

A kifüggesztés időpontja: 2026. 08. 14.

A/52. dő napja: 2026. 08. 15.

A/ elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult

jognyilatkozatának megtételére jogosult

határidő utolsó napja: 2026. 09. 13.

A levétel időpontja: 2026. 08. 15.

2/1

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály

Ingatlan azonosító: 2026.09.13. Ügyszám: 2026/384
2026.08.15. Melléklet:

Amely létrejött egyrészről Sipaki József (születési neve:

személyi azonosító: , anyja neve: , adóazonosító:) 5700 Gyula, Bercsényi utca 17.

szám alatti lakos mint eladó(a továbbiakban eladó) másrészről Boros László (születési neve:

, személyi azonosító jele:

adóazonosító jele: , földműves nyilvántartási száma: 5741 Kétegyháza, Erdő sor 1.

szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban vevő) között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek mindenképp rögzítik, hogy a Gyula külterület 0247/5 helyrajzi szám alatt felvett, a) részen gyümölcsös és gazdasági épület udvar, megjelölésű, 2. minőségi osztályú, 1196 m² alapterületű, 4,99 AK kataszteri jövedelmű, a b) részben szántó megjelölésű, 4. minőségi osztályú, 1620 m² alapterületű, 3,81 AK kataszteri jövedelmű mindösszesen 2816 m² alapterületű és 8.80 AK kataszteri jövedelmű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége és a Gyula külterület 0247/6 helyrajzi szám alatt felvett, szántó megjelölésű, 4. minőségi osztályú, 1500 m² alapterületű, 3,53 AK kataszteri jövedelmű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége az eladó kizárólagos tulajdonmát képezi. A Gyula külterület 0247/5 helyrajzi számú ingatlant terheli az MVM Démász Áramhálózat Kft. Javára bejegyzett 2 m² alapterületre vonatkozó vezetékgjog, melyet jelen adásvétel nem érint. A Gyula külterület 0247/6 helyrajzi szám alatti ingatlant terheli néhai Sipaki József (1932) és néhai Sipaki Józsefné (1936) holtig tartó haszonélvezeti joga. Eladó bemutatja a haszonélvezeti jog jogosultjainak a halotti anyakönyvi kivonatát. Eladó szavatolja az ingatlanok jelen szerződésben rögzített vezetékgjogon túlmenő per-, teher-, és igénymentességét és kijelenti, hogy az ingatlanok vonatkozásában harmadik személynek igénye, követelése nem áll fenn, az ingatlanokat apportként nem bocsátotta jogi személy rendelkezésére. Szerződő felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§. (1) bekezdés e) pontja alapján Vevőt elővásárlási jog illeti meg, mivel olyan földműves, 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 határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Felek rögzítik, hogy az ingatlanokon földhasználó nincs bejelentve. Az ingatlanokon agrotechnikai létesítmény a jelen szerződésben rögzítettek túlmenően nincs.

2./ Fentiek előrebocsátása után eladó eladja az 1./ pontban körülírt ingatlanokban meglévő valamennyi tulajdoni hányadát (1/1 és 1/1) vevőnek a vezetékgjogon túlmenően per-, teher- és igénymentesen az általa ismert és megtekintett állapotban a kölcsönösen kialakított, mindösszesen 5.000.000,- Ft azaz ötmillió forint vételárért. Felek rögzítik, hogy a Gyula külterület 0247/5 helyrajzi számú ingatlan vételára 3.300.000,- Ft azzal, hogy a gyümölcsös értéke 100.000,- Ft, míg a gazdasági épület alapterülete 28 m² és értéke 500.000,- Ft, míg a Gyula külterület 0247/6 helyrajzi számú ingatlan vételára 1.700.000,- Ft. Felek a kikötött vételárát egybefoglalt vételárként rögzítik. A kialakított vételár összegét a felek az ingatlanok jellemzői és az ingatlanpiaci viszonyok ismeretében reálisnak, az ingatlanok forgalmi értékével egyezően fogadják el és a szerződésnek a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadásának jogáról lemondanak. Az Eladó az ingatlanok kapcsán a történelmi bázisjogosultságot is átruhazza a Vevőre.

3./ Vevő megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlanokat a fentiekben megjelölt vételárért eladóktól adásvétel jogcímén.

4./ Vevő korábban megfizetett 1.000.000,- Ft azaz egymillió forint összegű foglaló az eladó előtt vezetett számú lakossági folyószámláján történő átutalással, melynek hiánytalan átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Feleket a foglaló jogi természetéről okiratszerkesztő ügyvéd teljes körűen tájékoztatta - melynek lényege, hogy ha a teljesítés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, vagy minden szerződő fél felelős, a foglaló visszajár. Felek rögzítik, hogy ha a hatóság a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, akkor a felek a foglaló jogkövetkezményét nem alkalmazzák. A teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, míg a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Felek a foglalt kárártalányként kötik ki. Vevő kötelezi magát, hogy a fennmaradó 4.000.000,- Ft azaz négymillió forint összegű vételárát megfizeti a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül az eladó előtt vezetett számú lakossági folyószámlájára történő átutalással. Eladó a fenti bankszámlára történő

teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el és a vételárba beszámítja.

5./ Felek rögzítik, hogy az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az okiratot szerkesztő ügyvédnél a jelen a szerződéskötéssel egyidejűleg 3 (három) példányban ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát (a továbbiakban: bejegyzési engedély), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt ingatlanokra adásvétel jogcímén és az egész ingatlanokhoz viszonyítottan 1/1-1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, az Eladó 1/1-1/1 tulajdonjogának egyidejű törlésével. Felek rögzítik, hogy Eladó a vételár kifizetéséről haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladó 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 vételár kifizetését követően 5 munkanapon köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett,

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó az ingatlanokat megtekintett állapotban legkésőbb a teljes vételár kifizetését követő 3 napon belül adja vevő birtokába. A birtokbaadásig az Eladó, azt követően pedig a Vevő szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint viseli a káryeszélyt is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba lépéssel

Dr. Folcz József
ügyvéd

Boros László
Vevő

Sipaki József
Eladó

egy időben közös jegyzőkönyvet vesznek fel az ingatlanban villanyóra állásáról. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jegyzőkönyv felvételét követően a jegyzőkönyvben rögzített óráállásig fennálló esetleges tartozásokat maradéktalanul kifizeti a közműszolgáltató felhívásának megfelelően. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba lépést követő 15 napon belül a közműszolgáltatóknál eljár, és közműszolgáltatási szerződést kötnek a tárgyi ingatlanra.

7./ A jelen szerződés aláírásával a Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 13. § -14. § rendelkezéseit maradéktalanul betartja, a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül, így föld tulajdonjogát megszerezheti. Kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló haszonbérleti földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy a jelen szerződésben megjelölt földterület használatát másnak nem engedi át, azt önmaga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, a tulajdonszerzéstől számított 5 évig az így megszerzett földet más célra nem hasznosítja, nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, és a tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

8./ Büntetőjogi felelőssége tudatában a Vevő kijelenti továbbá azt, hogy földművesként a tulajdonában, illetve a haszonélvezetében lévő termőföld mértéke a most megvásárolt ingatlan-illetőséggel együtt sem éri el a törvény szerinti földszerzési maximumot (300 ha) valamint kijelenti hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Tudomással bír továbbá arról a tényről, hogy ha utólagos hatósági ellenőrzés során megállapításra kerülne a jelen nyilatkozat valótlansága, annak büntetőjogi és polgárjogi következményei lehetnek reá nézve.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk korlátozás alatt nem áll.

10./ A Felek ezúton közösen meghatalmazzák az adásvételi szerződést szerkesztő Dr. Folcz József ügyvédet (Folcz Ügyvédi Iroda egyedüli tagja (5700 Gyula, Béke sgt. 47., adószám: 19361190-2-04, Kasz szám: 36060149), hogy a jelen adásvételi szerződés alapján az 1. pontban rögzített ingatlanra vonatkozó tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja a szükséges kérelmeket és mellékleteket. A tulajdonjog változás bejegyzéséhez kapcsolódóan a Felek helyett és nevükben minden szükséges nyilatkozatot megtegyen, különös tekintettel vevő 1/1-1/1 tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzési kérelmének valamint eladó 1/1-1/1 tulajdonjogának a törlésére vonatkozó kérelmének megfelelő pontos adatok feltüntetésére és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, valamint a kapcsolódó jogszabályok előírásainak betartásával járjon el, és a jogügylet zárásához szükséges ügyintézés teljes körűen lefolytassa. Okiratszerkesztő ügyvéd az iroda képviselőjeként az iroda részére adott meghatalmazást ezennel elfogadja. Felek kéri a jelen ingatlan adásvételi szerződést ügyvédi ténnyázlatnak is tekinteni. A jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, továbbá a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségei és a visszerthes vagyónátruházási illeték a Vevőt terheli.

11./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó alapvető adójogi és illetékszabályokról az okiratszerkesztő ügyvéd a feleket kioktatta. Ennek megfelelően a Vevő viseli a 4 % mértékű visszerthes vagyonszerzési illetéket, míg az Eladót az Szja. tv. 62. § (4) bek. alapján adóbevallási és esetlegesen adófizetési kötelezettség terheli. A Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződés alapján megszerzett termőföld vonatkozásában a visszerthes vagyonszerzési illeték alóli mentesség törvényi feltételeinek megfelel, és az ezekhez kapcsolódó jogszabályi kötelezettségeket vállalja.

12./ A szerződő felek azonosítását a pénzmossás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.

13./ Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd a hatályos jogszabályoknak megfelelően kezelje.

14./ A jogügyletben érintett felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd teljes körben tájékoztatta őket az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (General Data Protection Regulation: GDPR) foglaltakra nézve.

15./ Szerződő felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzített adatok, vagy nyilatkozatok esetleges elírása, vagy hibája kijavítása érdekében nevükben és képviselőjükben eljárjon.

Jelen adásvételi szerződés 2 számozott oldalból áll és 7 eredeti példányban készült, melyből valamennyi érintett fél egy, eredeti példány átvételét az okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

Mely adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megértelmezés után helybenhagyólag írják alá.

Gyula, 2026. július hó 22.

Boros László
Vevő

Japak Jozsef
Eladó

Készítettem és ellenjegyzem: Gyula, 2026. július hó 22. napján

Folcz Ügyvédi Iroda
Dr. Folcz József ügyvéd (KASZ szám: 36060149)

