

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 2026.08.11. 11:52:35	
Év: 2026. Hó: 08. Nap: 11.	
Előadó: 57217h-112026	Szám: 1
Hrsz.:	

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egy részből

Simon Balázs Péter

lakóhely: 1022 Budapest, Fillér u. 78-82/E,

Vigh Judit

lakóhely: 1082 Budapest, Baross utca 98. 4. emelet 2.,

„Eladók”

másrészről pedig

Földi Norbert

lakóhely: 5510 Dénványa, Sirály utca 34.,

„Vevő”) – Eladók és Vevő a továbbiakban

együttesen „Felek” között az alábbi feltételek szerint:

- Eladó I. 65/100-ad, Eladó II. 35/100-ad arányú tulajdonát képezi a Körösladány, zártkert 7637 helyrajziszámon felvett, természetbeni címmel nem rendelkező, összesen 867 m² területű, kert megjelölésű 2-es minőségi osztályú, 3.31AK értékű terület (a továbbiakban: „Ingatlan”).

Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi bejegyzés található:

III./3. Bejegyző határozat, érkezés idő:

37359/2011.10.10

Vezetékgig

Hiv.szám: 2868/Szgh-Klad, Ügyiratszám: SZEMMBH/03176-6/2011/MU, 13 m² területre

Név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44.

Vevő a vezetékgig tényét tudomásul vette.

Felek rögzítik, hogy a földre bejelentett földhasználó nincsen.

- Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlant és annak állapotát szemrevételezéssel megvizsgálta. Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az Ingatlannak nincs olyan hibája, amely az Ingatlan megtekintésekor fel nem ismerhető és az Ingatlan állapotáról teljeskörűen tájékoztatták a Vevőt. Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett tényeket, és az eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatban adott teljes körű tájékoztatását tudomásul vették.

Eladók kijelentik és szavatolnak, hogy:

- az Ingatlan – a fentebb megjelölt vezetékgig kivételével – **per-, teher- és igénymentes**, mentes mindenféle teherből, jelzálogból, szolgalmi jogból, haszonélvezeti jogból, joghátrányból, jogi igényből, követeléstől, valamint harmadik személy bármely más jogától;
- az Ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértene vagy késleltetné az Ingatlan tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértene a tulajdonjog szabad gyakorlását;
- az Ingatlannal kapcsolatban nem nyújtottak be semmilyen okiratot földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre;

Simon Balázs Péter
Eladó I.

Vigh Judit
Eladó II.

Földi Norbert
Vevő

Dr. Vizer Tamás ügyvéd/Leveleményes
Készítettem és Ellenőriztem:
Budapest, 2026. július 13.
1136 Budapest, Pannónia u. 19. I./4
KASZ: 36072093

Elektronikus közzététel napja, a hirdetőtáblára kihelyezve: 2026.08.11.

Közlés napja: 2026.08.12.

Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja (e határidő jogvesztő): 2026.09.10.

- d) az illetékes földhivatal előtti eljárás megindulásáig az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná;
- e) az Ingatlan nem áll elidegenítés alatt;
- f) nincs tudomásuk harmadik személynek az Ingatlannal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az Ingatlan jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
- g) a teljes Vételár megfizetése esetén az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésében (a mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyén kívül), illetve az Ingatlan birtokbavételében a Vevőt semmi nem korlátozza;
- h) az Ingatlanon tartozás, köztartozás (ideértve építményadó tartozást is) nincs;
- i) jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
- j) a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladók félként szerepelnek,
- k) az Ingatlant a mai naptól a jelen szerződés teljesüléséig semmilyen módon nem terheli meg, és nem ajánlják fel egyéb módon biztosítékként, azon harmadik személyek részére semmiféle jogot nem engednek, illetve semmiféle azzal kapcsolatos jogról nem mondanak le,
- l) Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a mai naptól – jelen szerződés hatálya alatt – az Ingatlan művelési ágát nem változtatják meg.

3. A fentiek alapján és ismeretében a Felek adásvételi szerződést kötnek egymással akként, hogy Eladók az 1. pontban megjelölt Ingatlanban fennálló összesen 1/1-ed arányú tulajdoni hányadukat (Eladó I. 65/100-ad, Eladó II. 35/100-ad tulajdonjogát) eladják, Vevő pedig megvásárolja azt 1/1-ed hányadban (jogszerzés jogcíme: adásvétel).

4. Felek a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt Ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogának vételárát a kölcsönösen kialakított és a felek által reálisnak tartott összesen 250.000,- Ft-ban, azaz Kétszázötvenezer Forintban állapítják meg. Felek rögzítik, hogy a Vételárat értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok felépítmény, ültetvény nem található.

5. Felek megállapodnak, hogy Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladók részére:

Vevő a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról való tudomásszerzését követő 10 munkanapon belül a teljes vételárat, 250.000,- Ft-ot, azaz Kétszázötvenezer Forintot banki átutalás útján megfizeti Eladók részére az alábbiak szerint: Eladó I. részére 162.500,- Ft-ot, azaz Százhatvankétezer-öttszáz Forintot az Eladó I. UniCredit Banknál 10918001-00000103-46930002 számon vezetett bankszámlájára, míg Eladó II. részére 87.500,- Ft-ot, azaz Nyolcvanhétezer-öttszáz Forintot az Eladó II. Magnet Banknál 16200223-10117695 számon vezetett bankszámlájára.

6. Eladók kötelesek az Ingatlan birtokát a jelen pontban meghatározott feltételek szerint a teljes vételár kifizetését követő 2 naptári napon belül, tiszta és megtekintett állapotban átruházni a Vevő részére az Ingatlan kulcsaival és az Ingatlanra vonatkozó rendelkezésre álló dokumentumokkal együtt.

Felek rögzítik, hogy Vevő a birtok-átruházástól kezdve jogosult az Ingatlant kizárólagosan használni, köteles egyben a fenntartásával együtt járó költségeket viselni és azt a kárt, aminek megtérítésére harmadik személy nem kötelezhető.

7. Eladók a vétel tárgyán fenntartják tulajdonjogukat a Vételár maradéktalan kiegyenlítéséig.

Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezik Dr. Vizer Tamás ügyvédnél (1136 Budapest, Pannónia utca 19. I./4., a továbbiakban: „Letéteményes”) írásbeli hozzájáruló nyilatkozatukat (a továbbiakban: „Bejegyzési Engedély”) arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanra Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint, hogy az eladói tulajdonjogok az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljenek azzal az utasítással, hogy

- a. a letett Bejegyzési Engedélyek a letétből nem vehetők vissza;

Simón Balázs Péter
Eladó I.

Vigh Judit
Eladó II.

Földi Norbert
Vevő

Dr. Vizer Tamás ügyvéd/Letéteményes
Készítettem és Ellenjegyzem:
Budapest, 2026. július 13.
1136 Budapest, Pannónia u. 19. I./4
KASZ: 36072093

- b. Eladók a 5. pont szerinti vételár átvételének megtörténtéről kötelesek a Letéteményest az átvételt követő legkésőbb 3 (három) napon belül írásban értesíteni, átvételi elismervényt kiállítani. **Kizárólag a kifizetést, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően kerülhet az eljáró ügyvéd által benyújtásra a Bejegyzési Engedély és a jelen szerződés az illetékes Földhivatali Osztály (ingatlan-nyilvántartási osztály – ingatlannyilvántartási eljárás lefolytatására) részére.**
8. Felek megállapítják, hogy az ingatlan fekvése és művelési ági besorolására tekintettel annak elidegenítésére a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezéseinek hatálya alá tartozik.
9. Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy **földművesnek minősül**. Földműveskénti nyilvántartásba-vételének határozatszám: 517022/2026.04.21.

Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §. (1) e) alapján elővásárlási jog jogosult:

„az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye [...] legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van”

- Vevő földműves, melynek igazolására mellékletben csatoljuk a földműves nyilvántartásba vételre vonatkozó határozatot,
- Az életvitelszerű lakáshasználat (20 km-en belüli) igazolására csatoljuk a lakcímkártya másolatát,

Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján kijelenti és 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 törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlanok vonatkozásában teljeskörűen tájékozódott a földhasználati viszonyokról.

Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, a (2) bekezdés alapján kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzendő földterületekkel a Földforgalmi tv. 16. § bekezdése szerinti földszerzési maximumot nem sérti meg. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 16. § (4) bekezdése alapján a jelen tulajdonszerzés megfelel a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek, továbbá, hogy a tulajdonában és használatában álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege a 6000-et nem haladja meg.

Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM Rendelet 68/C §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vevő nyilatkozik, és kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a föld harmadik személy használatában állna, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre is vállalja a fentebb vállalt, 13. § (1) bekezdés szerinti kötelezettségeket.

10. A felek a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot a jelen, egységes okiratba foglalt szerződés tartalmazza, amely szerződést az Eladónak a felek aláírásától számított 8 napon belül jóváhagyás céljából meg kell küldeni a **mezőgazdasági igazgatási szerv** részére.

A jelen adásvételi szerződést – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat – **Körösladány település** - jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni.

1. A felek a Földforgalmi tv. 21. § és 23. § rendelkezéseinek a figyelembe vételével tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés közöttük való hatályosulásának a feltétele, hogy a törvény szerint a nyilatkozattételre nyitva álló határidőn belül az elővásárlásra jogosultak ne tegyenek érvényes elfogadó nyilatkozatot (vagy olyan elővásárlási jog

Simon Balázs Péter
Eladó I.

Eladó II.

Föld-Norbert
Vevő

Dr. Vizer Tamás ügyvéd/Letéteményes
Készítettem és Ellenjegyeztem:
Budapest, 2026. július 13.
1136 Budapest, Pannónia u. 19. I./4
KASZ: 36072093

jogosult tegyen nyilatkozatot, akit a sorrendben megelőz a jelen szerződés szerinti Vevő) és ezt a jegyző igazolja a felek részére, továbbá, hogy a mezőgazdasági igazgatási hatóság a szerződést jóváhagyja.

12. Felek kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, gyámság, vagy gondnokság alatt nem állnak, erre való tekintettel a szerződéskötési képességük nem korlátozott.
13. Felek a szerződés megkötésével kapcsolatosan keletkező adó- és illeték-fizetési kötelezettségről szóló ügyvédi felvilágosítást megértették. Vevő viseli a jelen adásvételi szerződésből származó visszerthes vagyonátruházási illeték, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, valamint a jelen szerződéskötéssel felmerülő költségeket.
14. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben rögzített energetikai tanúsítvány Vevő részére történő átadása a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában nem kötelező.
15. A felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan fekvése szerinti település azaz Körösladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2/2026. (II. 27.) szám alatt a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet) alkotott, mely a jelen szerződés aláírása napján hatályban van. Vevő nyilatkozik, hogy tárgyi jogügyletre, illetve a Vevőre a Hövtv. és ezáltal a helyi rendelet hatálya nem terjed ki, tekintettel arra, hogy a településen tulajdonjoggal rendelkezik a Körösladány, zártkert 7632, 7633, 7634, 7636 helyrajzi számú Ingatlanok vonatkozásában, tehát nem minősül a törvény szerinti „betelepülőnek”.

„(2) E törvényt az önzonossághoz való jog érvényesítésére a helyi közösség képviselőjére jogosult települési – a fővárosban kerületi – önkormányzatra (a továbbiakban együtt: önkormányzat) és a betelepülőre kell alkalmazni.”

„a) betelepülő: az a természetes személy, aki a településen ingatlanulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni;”

16. Felek meghatalmazzák a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8. (Szeghalom) előtti és a Békés Vármegyei Kormányhivatal előtti, valamint az adásvételi ügylet jóváhagyásával kapcsolatban valamennyi hatóság és hivatal előtt teljes képviselettel, továbbá a B400 NAV adatlap kitöltésével és aláírásával Dr. Vizer Tamás ügyvédet (székhelye: 1136 Budapest, Pannónia utca 19. I./4.). Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
18. Jelen 4 (négy) oldalon szerkesztett adásvételi szerződést a Felek elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2026. július 13.

.....
Simon Balázs Péter
Eladó I.

.....
Vigh Judit
Eladó II.

.....
Földi Norbert
Vevő

Dr. Vizer Tamás L.L.M.
ügyvéd, ingatlanforgalmi szakjogász
1136 Budapest, Pannónia utca 19. I./4.
+36 30 812 8892 - tamas@vizer.hu
KASZ: 36072093

Dr. Vizer Tamás ügyvéd/Letétéményes
Készítettem és Ellenjegyzem:
Budapest, 2026. július 13.
1136 Budapest, Pannónia u. 19. I./4
KASZ: 36072093

Dr. Vizer Tamás L.L.M.
ügyvéd, ingatlanforgalmi szakjogász
1136 Budapest, Pannónia utca 19. I./4.
+36 30 812 8892 - tamas@vizer.hu
KASZ: 36072093

Dr. Vizer Tamás L.L.M.
ügyvéd, ingatlanforgalmi szakjogász
1136 Budapest, Pannónia utca 19. I./4.
+36 30 812 8892 - tamas@vizer.hu
KASZ: 36072093