

MÁSOLATKÉSZÍTŐ:
ALÁÍRTO: BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

"AZ EREDETI PÁPIRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ"

RESTYÉNÉ KÖNYV TUNDE

2026.08.04. 08:44:11

A MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 41/2024. (XII.10.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E ÜGYINTÉZÉS

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály 1

Iktatás dátuma: 20 2026 MÁJ. 28. hónap

Iktatási szám: 51859-1/2026 Melléklet:

Előadó: Eloszám:

hrs.

Szegedi Sándor (születési név:

születési hely, idő:

anya neve:

lakcím: 5600 Békéscsaba, Mátyás király utca 2/1., személyi azonosító:

adóazonosító jel:

személyazonosító igazolvány száma:

magyar állampolgár) mint eladó, a

továbbiakban: Eladó

másrésről

Dudás Lili (születési név:

születési hely, idő:

személyazonosító jel:

nyja neve:

adóazonosító jel:

lakcím: 5600 Békéscsaba, Zsigmond u. 83.,

földműves nyilvántartásba vételi bejegyző határozat száma:

bejegyző földhivatal: Békés Vármegyei

Kormányhivatal, Kamarai nyilvántartási száma:

vezetői engedély száma:

magyar

állampolgár) vevő, a továbbiakban Vevő

a továbbiakban Eladó és Vevő együtt: Felek között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1.1 Felek rögzítik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd által 2026.05.21. napján lekért hiteles tulajdoni lapmásolat adatai szerint Eladó tulajdonát képezi a Békéscsaba 01000/30 hrsz. alatt nyilvántartott összesen 27224 nm. alapterületű, 57,70 AK értékű, erdő és szántó művelési ágú külterületi ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) 4601/5770 tulajdoni illetősége.

1.2 Felek tudomással bírnak arról hogy az Ingatlanra az illetékes ingatlanügyi hatóság

1.2.1 51428/2009. ikt.számú sz. határozatával a határozat mellékletét képező vázrajz és területkimutatás szerinti 85 m2 területre az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (címe: 6724 Szeged, Pulz utca 44.) jogosult javára vezetékjogot

1.2.2 32906/2011. ikt.számú sz. határozatával a határozat mellékletét képező vázrajz és területkimutatás szerinti 1606 m2 területre az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (címe: 6724 Szeged, Pulz utca 44.) jogosult javára vezetékjogot

1.2.3. 38805/2011. ikt.számú sz. határozatával a határozat mellékletét képező vázrajz és területkimutatás szerinti 857 m2 területre az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (címe: 6724 Szeged, Pulz utca 44.) jogosult javára vezetékjogot

1.2.4 38805/2011. ikt.számú sz. határozatával a határozat mellékletét képező vázrajz és területkimutatás szerinti 857 m2 területre az GDF SUEZ Energia Magyarország Zrt. (címe: 6724 Szeged, Pulz utca 44.) jogosult javára bányászolgalmi jogot

jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba.

1.2.5 Eladó szavatol azért, hogy az 1.1 pontban megjelölt tulajdoni illetőség az 1.2.1-1.2.4 pontokban megjelölt terhektől eltekintve per-, teher-, és igénymentes.

Eladó tájékoztatta Vevőt, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonosai között az ingatlan természetbeni használati megosztása tekintetében megállapodás (használati rend) nem jött létre, így a használatra a közös tulajdon általános szabályai irányadók

2. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1.1 pontban meghatározott Ingatlan tulajdoni illetőséget a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialakított mindösszesen 4.500.000,- Ft. azaz Négymillió-ötszázezer forint vételár ellenében.

Szegedi Sándor
EladóDudás Lili
Vevő

Ellenjegyző:

Kormányati portálon történő közzététel időpontja: 2026.08.07.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló határidő első napja: 2026.08.08.
utolsó napja: 2026.09.07.
E határidő jogvesztő.

3 Szerződő felek rögzítik azt, hogy

3.1 Vevő olyan földműves, aki az előbbieken részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlan, mint az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (Békéscsaba) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határu településen (Békéscsaba) legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével (egyben mezőgazdasági üzemközponttal) rendelkezik, és

3.2 Vevő által jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzésekor való fennállásától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár terület nagyságot nem haladja meg a jelen adásvétellel történő földszerzés.

3.3 A vevő jelen okiratba foglalt büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az előbbieken foglaltaknak mindenben megfelel.

3.4 ~~Fentiekre tekintettel a 2013. évi CXII. tv. 20. §-ában foglaltak szerint „elővásárlási jog nem áll fenn” az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határu településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földműves vevő által jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzésekor való fennállásától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár terület nagyságot meg nem haladó további föld megszerzése esetén. Vevő a 2013. évi CXII. tv. 18 § (1) bek. d) pontja alapján helyben lévő földművesként elővásárlási jog illeti.~~

3.5 Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött, melyre tekintettel szerződő felek együttesen kérik a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályától, mint mezőgazdasági igazgatási szervtől a jelen jogügylet hatósági jóváhagyását.

4. Felek rögzítik, hogy Vevő a vételár teljes összegét letétbe helyezte jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd CIB Bank Zrt.-nél vezetett letéti számláján azzal, hogy a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott vételár teljes összegét a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó döntéséről (jóváhagyó határozatáról) történő tudomásszerzést követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg Eladó jelen szerződés aláírásával tett rendelkezése alapján Eladó házastársának Szegedi Sándornénak az Unicredit Banknál vezetett átmű bankszámlájára átutalással. Eladó ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek elismeri.

5. Eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség birtokát Vevő részére a következők szerint ruhazza át: Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtokába a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó döntéséről (jóváhagyó határozat) történő tudomásszerzést követően, a vételár teljes összege megfizetésének 4. pont szerinti teljesítésével lép, és Vevő tényleges birtokba lépésének napjától kezdődően húzza az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint viseli a kárveszélyt is. Eladó nyilatkozik, hogy a vételár teljes összegének a megfizetése esetén jelen okirat aláírásával a történelmi bázisjogról is lemond Vevő javára.

6. Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a jelen szerződésben feltüntetett terhektől eltekintve minden igénytől-, pertől-, és tehermentes, valamint kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű köztartozása nincs. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan házastársi vagyontöredék részét nem képezi. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant harmadik személy földhasználata semmilyen jogcímen nem érinti, az Ingatlan földhasználója Eladó.

7.1 Eladó – a teljes vételár 4 pontban foglaltak szerinti teljesítésére is figyelemmel – jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárul ahhoz, hogy az 1.1 – 1.4 pontban megjelölt Ingatlan tulajdoni illetőségre Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban (tehát az egész ingatlan

Dudás Lili
Vevő

Ellenjegyző:

4601/5770 tulajdoni illetősége tekintetében) adásvétel jogcímén - Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba

- 7.2 Vevő fenti - tulajdonjog bejegyzés engedélyezését tartalmazó - eladói hozzájáruló nyilatkozat alapján kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy Vevő tulajdonjogát az Ingatlanra **vétel jogcímén 4601/5770** arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjék.
- 8.1 Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség, az ügyvédi munkadíj, illeték és ingatlan-nyilvántartási költség Vevőt terheli. A vevő tudomással bír arról, hogy a többször módosított 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bek. p) pontja szerint *mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 használja.* Az előbbiekre tekintettel a vevő kéri ezen jogszabályhely szerinti illetékmentesség megállapítását és az abban foglaltak teljesítését vállalja.
- 8.2 Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának a megszerzése és ezen tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok által meghatározott szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő föld nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot, illetve a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározottak szerinti birtokmaximumot. Figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §. rendelkezésére Vevők, mint szerző felek kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.
- 8.3 Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.
- 8.4 A Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon felépítmény sem pedig a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
- 9.1 Vevő kijelenti, hogy fiatal földművesnek minősül, és megfelel a Földforgalmi tv. 5. §. 6. és 7. pontjában meghatározott feltételeknek. A vevő kötelezettséget vállal arra, 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 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem használja. A vevő nyilatkozik továbbá arról, 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), továbbá a vevő nyilatkozik arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 9.2 Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyúttal megbízzák és meghatalmazzák a Hajász Ügyvédi Irodát (székhely: 1137 Budapest, Szent István krt. 18. II/13., eljáró ügyvéd: dr. Hajász Bertalan, Kamarai Azonosító Szám: 36061097), hogy Őket jelen jogügylettel kapcsolatosan az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje és a tulajdonjog bejegyzése érdekében eljárjon ide értve a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárást és teljes körű képviseletet is. Okiratszerkesztő ügyvéd az előbbieken meghatározott meghatalmazást és megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja. Szerződő felek jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá azzal, hogy a jelen szerződésben foglaltak mindenben megfelelnek ügyleti akaratuknak és egyebek jelen okiratba foglalását nem kérik, továbbá jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd megbízása az ingatlan értékesítéséből származó adó és illetékügyre nem

Sz:

E-3:

Dudás Lili
Vevő

Ellenjegyző:

- 9.3 Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt., és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről szóló 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat alapján eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli szerződő felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek azonosítását eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette.
- 9.4 Szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje, a személyazonosító jel megadásának a kötelezettségét az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv., az adóazonosító jel megadásának a kötelezettségét az Adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv. írja elő. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylet megkötése során a saját nevükben illetve érdekükben jártak el.
- 9.5 Szerződő felek jelen szerződés aláírásával a GDPR rendelkezésekre figyelemmel (*Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről*) tudomásul veszik, hogy a jelen okiratban rögzített személyes adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okirat szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információ kiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, továbbá tiltakozhat a hozzájárulásán és jogszabályi kötelezettségen túli személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Az érintett személynek joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely visszavonás nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
- 9.6 Felek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is). Felek adatai a Pmtv. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmtv. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
10. Jelen szerződésben részletesen nem szabályozott, de jelen szerződéssel kapcsolatos kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, illetve egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Szerződő felek jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon jóváhagyólag írták alá.

Békéscsaba, 2026.05.21


Eladó

Dudás Lili
Vevő

Ellenjegyzem: Békéscsaba, 2026.05.21.:

dr. Hajász Bertalan ügyvéd
(KASZ: 36061097)

ÜGYVÉDI IRODA
Hajász Bertalan ügyvéd
1051 Budapest, Szent István krt. 18. II/1
Tel: 1781-7302 Fax: 1780-9764