatlanra (**Vevő1** javára 1/1 arányban),
- az **Ebes külterület 025/114 hrsz.** alatt felvett ingatlanra (**Vevő1** javára 1/1 arányban),
- az **Ebes külterület 025/126 hrsz.** alatt felvett ingatlanra (**Vevő1** javára 33988/105347 arányban, míg **Vevő2** javára 71359/105347 arányban).

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az Inytv. 18. § (2) bekezdése alapján a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időpontnak jelen esetben a bejegyzés iránt benyújtott kérelem ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői joggal** kapcsolatosan arról, hogy

- annak bejegyzése esetén az Ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti,
- a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónapos elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával;
- a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli,
- a tulajdonjog megszerzésekor a Vevők tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog ranghelyén kell bejegyezni,
- a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

Kovács Péter *Eladó1* **Kovács Gergelyné** *Eladó2* **Csizi Zoltán** *Vevő1* **Csizi Sándor** *Vevő2*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. november hó 11. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50066380-1-29
KASZ: 36061995

Felek kérik a Földhivatali Osztályt, hogy az Inytv. 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot a határidő elteltével törölje az ingatlan–nyilvántartásból.

1.2) Felek megállapodnak abban, hogy Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél okirati letétbe helyezik azon nyilatkozatukat, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy

- az **Ebes külterület 025/106 hrsz.** alatt felvett ingatlanra **Vevő1** kizárólagos (1/1 arányú),
- az **Ebes külterület 025/108 hrsz.** alatt felvett ingatlanra **Vevő1** kizárólagos (1/1 arányú),
- az **Ebes külterület 025/114 hrsz.** alatt felvett ingatlanra **Vevő1** kizárólagos (1/1 arányú), valamint
- az **Ebes külterület 025/126 hrsz.** alatt felvett ingatlanra
  - **Vevő1** 33988/105347 arányú,
  - **Vevő2** 71359/105347 arányú

tulajdonjoga „adásvétel" jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba minden tehertől mentesen, Eladók tulajdonjogának és Eladó2 özvegyi jogának egyidejű törlésével (a továbbiakban: ***Bejegyzési és Törlési Engedély***).

Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy a Bank által elvárt – Adásvételi szerződéssel megegyező – tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, az egymással egyező, ingatlan–nyilvántartási bejegyzésre alkalmas Bejegyzési és Törlési Engedélyek négy (4) eredeti példányát letétbe vette, és ezzel az Adásvételi szerződés **letéti igazolásnak** is minősül. Felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulását adják és egyben felhatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet a letéti szerződés Bank részére történő kiadására.

A Bejegyzési és Törlési Engedélyt Dr. Iglódi Enikő ügyvéd bármilyen más feltételtől függetlenül, haladéktalanul, de legkésőbb azt követő 2 munkanapon belül jogosult és köteles benyújtani a Földhivatali Osztály felé, amennyiben az Ingatlanok mindösszesen **250.000.000 Ft**, azaz Kettőszázötvenmillió forint egybefoglalt vételárának megfizetését akár az Eladók, akár a Vevők és a Hiteleket folyósító Bank – az Eladók legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával, vagy Vevők bankszámlájának az önerő összegével megegyező összegű vételárrészlettel történő megterhelését igazoló okirattal (terhelési igazolással vagy teljesítést igazoló bankszámlakivonattal) és a Hitelek vonatkozásában a Bank által kiadott Teljesítési Igazolások átadásával – igazolják részére.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy a Bejegyzési és Törlési Engedély Földhivatali Osztályhoz történő benyújtásának tényét a Hitelek folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolják a Hiteleket nyújtó Bank felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlanok egybefoglalt vételárának a megfizetése tényéről haladéktalanul, de legkésőbb a Hitelek folyósítását követő napon értesítik az ügyvédet a driglodieniko@gmail.com e-mail címen, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény postai úton történő megküldésével egyidejűleg.

Amennyiben az Eladók ezen kötelezettségüknek a Hitelek folyósítását követő napon nem tesznek eleget, úgy a Vevők és a Hiteleket folyósító Bank is jogosultak hitelt érdemlő módon igazolni az eljáró ügyvédnek az Ingatlanok egybefoglalt vételárának maradéktalan megfizetésének tényét

- az önerő vonatkozásában terhelési igazolással vagy teljesítést igazoló bankszámlakivonattal, valamint
- a Hitelek vonatkozásában a Bank által kiadott okirattal, mely igazolja, hogy a kölcsönből fizetendő vételárhátralék teljes összege az Eladók által a jelen okirat III/2.1) pontjában megadott bankszámlaszára átutalásra került.

Az egybefoglalt vételár megfizetésének ilyen módon történő igazolása esetén az ügyvédi letétbe helyezett Bejegyzési és Törlési Engedély kiadása, azaz a Földhivatali Osztályhoz történő benyújtása nem tagadható meg.

2) Felek a Hitelek folyósítása esetén már jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanokra a Bank javára a kölcsöntőke és annak járulékai erejéig jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom – a Vevők tulajdonjogának bejegyzésével együtt – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

3) Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes nagykorú **magyar állampolgárok**, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik, mivel nem állnak cselekvőképességet teljesen vagy részlegesen korlátozó jogerős bírói ítélet hatálya alatt és ügyeik viteléhez szükséges belátási képességgel is teljes mértékben rendelkeznek.

4.1) Vevők a Földforgalmi törvény szerint felelősségük tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban **földművesként** regisztrált belföldi természetes személyek (a Hajdúszoboszlói Járási Földhivatal által történő bejegyző határozatok számai: 510.012/2014.03.17. és 510.007/2014.03.17.) és nyilvántartásból való törlési eljárás velük szemben nincs folyamatban;
- részarány–tulajdonnal nem rendelkeznek;
- tulajdonszerzésük semmiféle törvényes akadályba nem ütközik, mivel a jelen okirattal a tulajdonukba kerülő területnagysággal együttesen a már tulajdonukban és haszonélvezetükben, valamint birtokukban lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési és birtokmaximumot;
- vállalják, hogy a Föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják;
- kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlanokon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalják.

Kovács Péter *Eladó1* **Kovács Gergelyné** *Eladó2* **Csizi Valéria** *Vevő1* **Csizi Sándor** *Vevő2*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 202o. november hó 11. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

dr. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50066380-1-29
KASZ: 36061995

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj–, vagy egyéb tartozásuk;
- velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek;
- a birtokukban álló Föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az Adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

4.2) **Vevő1** kijelenti, hogy az Ingatlan1–3 és az Ingatlan4-nek a tulajdonába kerülő 33988/105347 illetősége vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontjában meghatározott jogosulti csoporton belül a 18. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott ranghelyen fennálló elővásárlási jogra jogosultnak minősül, mint legalább **1 éve őstermelők családi gazdaságának tagja** (ÖCSG–00061373) **helyben lakó földműves**, mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve Ebesen van, amelynek közigazgatási területén az Ingatlanok fekszenek.

4.3) Vevő2 kijelenti, hogy az Ingatlan4-nek a tulajdonába kerülő 71359/105347 illetősége vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontjában meghatározott jogosulti csoporton belül a 18. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott ranghelyen fennálló elővásárlási jogra jogosultnak minősül, mint legalább 1 éve **őstermelők családi gazdaságának tagja** (ÖCSG–00061374) **helyben lakó szomszéd földműves**, mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve Ebesen van, amelynek közigazgatási területén az Ingatlan4 fekszik és a legalább 1 éve tulajdonában lévő **Ebes külterület 025/125 hrsz.** alatt felvett ingatlan szomszédos az Ingatlan4-el.

4.4) Vevők jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Eladók által vállalt agrár–környezetgazdálkodási kifizetések kapcsán úgy, mint a KAP–RD19 a –1–24 jogcímű előírásokat maradéktalanul betartják és a Támogató irányába meglévő kötelezettséget átvállalják, melyhez az Eladók jelen okirat aláírásával a hozzájárulásukat adják.

V. SZAVATOSSÁG, BIRTOKBAADÁS, EGYEBEK

1) Eladók (a hivatkozott terheken túlmenően) szavatosságot vállalnak az Ingatlanok per–, teher és igénymentességéért.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanokat semmilyen használati, haszonbérleti–, bérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, ingatlan–nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó, illetve egyéb jellegű köztartozásuk nincs.

Eladók szavatolják, hogy harmadik személynek nincs az Ingatlanokon olyan joga, illetve nincs olyan körülmény, amely a Vevők tulajdonszerzését, birtoklási, használati vagy rendelkezési jogát korlátozza vagy akadályozza.

Eladók szavatolják, hogy az Ingatlanok egyéb jogügyletben nincsenek lekötve, a jelen szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet, határozatot vagy végzést, amelyben az Eladók félként szerepelnének, vagy amely az Eladók vagyonára vonatkozó kötelező rendelkezést tartalmaz.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanokra 3. személy nem jegyeztet be olyan jogot, mely a Vevők tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben felek a Vevők **elállási jogát** kötik ki.

2) Vevők – az egybefoglalt vételár megfizetésének feltételével – **2028. január hó 01. napján** lépnek a tulajdonukba kerülő Ingatlanok birtokába, mely időponttól kezdődően húzzák a tulajdonukba kerülő Ingatlanok hasznait, valamint viselik azok terheit és kárveszélyét.

3.1) A jelen okirat elkészítésével kapcsolatos költségeket Vevők közösen viselik. Felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és a visszterhes vagyonátruházási illeték bevallási– és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket tudomásul veszik, abban **önállóan** járnak el.

3.2) Eladók tudomással bírnak azon körülményről, hogy az Ingatlanok általuk történő megszerzését követően több, mint 5 év telt el, így az Ingatlanok értékesítését követően személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük – a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: ***Szja.***) 62. § (4) bekezdés 5) pontjára tekintettel – nem keletkezik.

3.3) Vevők Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjában foglalt rendelkezésnek megfelelően kijelentik, hogy belföldi természetes személyként nyilvántartásba vett földművesek.

Vevők jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadástól számítva 5 évig

a) a termőföld tulajdonjogát nem idegenítik el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést, a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét, valamint a termőföld tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény szerinti gazdaságátadási szerződés alapján megvalósuló átadását, továbbá a földön fennálló a tulajdonjognak, vagyoni értékű jognak a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvény szerinti bekebelezés következtében történő megszűnését –,
b) a termőföldön vagyoni értékű jogot {az Itv. 102. § (1) bek. d) pontjában foglalt rendelkezés szerint értve ezalatt (többek között) a földhasználatot, a haszonélvezeti jogot és a használat jogát} nem alapítanak –,
c) a termőföldet mező–, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják.

Vevők a fentiekre tekintettel kérik a tulajdonukba kerülő Ingatlanok vonatkozásában a visszterhes vagyonátruházási illeték mentességének megállapítását.

Kovács Péter *Eladó1* Kovács Gergelyné *Eladó2* Csiz[illegible] *Vevő1* Csiz[illegible] *Vevő2*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. november hó 11. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.:06-70/372-9199
Adóazon.: 8000000-1-29
KASZ: 36061995

4.1) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat 15) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban kezeli a felek személyes adatait, az érintetteknek adott tájékoztatásban megjelölt jogalap szerint.

Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatóját az eljáró ügyvéd a rendelkezésükre bocsátotta. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, érvényességének és azok hitelességének megállapítása céljából.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdés előírásainak megfelelően kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el.

Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződésbe foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Felek elismerik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatást kaptak a fenti jogügylettel kapcsolatosan.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették, tudatában vannak jelen okiratba foglalt nyilatkozataik joghatásaival, és ezek ismeretében írják alá jelen szerződést.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában és nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel, vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat valós akaratukat tükrözi, és semmilyen olyan tényről, körülményről nincsen tudomásuk, amely jelen okirat rendelkezéseinek teljesítését akadályozza, így jelen okiratba foglalt nyilatkozataikkal nem kötnek színlelt szerződést és nem a Szerződő felek között fennálló valamilyen más szerződést kívánják leplezni.

5.1) Felek megbízást adnak **Dr. Iglódi Enikő** ügyvédnek jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a hatósági eljárás során a Hatóság előtti képviselet ellátására, azzal, hogy jelen hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a Hatóság jóváhagyásáról szóló záradék.

Jelen szerződés jóváhagyását követően a Hatóság az Adásvételi szerződés két eredeti példányát a jóváhagyó záradékkal együtt küldi meg a szerző fél részére.

Felek tudomásul veszik, hogy a záradékolt Adásvételi szerződések kézhezvételét követően jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be a Földhivatali Osztályhoz, melynek során Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az ügyvédet, hogy nevükben és képviseletükben eljárva őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje

- mind az Eladók tulajdonjogának és az Eladó2 özvegyi jogának a törlése,
- mind a Vevők tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogának és a tulajdonjogának a bejegyzése során,

amely megbízás és meghatalmazás a Vevők tulajdonjogának a bejegyzésével ér véget.

Jelen meghatalmazás kiterjed tehát többek között az állami adóhatóság által megkívánt B400E adatlap elektronikus kitöltésére és beküldésére is azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki az illetékkiszabási eljárásra, valamint az illetékkiszabási eljárásban hozott közbenső intézkedések, döntések átvételére.

Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a jelen pont szerinti meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

5.2) Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely módosítása, kiegészítése vagy többlet jognyilatkozatuk megtétele válik szükségessé annak érdekében, hogy a Vevők tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, úgy a felek a szükségessé váló jognyilatkozatot, szerződésmódosítást, kiegészítést haladéktalanul megteszik, mindenben együttműködnek annak érdekében, hogy a Vevők tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön.

6) Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a Fétv., a Ptk., az Itv., az Szja., és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen okiratot elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal minden tekintetben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt, helybenhagyólag aláírták, saját példányaikat átvették.

Kelt: Debrecen, 2026. november hó 11. napján

Kovács Péter	Kovács Gergelyné	Csizi Zoltán	Csizi Sándor
Eladó1	*Eladó2*	*Vevő1*	*Vevő2*

Alulírott Dr. Iglódi Enikő ügyvéd (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) jelen okiratot Debrecenben, 2026. november hó 11. napján készítettem és ellenjegyzem.

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50060380-1-29
KASZ: 36061995