

Adásvételi szerződés

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 20	2026. JÚL 09 nap
Iktatószám: 572245-1/2026	Melléklet: 6
Előadó:	Előszám:
Szálljegyzve: i hrsz.	

Mely létrejött egyrészről:

- Lung Balázs születési neve: (aki született)
személyi azonosító: anyja neve:
állampolgársága: magyar, adóazonosító jele: 5675 Telekgerendás, Tanya
274. szám,
- Lung András születési neve: (aki született)
személyi azonosító: anyja neve:
állampolgársága: magyar, adóazonosító jele: 5675 Telekgerendás, Tanya
190. szám alatti lakos,
- Lung Andrásné születési neve: (aki született)
személyi azonosító: anyja neve:
állampolgársága: magyar, adóazonosító jele: 5600 Békéscsaba, Rózsa utca 25/A. szám és
- Lung András születési neve: (aki született)
személyi azonosító: anyja neve:
állampolgársága: magyar, adóazonosító jele: 5600 Békéscsaba, Rózsa
utca 25/A. szám alatti lakosok, mint eladók,

másrészről:

- Bencsó-Zsilák Mihály születési neve: (aki született)
személyi azonosító: anyja neve:
állampolgársága: magyar, adóazonosító jele:
agrárkamrai fennálló tagságának azonosító száma östermelők
családi gazdaságát nyilvántartásba vevő hatóság: NAK, öcsög. nyilvántartási száma:
OCSG lakóhely: 5675 Telekgerendás, Rákóczi utca 33., tartózkodási hely:
5668 Nagybánhegyes, Kossuth utca 138. szám alatti lakos, mint vevő között,

alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

- 1.) Szerződő felek megállapítják, hogy a Telekgerendás külterület 053/87. helyrajzi szám alatt felvett, a) alrészlet szántó művelési ágú, 3 ha 9519 nm alapterületű, 166,88 AK értékű, b) alrészlet kivett/út megnevezésű, 508 nm alapterületű, c) alrészlet gyümölcsös művelési ágú, 706 nm alapterületű, 3,68 AK értékű és d) alrészlet kivett/tanya megnevezésű, 1626 nm alapterületű, természetben 5675 Telekgerendás, Tanya 190. szám alatt található ingatlan eladók egymásközi egyenlő, személyenként 1/4-ed aránybani tulajdonát képezi azzal, hogy az ingatlant terheli a Helyközi Távközlő Igazgatóság javára bejegyzett vezetékjog, a kimutatás szerinti területre a Magyar Telekom Távközlési Rt javára bejegyzett vezetékjog, az MVM Démász Áramhálózati Kft javára a 32699/2009. ikt. számú ügyirat mellékletét képező vázrajz és területkimutatás szerinti területre bejegyzett vezetékjog, az MVM Démász Áramhálózati Kft javára az 51668/2009. ikt. számú ügyirat mellékletét képező vázrajz és területkimutatás szerinti 93 nm területre bejegyzett vezetékjog és az MVM Démász

Lung Balázs oraco

- Áramhálózati Kft javára a 51668/2009. ikt. számú ügyirat mellékletét képező vázrajz és területkimutatás szerinti 16 nm területre bejegyzett vezetékjog.
- 2.) Fentiek lerögzítése után eladók átruházzák a Telekgerendás külterület 053/87. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát 14.000.000 Ft, azaz Tizennégymillió forint összegű kölcsönösen kialakított vételár mellett vevő részére, aki az ingatlant az adásvételi szerződésben foglalt feltételek mellett megveszi.
- 3.) Eladók kijelentik, hogy
- az ingatlant nem terheli köztartozás, közüzemi díjtartozás,
 - az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő tulajdonszerzését bármilyen formában gátolná vagy megghiúsítaná,
 - az ingatlan tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási eljárás,
 - az 1.) pont alatt körülírt vezetékjogokon túl szavatolják a vevő igény-, teher- és permentes tulajdonszerzését.
- 4.) Felek a vételáron belül a szántórész értékét 13.831.650 Ft, a kivett/út értékét 100 Ft, a gyümölcsös értékét 18.250 Ft, a kivett/tanya értékét 150.000 Ft összegben jelölik meg és nyilatkozzák, hogy a termőföldön ültetvény, további felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.
- 5.) Vevő vállalja, hogy a teljes vételárat 2026. október hó 15. napjáig megfizeti eladók részére.
- A teljesítés módja: Lung András () eladó nevén az MBH Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlára történő banki átutalás.
 - Lung Balázs, Lung András () és Lung Andrásné eladók valamennyien kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.
 - Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a fent jelölt bankszámlán jóváírásra került.
 - Arra az esetre, ha az ingatlan tulajdonszerzésére nem a szerződéses vevő válik jogosulttá, arra az esetre felek abban állapodnak meg, hogy a tulajdonszerzésre jogosult a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának megbízott ügyvéd által történő kézhezvételétől számított nyolc napon belül a teljes vételárat fent jelölt bankszámlára történő banki átutalás útján köteles megfizetni eladók részére, eladók pedig kötelezettséget vállalnak arra, hogy ugyanezen határidőn belül a szerződéses vevő által megfizetett vételárat banki átutalással visszafizetik szerződéses vevő részére.
- 6.) Eladók vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez későbbi időpontban, a teljes vételár maradéktalan kiegyenlítésével egyidejűleg járulnak hozzá. A tulajdonjog bejegyzés jogcíme: adásvétel.
- 7.) Eladók, mint letevők, vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letéteményes ügyvédnél letétbe helyezik három eredeti példányban azzal, hogy letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően jogosult a letétbe helyezett engedélyt az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani.
- Letevők közül Lung András () kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének a tényéről a vételár megfizetését követő kettő munkanapon belül a lungteamtex@gmail.com email címről letéteményes ügyvéd

Lung Balázs eladó

mezobereny@juhaszugyved.hu elektronikus email címére megküldésre kerülő üzenet útján értesíti letéteményes ügyvédet. Az értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetésének az igazolására az eladók által teljesítési helyként megjelölésre került bankszámlára történő utalás azonnali teljesítéséről kiállított pénzügyi igazolással.

Letéteményes ügyvéd elismeri, hogy a bejegyzési engedélyeket három eredeti példányban letétbe vette.

Letevők és letéteményes ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

- 8.) Eladók tájékoztatják vevőt arról, hogy Lung Balázs, Lung András () és Lung Andrásné eladók tulajdoni hányadának megfelelő 2 ha 9639 területű, 125,16 AK értékű szántórészt hatályos földhasználati szerződés érinti, mely földhasználat 2015. április hó 01. napjától határozatlan időtartamra jött létre, ellenértéke nincs (szívességi földhasználat). Lung Balázs, Lung András () és Lung Andrásné eladók vállalják, hogy a teljes vételár megfizetésének a napján a földhasználati szerződés megszüntetéséről rendelkező megállapodást vevő részére átadják. Eladók tájékoztatják vevőt arról is, hogy Lung András () eladó tulajdoni hányadának megfelelő 9880 nm területű, 41,72 AK értékű szántórészt és a gyümölcsös művelési ágú ingatlanrészt hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában hatályba még nem lépett földhasználati szerződés, többtelehasználati megállapodás nem érinti. Eladók az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésének a napján ruházzák át vevő részére, a szántórészt érintően tarlóállapotban. Felek birtokbaadásakor a villamosenergia mérőóra állását rögzítik és a fogyasztóváltozást a jóváhagyó határozat megbízott ügyvéd által történő kézhezvételétől számított tizenöt napon belül bejelentik a közüzemi szolgáltatónál.
- 9.) Szerződő felek valamennyien kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok.
- 10.) Vevő a 2013. évi CXXII. tv-ban foglaltak alapján az alábbiakat nyilatkozza:
- a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földművesnek minősülő belföldi természetes személy,
 - a tulajdonszerzése a 2013. évi CXXII. tv. 16. §-ában foglaltakba nem ütközik,
 - vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre 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 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
 - a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
 - a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki,

Lung Balázs eladó

- a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében az Fftv. 63. § (2) bekezdése vagy a Fétv. 95. § (8) bekezdése szerinti bírságot vele szemben nem szabott ki,
 - elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés d.) pont és (4) bekezdés a.) pont alapján,
 - nem rendelkezik részarány-tulajdonnal
- 11.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.
- 12.) Szerződő felek valamennyien meghatalmazzák a JUHÁSZ Társas Ügyvédi Irodát – eljáró ügyvéd dr. Tóth Enikő - azzal, hogy őket az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránti eljárásban Telekgerendás Község Polgármesteri Hivatal, a jóváhagyás iránti eljárásban a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a tulajdonjog változással kapcsolatos eljárásban pedig a Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. előtt teljes jogkörrel képviselje, mely eljárásban megbízott ügyvéd az adásvételi szerződés és a bejegyzési engedély benyújtásával eladók tulajdonjogát törölni, vevő tulajdonjogát pedig bejegyezni kérje az ingatlan-nyilvántartásban. JUHÁSZ Társas Ügyvédi Iroda – eljáró ügyvéd dr. Tóth Enikő – nyilatkozik, hogy a meghatalmazást elfogadja.
- 13.) Szerződő felek a 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján valamennyien meghatalmazzák Lung Balázs eladót, hogy az okirat első, második és harmadik oldalát kézjegyével ellássa.
- 14.) Felek rögzítik, hogy a 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet rendelkezései szerinti energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.
- 15.) Az adásvételi szerződést felek, annak elolvasása után mint akaratukkal mindenben megegyezőt azzal írták alá, hogy abba egyéb feltétel felvételét nem kéri.

Békéscsaba, 2026. július 28.

Lung Balázs eladó

Lung András (1983.) eladó

Lung Andrásné eladó

Lung András (1983.) eladó

Bencsó-Zsilák Mihály vevő

Ellenjegyzem Békéscsabán 2026. július 28. napján:

Kamarai azonosító száma: 36070386

JUHÁSZ Társas Ügyvédi Iroda
5600 Békéscsaba, Petőfi út 1. fsz. 1.
Telefon/Fax: 66-528-880 30-8850-887
DR. TÓTH ENIKŐ ügyvéd
KASZ: 36070386

Statisztikai pontokon költendő közzététel időpontja: 2026.08.10.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megkötésére nyitja
első határidő első napja: 2026.08.11. utolsó napja: 2026.09.11.
E határidő jogvesztő!

