

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 20	2026.08.21. nap
Iktatási szám: 572244-112026	Melléklet
Eldadó	Eldozó

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Lánczi János** (sz. _____, szül. _____, an. _____, SZSZ. _____, szig. _____, aaj. _____) 5622 Köröstarcsa, Hattyú u. 6. sz. alatti lakos, mint Eladó, - a továbbiakban Eladó – másrésztől **Puskás Péter László** (sz. _____, szül. _____, an. _____, SZSZ. _____, szig. _____, aaj. _____) Kamarai azonosító: _____, földművesként nyilvántartásba vette a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Békés) sz. határozatával, FELIR: 5622 Köröstarcsa, Bocskai u. 7. sz. alatti lakos, mint Vevő – a továbbiakban Vevő - között a mai napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó II/5 srsz alatt bejegyzett 1283/33820-ad arányú tulajdonát képezi a **Köröstarcsa külterület 0206/5 hrsz** alatt felvett 14,8547 ha területű, 336,26 AK értékű „szántó, kivett csatorna” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adó- és adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, melyért Eladó szavatol.

2. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan **1283/33820-ad** tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén. Szerződő felek ezen jogügyleti ingatlan vételárát **828.750,- Ft azaz nyolcszázhuszonnyolcezer-hétszázötven forint** összegben határozzák meg, melyből a szántó értékét 828.000.-Ft-ban állapítják meg. Vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

a.) Vevő a vételárból **51.150,- Ft Ft azaz ötvenegyezer-százötven forint** összegű önerővel rendelkezik, mely összeget lentebb részletezett hitel pozitív elbírálását követő 15 munkanapon belül átutalással fizeti meg Eladó részére annak _____ előtt vezetett számú bankszámlájára.

b.) A Vevő a vételárból még fennmaradó **777.600,- Ft azaz hétszázhetvenhétezer-hatszáz forint** összegű vételárhátralékot az _____ által nyújtott termőföld vásárlási célú kölcsönből teljesíti legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 60 napon belül, de legkésőbb **2027.02.28.** napjáig.

Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul ahhoz, hogy a fenti kölcsönből származó vételárhátralék megfizetését az _____ az Eladó fentebb megadott _____ előtt vezetett

számú bankszámlájára teljesítse átutalással. Eladó a vételárelőleg és a vételárhátralék átutalással, a fenti bankszámlára történő megfizetéséhez hozzájárul, azt a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek fogadja el.

Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

Felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a Hitelintézet kevesebb kölcsönt nyújt, mint a jelen szerződésben rögzített összeg, úgy a Vevő a kölcsön folyósítását megelőzően a különbözetet saját erőből köteles megfizetni az Eladó részére.

Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy az _____ től felvett kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden intézkedést és ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a Vevő kölcsönfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételárhátralék határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Eladó kötelezettséget vállal arra, Vevő pedig utasítja Eladót arra, hogy amennyiben az ingatlan adás-vétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a Vevőnek nyújtott kölcsönből folyósított vételárhátralékot az indító bankszámlára, vagy az _____ által írásban megjelölésre kerülő számlára egyösszegben, annak törvényben meghatározott kamatával együtt a szerződés felbontását követő 2 munkanapon belül - amelyet a Vevő a saját kezéhez történő visszafizetesként fogad el - visszafizeti.

Felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön folyósítását követően csak az _____ írásbeli hozzájárulásával jogosultak az adásvételi szerződést megszüntetni, felbontani, módosítani, attól elállni. Az _____ írásbeli hozzájárulása nélkül az adásvételi szerződés felbontása, megszüntetése, módosítása, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A szerződés egyéb okból történő megszűnéséről az _____ haladéktalanul tájékoztatni kell.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevőt finanszírozó Hitelintézet, az adásvételi szerződést megismerhesse, és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse a Vevő kölcsönigénylésével és folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

Eladó tudomásul veszi Vevő tájékoztatását arról, hogy az _____ /el kötött finanszírozási szerződés létrehozása érdekében Vevő köteles az Eladóval kötött adásvételi szerződést az _____ rendelkezésére bocsátani annak érdekében, hogy az _____

ellenőrizze a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítését és a finanszírozás céljának megvalósulását.

Az _____ ezen célok elérése érdekében az adatkezelést jogos érdek alapján végzi.

Az _____ Általános Adatvédelmi Tájékoztatója az _____ Általános Üzletszabályzatának 5. sz. mellékletét képezi, amely megismerhető az _____ internetes honlapján.

3. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és ennek időtartama alatt Eladó a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban foglalt ingatlan hányadra a Vevő javára, 6 hónapos időtartamra az 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. § szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá a Felek kéri az eljáró illetékes földhivatalt, hogy a 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból. A Felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 4 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlan 1283/33820-ad tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden teherrel mentesen, és amelyben kéri Eladó tulajdonjogának egyidejű törlését.

Felek rögzítik, hogy az Eladó a vételárhátralék jóváírásáról haladéktalanul köteles tájékoztatni az okiratszerkesztő ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetésének igazolását

követően 2 (kettő) munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Ügyvéd/Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 (öt) munkanapon belül igazolja az _____, felé az illetékes földhivatal által érkeztetett másolati példányával.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására az eljáró ügyvéd által az alábbiak fogadhatók el:

- bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, vagy
- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlára javára való teljesítésének megtörténtéről, vagy
- más hitelt érdemlő módon történő igazolás.

Eladó kifejezetten utasítja az ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a hitelező kérése esetén igazolást adjon ki. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát vagy a letéti igazolást a fenti rendelkezések igazolása érdekében Vevő jogosult beszerezni, és az _____ részére benyújtani, eljáró ügyvéd ezen dokumentumokat a Vevő kérésére jogosult és köteles kiadni.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés közzétételre alkalmassága esetén az eljáró hatóság elrendeli a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzését az ingatlan tulajdoni lapjára, mely eljárás díjköteles és azt a Földhivatal felhívására a Vevő köteles megfizetni.

Felek az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjükkel, az okiratszerkesztő dr. Letavecz Ilona 5900 Orosháza, Táncsics Mihály u. 11. sz. alatti egyéni ügyvédet bízzák meg azzal, hogy a megbízás az illetékkiszabási eljárásra nem terjed ki. Az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja.

4. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes belföldi lakóhelyű magyar állampolgárok, az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.

5. Vevő a 2013. évi CXXII. tv. / Földforgalmi tv. / alapján nyilatkozik, miszerint:

- 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 tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

- nyilatkozik arról is, 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) illetve a

- Vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő a Földforgalmi tv. 5.§ 6. 7. pontja szerinti fiatal földműves, a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bek. d) pontja 18.§ (4) bek. b.) pontja szerint elővételi jogosult, mint helyben lakó fiatal

földműves. Kijelenti, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés érinti, a földhasználat időtartama 2026.12.31. napjáig terjed. A földhasználat (haszonbérlet) ellenértéke: 2.600.-Ft/Ak/ év. Vevő a jogügyleti ingatlanhányadot a vételár kiegyenlítésének napján napján veszi birtokba. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket.

Felek nyilatkoznak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (1f)-(1h) pontjaiban foglalt igazolásokra nincsen szükség tekintettel arra, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező földre a Földforgalmi tv. 21.§ (1d) és (1e) bekezdéseiben rögzített elővásárlási jogok alapítására nem került sor.

Felek tudomással bírnak arról, hogy föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó egységes okiratba foglalt jelen adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából /Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 1./.

Felek az eljárás lebonyolításával az okiratszerkesztő ügyvédet bízzák meg. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja.

6. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában lévő föld nem haladja meg a 300 hektárt /Földforgalmi tv. 16.§ (1) bek./.

7. Vevő vállalja az Itv. 26. § (1) bek. p.) pontjában foglalt feltételeket, vagyis, hogy a megvásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy őstermelők családi gazdaságának tagjaként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja és kéri az illetékmentesség biztosítását.

8. Eladó tájékoztatást kapott arról, hogy az ingatlan eladása után öt SZJA fizetési kötelezettség nem terheli. A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség a Vevőt terheli. Vevő megbízza okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a B400E adatlapot a NAV részére elektronikus úton nyújtsa be. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek a jelen szerződést – annak felolvasása, elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Kelt Orosházán, 2026. július 20. napján

Lánczi János
Eladó

Puskás Péter László
Vevő

Ellenjegyző záradék: Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Letavecz Ilona 5900 Orosháza, Táncsics Mihály u. 11. szám alatti egyéni ügyvéd (KASZ: 36064554) aláírással igazolom és ellenjegyzem, hogy a jelen okirat – melyet én szerkesztettem – a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint tanúsítom, hogy a felek ezen okiratot előttem írták alá Orosházán, 2026. 07. 20. napján:

Dr. Letavecz Ilona
ügyvéd
5900 Orosháza, Táncsics u. 11.
Adószám: 44727691-2-24
KASZ: 36064554

Lánczi János eladó

Puskás Péter László vevő

dr. Letavecz Ilona ügyvéd