

MÁSOLATKÉSZÍTŐ:
ALAIRO: BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
AZ EREDETI PAPIRAIAPU DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ
RESTYÉNÉ KONYA Tünde
2026.08.08. 11:52:53
A MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 41/2024. (XII.10.) Kormányrendelet
https://kormanyhivatalok.hu > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS
11.2370/2026. E-HATÁROZAT JÓVÁHÍRÍTÁSI

Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére

Elővásárlási határidő első napja: 2026.08.14.

Elővásárlási határidő második napja: 2026.09.14.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Ügyintéző

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 20	év 2026 JÚL 24. nap
Iktatási szám: 5722/2026-1120	Állomány: 6

amely létrejött egyrészről **TÓTH ATTILA TIHAMÉR** (Születési neve:

Anyja neve:

; Születési ideje:

zületési hely:

lampolgársága:

MAGYAR; Személyi azonosítója:

Lakóhely: 5600 BÉKÉSCSABA WESSELÉNYI UTCA 11; Adóazonosító jele:

nt Eladó,

másrészről **PEKÁRIK LÁSZLÓ** (Születési neve:

Anyja neve:

; Születési ideje:

Születési hely:

Állampolgársága: MAGYAR; Személyi azonosítója:

kóhely: 5600 BÉKÉSCSABA

JÓKAI UTCA 34; Adóazonosító jel:

; Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamara nyilvántartási szám:

NINCS; Földműves nyilvántartásba vételi határozat száma:

; regisztrált földműves), mint Vevő, a továbbiakban együtt –

Felek között az alábbi feltételekkel, a mai napon és helyen.

I. Az adásvételi szerződés tárgya

1. Eladó összesen 1/1 (2/2) arányú tulajdonában áll a **BÉKÉSCSABA, külterület 0280/26** helyrajzi számú, 1 ha 7439 m² összterületű, 67.67 AK kataszteri jövedelmű, (a) kivett beépített terület, udvar, út, (b) kert, (c) kivett gazdasági épület, (d) kivett udvar, (f) kivett udvar, gazdasági épület, (g) kivett udvar művelési ágú/kivett megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

2. Az Ingatlan tekintetében az Eladót megillető 1/1 arányú tulajdoni hányad felek által közösen megállapított **forgalmi értéke összesen 3.500.000 Ft, azaz hárommillió-ötszázezer forint**, melyből az (a) alrészletű kivett beépített terület, udvar, út forgalmi értéke 290.000 Ft, a (b) alrészletű kert forgalmi értéke 2.500.000 Ft, a (c) alrészletű kivett gazdasági épület forgalmi értéke 300.000 Ft, a (d) alrészletű kivett udvar forgalmi értéke 100.000 Ft, az (f) kivett udvar, gazdasági épület forgalmi értéke 300.000 Ft, és a (g) kivett udvar forgalmi értéke 10.000 Ft.

Az Ingatlanon egyéb ültetvény, felépítmény vagy agrotechnikai létesítmény nem található.

3. Az Ingatlan tulajdoni lapjának I. részén az alábbi bejegyzések szerepelnek:

I/2. Önálló szöveges bejegyzés. Az I/1. alatti ingatlan a békéscsabai 0280/13 hrsz-ú ingatlan megosztása során keletkezett (Bejegyző határozat: 31470/2003.01.24)

I/3. Önálló szöveges bejegyzés. Az I/1. alatti ingatlanhoz átjegyezve a 0280/15 hrsz-ú ingatlan 8672 m² területtel összevonás alapján (Bejegyző határozat: 39582/2011.06.07)

I/4. Önálló szöveges bejegyzés. Épületfeltüntetési és művelési ág változás (Bejegyző határozat: 38242/2017.06.30)

Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzések szerepelnek:

III/2. Vezetékjog. A vázrajz és területkimutatás szerinti 24 m² területre. Jogosult: NKM ÉSZAK-DÉL FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT, 6724 Szeged Pulcz utca 44 (Bejegyző határozat: 35062/2019.05.13)

III/3. Földhasználati jog. Jog terjedelme: területi mértékben meghatározott rész, 418 m². A földhasználatra a következő ingatlan mindenkor tulajdonosa jogosult: Békéscsaba külterület 0280/26/A. (Bejegyző határozat: INYER/2026/379758/3)

III/4. Földhasználati jog. Jog terjedelme: területi mértékben meghatározott rész, 41 m². A földhasználatra a következő ingatlan mindenkor tulajdonosa jogosult: Békéscsaba külterület 0280/26/B. (Bejegyző határozat: INYER/2026/379758/3)

A Vevő kijelenti, hogy a fent rögzített terheket ismeri és elfogadja, azokkal együtt is meg kívánja szerezni az Ingatlan tulajdonjogát. Az Ingatlan egyebekben per-, teher és igénymentes.

4. Felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzatról szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti, a helyi önkormányzat védelmére vonatkozó rendelet az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat nem hozott, illetve olyan jogvédelmi eszközt nem vezetett be, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet, továbbá az Méptv. szerinti elővásárlási jog sem áll fenn.

II. A vételár kifizetése

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó adásvétel jogcímen átruházza a fenti ingatlanon őt illető tulajdonjogot **3.500.000 Ft, azaz hárommillió-ötszázezer forint összegű vételáron** a Vevő javára, aki azt megveszi.

Kelt. Békéscsaba, 2026.07.23.

TÓTH ATTILA TIHAMÉR eladó

PEKÁRIK LÁSZLÓ vevő

Ellenjegyzem és készítettem Békéscsaba, 2026.07.23. napján:

Dr. Hevesi Szilvia egyéni ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrassy út 10. I/3., KASZ: 36061504)

2. A vételár megfizetése akképpen történik, miszerint Vevő a teljes vételárat a **mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatáról való tudomásszerzést követő 8 napon belül** fizeti ki, átutalással az Eladó ármű bankszámlájára. A vételár akkor minősül megfizetettnek, amikor az Eladó által itt megnevezett bankszámlán jóváírásra került. A vételár hiánytalan teljesítéséről a felek írásban kötelesek nyilatkozni az eljáró ügyvédnek.

III. Birtokbaadás

1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan **kert** művelési ágban nyilvántartott **1 ha 6227 m²** területű, **67.67 AK** kataszteri jövedelmű **b) alrészletének 2045. december 31-ig** a **PEKÁRIK LÁSZLÓ** (5600 BÉKÉSCSABA JÓKAI UTCA 34) Vevő a földhasználója, haszonbérlet jogcímen 200.000 Ft/ha/év, azaz évenkénti és hektáronkénti kettőszázezer forint összegű haszonbér ellenében.

IV. Szavatosság

1. Az Eladó a jelen szerződésben nevezett ingatlan tekintetében szavatosságot vállal tulajdonjoga – fent említetteken felüli – per-, teher- és igénymentességért a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséig!

V. A tulajdonjog átszállása

1. **PEKÁRIK LÁSZLÓ 1/1 arányú tulajdonjoga a BÉKÉSCSABA, külterület 0280/26. hrsz.** alatti ingatlan tekintetében a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozatát és a vételár megfizetését követően, az alapján kerülhet bejegyzésre, adásvétel jogcímen!
2. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére szolgáló, Inytv. szerinti tartalmú és formai követelményeknek megfelelő **bejegyzési engedélyt/feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást** a mai napon az okiratszerkesztő ügyvédnél **letétbe helyezi** 4 eredeti példányban. A letéti szerződés értelmében mind az Eladó, mind a Vevő jogosultak igazolni a vételár megfizetését az okiratszerkesztő ügyvéd részére, aki ennek hitelt érdemlő, okirati úton való igazolása után, köteles a bejegyzési engedélyt benyújtani az illetékes földhivatalhoz továbbá köteles a tulajdonjog átruházás érdekében az ingatlan-nyilvántartási eljárást megindítani.
3. A felek kijelentik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatát és a vételár megfizetését követően legkésőbb 30 napon belül ingatlan-nyilvántartási eljárást indítanak a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, melynek során az Eladó visszavonhatatlan és feltétel nélküli hozzájárulását adja a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez! A felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a **külön okirathoz foglalt bejegyzési engedély** alapján, a Vevő tulajdonjogát a jelen adásvételi szerződésben nevezett ingatlan tekintetében, adásvétel jogcímen jegyezze át az ingatlan nyilvántartásban!

VI. Nyilatkozatok

A Földforgalmi törvény (Fftv. - 2013. évi CXXII. tv.) előírására figyelemmel a Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- A Fftv. 13. §. (1) bekezdése szerint kijelenti, 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 fent nevezett törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Felek akként nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát jelentő ingatlan a Vevő a bejelentett használója. Vevő már most kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Fftv. 13. § (1) bekezdésében előírt előbb részletezett kötelezettséget vállalja.
- Jelen teljes bizonyító erejű magánokiratban kijelenti továbbá, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- Jelen teljes bizonyító erejű magánokiratban 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 fent nevezett törvény 16. § (1) bekezdésében írt földszerzési maximumot nem éri el. Kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő termőföld terület, valamint a már tulajdonában álló termőföldek területe a Földforgalmi Kelt. Békéscsaba, 2026.07.23

TÓTH ATTILA TIHAMÉR eladó

PEKÁRIK LÁSZLÓ vevő

Ellenjegyzem és készítettem Békéscsaba, 2026.07.23. napján:

Dr. Hevesi Szilvia egyéni ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrássy út 10. I/3., KASZ: 36061504)

törvényben meghatározott földszerzési maximumot (300 hektárt) nem éri el. Kijelenti továbbá, hogy az általa jelen szerződéssel megvásárolt termőföld, valamint a birtokában már meglévő termőföldek együttes területe nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum). Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §. rendelkezése szerint nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Így a belföldi magánszemély Vevő tulajdonszerzésének a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerint nincs akadálya.

- E. Vevő kijelenti továbbá, hogy megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 40. § (1)-(4) bekezdésében foglaltaknak, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek,
- F. **PEKÁRIK LÁSZLÓ** kijelenti továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján – mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül – továbbá ezen jogosulti csoporton belül az Fftv. 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján – fiatal földműves – elővásárlási jog illeti meg. **PEKÁRIK LÁSZLÓ** kijelenti, hogy földművesnek minősül, a mezőgazdasági igazgatási szerv számon vette nyilvántartásba, életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint 3 éve **BÉKÉSCSABA** településen van és az elővásárlási jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 45. életévét még nem töltötte be.

VII. Vegyes rendelkezések

1. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerzési képességük nem korlátozott, cselekvőképességük teljes. A felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásakor nem álltak semmilyen akaratot befolyásoló tényező hatása alatt, egymást nem ejtették vagy tartották tévedésben, vagy erőszak alatt. A szerződő felek kijelentik, hogy az jelen okiratokban foglaltak a valós helyzetet rögzítik.

2. A tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségei (a földhivatali eljárás 10.600 Ft-os díja) és a tulajdon átruházási illeték (a forgalmi érték 4%-a) az adott új tulajdonost terhelik.

3. Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Itv., Inytv., Fftv.; Fétv.), továbbá széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmaznak, így a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják. Jelen szerződésben foglaltak az ügyvédi tényvázlattal egyezők. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel felmerülő adózási, és illetékfizetési kötelezettségükkel tisztában vannak.

4. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készítsen, és a másolatot irattárában a vonatkozó jogszabályban megjelölt határidő keretei között megőrizze.

5. Szerződő felek (Eladó és a Vevő) az adásvételi szerződés elkészítésével – beleértve ebbe az Inytv. Vhr. 127. § rendelkezések szerinti javítást is – valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és az ingatlan-nyilvántartási hatósági (földhivatali) eljárás kapcsán megbízzák Dr. Hevesi Szilvia ügyvédet jelen adásvételi szerződésből eredő képviselettel, azzal, hogy a képviselet jelen jogügyletből eredően a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére és az Eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozik. Dr. Hevesi Szilvia egyéni ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrássy út 10., KASZ: 36061504) a meghatalmazást elfogadja.

6. A felek a fentiekkel egyetértve elolvasás, felolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírják jelen okiratot az okratszerkesztő ügyvéd előtt, és egyben kijelentik, hogy mást nem kívánnak szabályozni. E szerződésben nem szabályozott kérdésekre az Fftv., az Fétv. és a Ptk. irányadó rendelkezései alkalmazandók.

Jelen szerződést a felek megbízásából Dr. Hevesi Szilvia egyéni ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrássy út 10. I/3., KASZ: 36061504) szerkesztette és ellenjegyezte. Jelen adásvételi szerződést, amely 3 (három) számozott oldalból és VII (hét) pontból áll, elolvasás és kölcsönös értelmezés után, 8 (nyolc) eredeti példányban jóváhagyólag az alábbiak szerint írják alá:

Kelt. Békéscsaba, 2026.07.23.

TÓTH ATTILA TIHÁMÉR eladó

PEKÁRIK LÁSZLÓ vevő

Ellenjegyzem és készítettem Békéscsaba, 2026.07.23. napján:

Dr. Hevesi Szilvia egyéni ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrássy út 10. I/3., KASZ: 36061504)

