

Békésszentandrási Községi Önkormányzat Földhivatali Főosztály	
Évesítés dátuma: 20... év 2026 APR 28. nap	nap
Évesítés száma: 0194/110/2026	Melléklet:
Évesítés:	Elosztás:
Évesítés:	Évesítés:

Adásvételi szerződés

- 1 -

mely létrejött egyrészről

Bártfai Imre sz. Bártfai Imre (születési helve: Békésszentandrás, születési ideje: személyi
azonosító száma: an: , szig.sz.: adóazonosító jele:) 5561
Békésszentandrás, Bagi Alajos u. 11. szám alatti lakos,
mint **eladó** -

másrészről

Kókai Tamás sz. Kókai Tamás (születési helye: Csongrád, születési ideje: személyi azonosító
száma: an: , szig.sz.: adóazonosító jele:) 6640 Csongrád,
Zöldkert u. 12/A. szám alatti lakos,
mint **vevő**
között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak, hogy eladó eladja, vevő a megtekintett állapotban megvásárolja az eladó kizárólagos tulajdonát képező,
- a Békésszentandrás külterület 0194/110. hrsz. alatt felvett, „Szántó” megjelölésű, 2213 m2 területű, 5,00 AK értékű, 5561 Békésszentandrás, 0194/110. hrsz. alatti külterületi ingatlant, valamint
- a Békésszentandrás külterület 0194/111. hrsz. alatt felvett, „Szántó” megjelölésű, 2212 m2 területű, 5,00 AK értékű, 5561 Békésszentandrás, 0194/111. hrsz. alatti külterületi ingatlant.

2./ Szerződő felek a 2013. évi CXXII. tv. 19. § /5/ alapján az adásvétel tárgyát képező külterületi ingatlanok **egybefoglalt vételárát kölcsönösen 19.700.000.- (Tizenkilencmillió-hétszáz ezer)** forintban jelölik meg, tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak.

Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező külterületi ingatlanok közül a Békésszentandrás külterület 0194/110. hrsz. alatti ingatlan vételárát kölcsönösen **9.850.000.- (Kilencmillió-nyolcszázötvenezer)** forintban, míg a Békésszentandrás külterület 0194/111. hrsz. alatti ingatlan vételárát kölcsönösen **9.850.000.- (Kilencmillió-nyolcszázötvenezer)** forintban jelölik meg.

Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az ingatlanok kialakított vételárát az alábbi körülmények indokolják: Felek a vételárakat kölcsönösen, a helyi értékeknek megfelelően állapították meg. Az ingatlanok a Holt-Körös partján találhatóak, összesen kb. 35 méter széles vízparttal rendelkeznek. Az ingatlanok villany közmű bekötési lehetőséggel rendelkeznek.

Annak igazolására, hogy az ár ténylegesen piaci árnak minősül, hivatkozni kívánok arra, hogy a Holt-Körös partján található külterületi ingatlanok évek óta jóval magasabb piaci áron cserélnek gazdát, mint a termőföld ingatlanok a település egyéb részein. Az ingatlanok szerződésben szereplő forgalmi értékei teljes mértékben megfelelnek a helyben szokásos, adott övezetben általános mértékű vételáraknak. Ezen árak alatt nem várható el, hogy az ingatlanok tulajdonosa a területeteket értékesítse.

A teljes vételárak összegéből **1.970.000.- (Egymillió-kilencszázhetvenezer)** forint **foglalót** vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egyösszegű banki átutalással fizet meg Bártfai Imre eladó bankszámlájára.

A teljes vételárakból fennmaradó **17.730.000.- (Tizenhétmillió-hétszázharmincezer)** forint Bártfai Imre eladó bankszámlájára egyösszegű banki átutalással történő megfizetésére vevő a jelen adásvételi szerződés BVMKH Földhivatali Főosztályának jóváhagyását követő 8 napon belül vállal kötelezettséget.

3./ Eladó szavatolja az eladott külterületi ingatlanok teljes per-, teher- és igénymentességét, és kijelenti, hogy semmiféle köztartozása nincs.

4./ Eladó külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és kérelmezi, hogy az adásvétel tárgyát képező Békésszentandrás külterület 0194/110. hrsz. alatti és a Békésszentandrás külterület 0194/111. hrsz. alatti külterületi ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjogot **Kókai Tamás vevő javára 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezzék**, Bártfai Imre eladó 1/1 arányban bejegyzett tulajdonjogainak törlésével egyidejűleg az illetékes BVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti eljárásban a vételárak teljes kiegyenlítését követően.

Ezen nyilatkozatot eladó a jelen jogügyletet bonyolító ügyvédnél a mai napon letétbe helyezte, mely okiratot az ügyvéd a teljes vételárak eladó részére történő igazolt megfizetését követő 3 munkanapon belül a jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg nyújtja be az illetékes BVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. részére.

Bártfai Imre
eladó

Kókai Tamás
vevő



Dr. Réthy Sándor
ügyvéd, KASZ: 36067754

DR. RÉTHY SÁNDOR
ÜGYVÉD

5540 Szarvas, Vasút u. 8/4.
Tel./Fax: 06/312-212
Adószám: 50232368-1-24

5./ A jelen szerződés megkötésével felmerülő költségek, a tulajdonátruházási illeték, valamint az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés költségei vevőt terhelik. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy eladó a jelen szerződéssel kapcsolatos adózási, míg vevő a tulajdonszerzéssel kapcsolatos illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást tudomásul vették.

6./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak, hogy vevő a vételárak teljes kiegyenlítésének napján lép birtokba, attól a naptól viseli az ingatlanok terheit, szedi azok hasznait.

7./ Szerződő felek cselekvőképes magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs.

8./ Szerződő felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd, a felek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala által üzemeltetett JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványaikról és hatósági igazolásaikról fénymásolatot készítsen, személyes adataikat kezelje. Felek a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az adásvételi szerződés megkötése során a saját nevükben járnak el.

9./ Szerző fél kijelenti, hogy

- tekintettel arra, hogy vevőként belföldi természetes személy és nem nyilvántartásba vett földműves, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 10.§. /2/ bek. alapján a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt,

- az adásvétel tárgyát képező földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13. §. /3/ bekezdésben meghatározott estek kivételével – más célra nem hasznosítja,

- nincs a 2013. évi CXXII. tv. 14. §. /1/ bekezdésben megjelölt földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve a /2/ bekezdés alapján kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, valamint

- kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező **Békésszentandrás külterület 0194/110. hrsz.** alatti és a **Békésszentandrás külterület 0194/111. hrsz.** alatti külterületi ingatlanok vonatkozásában a földhasználati nyilvántartásban nincs bejelentett szerződéses földhasználat.

10./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

11./ Szerződő felek ezennel meghatalmazzák az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem ügyintézésével a BVMKH Földhivatali Főosztálya és Békésszentandrás Jegyzője előtti eljárásban képviselőre Dr. Réthy Sándor ügyvédet.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasás után mindenben akaratukkal egyezően ismerik el, és aláírásukkal látják el, valamint meghatalmazzák ezen jogügylet bonyolításával a földhivatali eljárás befejezéséig Dr. Réthy Sándor (kamarai lajstromszám: Gyulai Ügyvédi Kamara 435., ügyvédi igazolvány száma: Ü-107082, KASZ szám: 36067754) ügyvédet, aki kijelenti, hogy a fenti meghatalmazásokat elfogadja. Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Réthy Sándor ügyvédet, hogy a NAV B400-as adatlapot helyettük és nevükben kitöltse, aláírja és az illetékes Illeték Főosztály részére benyújtja.

Szarvas, 2026. évi április hó 22. napján

Bártfai Imre
eladó

Kókai Tamás
vevő

Ellenjegyzem Szarvason, 2026. évi április hó 22. napján:
Dr. Réthy Sándor ügyvéd, KASZ szám: 36067754

DR. RÉTHY SÁNDOR
ÜGYVÉD
5640 Szarvas, Vasút u. 8/4.
Tel./Fax: 68/312-212
Adószám: 60232369-1-24