

Adásvételi szerződés

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály		
Íktatás dátuma: 20	2026 JÚL 29.	nap
Küldés: 572255-1/2026		
Eladó:		

Amely létrejött egyrészről **Szvetkovics Andrea Róza** (születési neve:

születési hely, idő:

, anyja neve:

, személyi száma:

, adóazonosító jele:

, állampolgársága:

) 8960 Lenti,

Előhegyi utca 15. szám alatti lakos, mint Eladó – továbbiakban: **Eladó** -

másrészről **Harmati László** (születési neve:

, születési hely, idő:

, anyja neve:

, személyi száma:

adóazonosító jele:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító szám:

állampolgársága:

) 5540 Szarvas, Szentesi utca 3/1. szám alatti lakos, mint Vevő-

továbbiakban: **Vevő** – között az alábbi tartalommal:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú kizárólagos, jelenleg széljegyen lévő bejegyzés alatt álló tulajdonát képezik az alább részletezett ingatlanok:

- 1.1 az **örménykúti ingatlan-nyilvántartásban külterület 084/11 helyrajzi számon felvett**, 0 ha 4614 m² összterület nagyságú, 20.86 AK összértékű, 1-es minőségi osztályú, szántó megnevezésű ingatlan,

Az ingatlan tulajdoni lapjának INYER/2026/803252 – 2026.06.24 számú széljegyzéke szerint az eladó fentiek szerinti arányú tulajdonjogának törvényes öröklés jogcímen történő bejegyzése a Békés Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 6, (5540 Szarvas, Szabadság út 25-27.) előtt folyamatban van, a Dr. Lipokatity Erika komáromi közjegyzőnek a 12019/N/24/2026/31. számú és 2026. június 13. napján jogerőssé vált teljes hatályú hagyatékátadó végzése alapján.

- 1.2 az **örménykúti ingatlan-nyilvántartásban külterület 084/12 helyrajzi számon felvett**, 0 ha 4484 m² összterület nagyságú, 20.27 AK összértékű, 1-es minőségi osztályú, szántó megnevezésű ingatlan,

Az ingatlan tulajdoni lapjának INYER/2026/803252 – 2026.06.24 számú széljegyzéke szerint az eladó fentiek szerinti arányú tulajdonjogának törvényes öröklés jogcímen történő bejegyzése a Békés Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 6, (5540 Szarvas, Szabadság út 25-27.) előtt folyamatban van, a Dr. Lipokatity Erika komáromi közjegyzőnek a 12019/N/24/2026/31. számú és 2026. június 13. napján jogerőssé vált teljes hatályú hagyatékátadó végzése alapján.

2. Az Eladó szavatol az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért. Az ingatlanok a 2026. július 22-i tulajdoni lapjainak tanúsága szerint semmiféle terhelő bejegyzéssel nem rendelkeznek. Eladó kijelenti, hogy az eltelt idő alatt változás nem következett be.

3. A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés a hatályos mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint az ingatlanok fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzője által az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton közlésre kerül és szükséges, hogy az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jogszabály erejénél fogva az adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen jogügyletet jóváhagyó határozatával válik tulajdonjog bejegyzésre alkalmas okirattá. **ELEKTRONIKUS KÖZZÉTÉTEL:**

Kifüggesztés időpontja: 2026.08.12

Közlés kezdő napja: 2026.08.13

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

(E határidő jogvesztő) 2026.09.11

Levétel időpontja:

Dr. Benesik Ferenc
Ügyvéd

Szvetkovics Andrea Róza
Eladó

aláírás

4. A szerződő felek rögzítik, hogy a fentebb körülírt ingatlanokat a 3. pontban foglalt feltételek teljesülése esetén a 2013. évi CXXII. tv. 19. § (5) bekezdése alapján - miután az ingatlanok egymással szomszédosak - kifejezetten egybefoglalt vételáron az Eladó eladja a Vevőnek, aki megvásárolja azokat jelen okiratban foglaltak alapján.
5. A szerződő felek az 1. pontban hivatkozott ingatlanok vételárát **2.900.000,- Ft-ban, azaz kettőmillió-kilencszázezer forintban** határozzák meg, melyből az Örménykút, 084/11 hrsz értéke 1.475.000,- Ft, az Örménykút, 084/12 hrsz értéke 1.425.000,- Ft. A Vevő a teljes vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügylet jóváhagyását tartalmazó határozatának felek részére történő kézbesítését követő 1 napon belül köteles átutalás útján megfizetni az Eladó nevén nyilvántartottrt-nél vezetettbankszámlaszámra történő banki átutalás útján, amit az Eladó saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek fogad el.
6. Az Eladó – jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezett külön okiratba foglalt bejegyzési engedélyben - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az 1. pontban hivatkozott ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd ezen bejegyzési engedélyt 6 eredeti példányban az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe veszi, melyet az ellenjegyző ügyvéd jelen okirat aláírásával elismer. Amennyiben a vételár hiánytalanul jóváírásra kerül az Eladó bankszámláján, úgy az Eladó köteles an e-mail címről aze-mail címre küldött levélben az ügyvédi iroda felé értesítéssel lenni, ennek hiányában a Vevő is jogosult hitelt érdemlően igazolni a vételár hiánytalan megfizetését az ellenjegyző ügyvéd felé. Az ellenjegyző ügyvéd csak azt követően jogosult a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani tulajdonjog bejegyzés céljából, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen okirat szerinti Vevővel jóváhagyta a szerzést és erről szóló határozatot kézhez veszi, illetve az Eladó jelezte felé vagy a Vevő igazolta a vételár hiánytalan megfizetését.
7. *A Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül. Földművesként való nyilvántartásba vételi száma:*
8. *A Vevő kijelenti, hogy a fentebb hivatkozott ingatlanok esetében elővásárlási joggal rendelkezik, mégpedig a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján olyan földművesnek minősül, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 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. A Vevő az számú östermelők családi gazdaságának a vezetője, így megilleti ugyanezen törvény 18. § (4) bek. a) pontjához kapcsolódó előjog.*
9. *A Vevő nyilatkozik, hogy a most megvásárolni kívánt ingatlanhányaddal együtt sem éri el a földtulajdona a törvényben meghatározott birtokkorlátot és használatában sem áll nagyobb földterület, mint amit a jogszabály lehetővé tesz.*

Szvetkővics András/Róza
Eladó

Harmati László
Vevő

Dr. Bencsik Ferenc
ügyvéd

megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számított 5 évig a megszerzett termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

20. Szerződő felek rögzítik, hogy a most megvásárolt 1. pontban hivatkozott, egymással szomszédos ingatlanok szomszédosak a Vevőnek már a tulajdonában lévő Örménykút 084/10 és a 084/13 hrsz. alatti ingatlanokkal, így a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. sz. mellékletének 9.5.1 d) pontjának da) alpontja alapján – figyelemmel a 9.5.4. pontban foglaltakra is – az átruházás birtok-összevonás céllal történt, így a termőföld átruházásából származó jövedelem adómentes. Vevő nyilatkozik, hogy a hivatkozott birtok-összevonás feltételeinek megfelel.
21. A szerződő felek jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási ügyintézésére, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárással összefüggésben – beleértve a jóváhagyás iránti kérelem aláírását - , ennek keretében amennyiben szükséges az elővásárlási jogra vonatkozó illetékes Jegyző előtti eljárásra, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé benyújtandó B400E adatlap elkészítésére és benyújtására meghatalmazzák Dr. Bencsik Ferenc (KASZ: 36084013) 5540 Szarvas, Kossuth L. u. 21/A. székhelyű ügyvédet, aki a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés tartalmazza valamennyi, általuk az okiratszerkesztő ügyvéddel közölt tény, körülményt, így az egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Szerződő felek a saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelőek, és azok a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen kerültek feltüntetésre. A szerződő felek azonosítását az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette. A szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje.

A felek az itt nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., ezen törvény átmeneti szabályozásáról szóló 2013. évi CCXII. tv., illetve a Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazását kötik ki, egyben jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt felolvasás, átolvasás és megértés után jóváhagyólag saját kezű névaláírásaikkal látják el, egyben igazolva jelen szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét. A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyi illeték és adójogi kérdésben tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy a szóban forgó ingatlanok vonatkozásában, azok – 5 éven belüli szerzésére tekintettel – adóbevallási és adófizetési kötelezettsége állhat fenn.

Szarvas, 2026. július 28.

Szvetkovics Andrea Róza
Eladó

Harmati László
Vevő

Ellenjegyzem Szarvason, 2026. július 28. napján:

Dr. Bencsik Ferenc ügyvéd
(KASZ: 36084013)

Szvetkovics Andrea Róza
Eladó

Harmati László
Vevő

Dr. Bencsik Ferenc
ügyvéd

10. Szerződő felek a 2013. évi CXXII. törvény 15/A. §-a alapján tudomással bírnak arról és rögzítik, hogy az 1. pontban hivatkozott ingatlanokat hatályos földhasználati szerződés érinti, melynek értelmében az ingatlanok szerződés szerinti földhasználója 2012. november 27. napjától kezdődően 2027. november 30. napjáig haszonbérlet jogcímén Bogdán János (születési helye, ideje: " 7., anyja neve: " 1) 5540 Szarvas, Béke u. 1. sz. alatti lakos, a 760937/2/2022/2022.05.19 iktató számú bejelentés alapján. A haszonbérlet díja 45 kg/AK étkezési búza, melynek számítási alapja az étkezési búza július 3. heti tőzsdei átlagára, melyből levonásra kerül a csepeli szabadkikötőbe történő szállítás teljes költsége. A 2026-os gazdasági évre járó bérleti díj a szerződő felek megállapodása alapján az Eladót illeti.
11. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján kijelenti, hogy arra való tekintettel, hogy az 1. pontban foglalt ingatlanok harmadik személy használatában vannak, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.
12. A Vevő kijelenti, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - célra nem hasznosítja.
13. A Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
14. A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada, és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő fentebb hivatkozott földterületek hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, elidegenítési és szerzési képességeikben nem korlátozottak.
16. A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földekre a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.
17. A szerződő felek jelen okiratot az ingatlanok vonatkozásában egymás irányába tett vételi ajánlatnak is nyilváníttják.
18. A tulajdonváltozással összefüggésben felmerülő valamennyi költséget (ügyvédi munkadíjat, illetőleg a tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódó, ingatlanonként fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat) a Vevő viseli.
19. Az illeték vonatkozásában a Vevő kijelenti – az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjára tekintettel – az illetékmentesség megállapítását kéri és e helyütt is megerősíti, hogy földművesnek minősül és jelen adásvételi szerződésben szereplő ingatlanok ellenérték fejében történő megszerzésével összefüggésben vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld esetén a vagyoni értékű jog