

11.2381/2020.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
a 2013. évi CXXII. törvény szerinti egységes szerkezetben

Békés Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Békes, 2026. JÚLIUS 28. nap	
17224-1/2026	

amely létrejött egyrészről **Eged József** szül.:

5600 Békéscsaba Borjú-rét utca 7., személyi azonosító szám:

adóazonosító:

és **Temesvári Piroska** szül.:

5600 Békéscsaba Borjú-rét utca 7., személyi azonosító szám:

adóazonosító:), mint **eladók**

másrészről **dr. Gruda Judit** szül.

Gyula, Toldi köz 20/1., személyi azonosító szám:

adóazonosító:

5700

mint

vevő között alulírott helyen, napon az alább részletezett feltételek szerint:

1. Az eladók kijelentik, miszerint 1/2-1/2 részből tulajdonukat képezi a **békéscsabai ingatlan-nyilvántartásba 0229/104 hrsz.** alatt felvett, külterületi, 1549 m² alapterületű, lakóház, udvar, kert megjelölésű, 2,48 AK tiszta jövedelmű, természetben **5600 Békéscsaba, Borjú-rét utca 7. szám** alatt nyilvántartott ingatlan.

2. A vevő kijelenti, miszerint az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant meg kívánja vásárolni 95.000.000,- Ft, azaz kilencvenötmillió forint vételáron (kivett lakóház, udvar 94.500.000,- Ft, kert: 500.000,- Ft), melyből 10.000.000,- Ft-ot a 2026. év július hó 15. napján megfizetett az eladók részére, és ezen összeget a felek annak jogi természetét ismerve foglalónak kötik ki, a vételárba beszámít. A felek megállapodnak abban, miszerint amennyiben más elővásárlásra jogosult lép a vevő helyébe, úgy az elővásárlásra jogosult vevő a foglaló összegét egyszeresen közvetlenül az eladó részére köteles visszafizetni.

A vevő a fennmaradó 85.000.000,- Ft-ot mint vételárhátralékot az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követő 30 napon belül, de legkésőbb - 2027. január hó 15. napjáig fizeti meg az eladók részére akként, miszerint Eged József számú számlájára átutal 55.250.000,- Ft-ot és Temesvári Piroska számú számlájára átutal 29.750.000,- Ft-ot.

3. Az eladók kijelentik, miszerint a 2013. évi CXXII. Törvény (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról) /Földforgalmi törvény/ 21. § (1) bekezdése alapján, mint az ingatlan tulajdonosai a vevők fentiekben körülírt vételi ajánlatát elfogadják, és a jelen szerződés ennek megfelelően az alább részletezett feltételekkel került egységes szerkezettel írásba foglalásra.
4. Az eladók eladják, megtekintett állapotban pedig a vevő megvásárolja az 1./ pontban részletezett ingatlan mindösszesen 1/1 tulajdoni illetőségét a kölcsönösen kialakított **95.000.000,- Ft, azaz kilencvenötmillió forint vételárért** az 1./ pontban részletezett fizetési feltételek mellett, (kivett lakóház, udvar 94.500.000,- Ft, kert: 500.000,- Ft).
5. A vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik, azonban a 2013. évi CXXII. tv. 18. §-a szerint elővásárlási joga lehet a törvényben meghatározott különféle jogosultaknak, akikkel a jelen egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést hirdetményi úton közölni kell, és akik vevőként beléphetnek a szerződésbe. A vevő kijelenti, hogy az ingatlan megszerzésére a földforgalmi törvény 10. § (2) pontja alapján van lehetősége, mivel a már birtokukban lévő és most megszerzendő földterületek nagysága együttesen sem éri el az 1 ha-t. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a fenti jogszabályban megjelölt 30 napos jogvesztő határidőn belül más - elővásárlásra jogosult - nem él az ingatlan vonatkozásában az elővásárlási jogával, a fenti törvény szerinti eljárás befejeződött és az eladók az erről szóló értesítést átvették. A felek tudomásul veszik, hogy abban az esetben, ha valaki az elővásárlási jogával él, akkor földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése alapján az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult vevő és az eladó között jön létre.
6. Az ingatlant jelenleg tulajdoni lap III. részén a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog, a MÁV MAGYAR ÁLLAMVASUTAK Zrt., az MKK MAGYAR KÖVETELÉS KEZELŐ Zrt. javára bejegyzett jelzálogjogok, valamint az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft részére bejegyzett jelzálogjog terheli. Az eladók vállalják, hogy a fenti jelzálogjogok alól az ingatlant jelen okirat aláírásától számított 90 napon belül tehermentesítik. A vételárjog a szerződéskötést követően is változatlanul fennmarad.

eladó

Temesvári Piroska
eladó

dr. Gruda Judit
vevő

dr. Styasni Andrea
ügyvéd

Dr. Styasni Andrea

5600 Békéscsaba
Adószékhely
Tároló

Andrea

5600 Békéscsaba
18-1-24
14828

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.08.14.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló határidő első napja: 2026.08.15.
utolsó napja: 2026.09.14.
E határidő jogvesztő.

Egyebekben az eladók kijelentik, hogy szavatosságot vállalnak, az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azt, hogy annak tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személy(ek)nek érvényes jogcíme nincs. Az eladók kijelentik, hogy a fent körülírt ingatlant semmilyen közüzemi költségtartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak megfizetéséért az eladók helytállni tartoznak.

Az eladók kötelezik magukat arra, hogy jelen szerződésben meghatározott, az adásvétel tárgyát képező ingatlant a birtokbaadásig semmilyen jogcímen meg nem terhelik, el nem idegenítik és annak állagán már semmilyen változtatást nem hajtanak végre. Ezen kötelezettségük elmulasztásából eredő károkért teljes mértékben felelősek és ezzel kapcsolatosan a vevőt semmilyen hátrány nem érheti.

A felek megállapítják, miszerint az ingatlanokon haszonbérleti szerződés nincs érvényben, az ingatlan nem bejelentett földhasználói a tulajdonos eladók, akik az ingatlant ingyenesen használják.

7. A felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az eladók a tulajdonjogukról csak a teljes vételár megfizetését követően mondanak le.

A felek megállapodnak abban, hogy az eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik 3 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatukat, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, a vezetékgjoggal terhelt, de egyebekben minden teherrel mentesen, az eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.

A felek rögzítik, hogy az eladók a teljes vételár megfizetéséről haladéktalanul kötelesek tájékoztatni a letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén a vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Az eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy az eljáró ügyvéd a nyilatkozatot a folyósítást követően 2 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevők általi - jelen szerződésnek megfelelő - megfizetése eljáró ügyvéd felé igazolást nyer.

8. Az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, de leghamarabb a 2026. év november hó 30. napján kerül sor, innentől kezdve viseli az ingatlan terheit a vevő és innentől szedi annak hasznait.
9. A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdése szerint nyilatkozza, hogy a jelen jogügylettel megszerzett 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
10. A vevő a fenti jogszabály 14. § (1) bekezdése szerint nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, valamint a (2) bekezdésre hivatkozással nem állapították meg vele szemben, hogy a jelen adásvételt megelőzően 5 éven belül a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
11. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképessé magyar állampolgárok, ingatlanszerzési ill. elidegenítési képességük korlátozása alá nem esik.
12. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg NAV adatlapot kell kitölteni és benyújtani.

Dr. Styaszni

andrea

5500 Bekescsaba
Adószám: 4
Telefon: 06

s. stny. 7. 1/3
8-1-24
2-4828

üggy. vezető
eladó

Teljesítési nyilatkozat
eladó

dr. Gruda Judit
vevő

dr. Styaszni Andrea
ügyvéd

Dr. Gruda Judit vevő azonban kéri, hogy az illeték kiszabásánál az 1990. évi XCIII. törvény 21. § (2) alapján a Nemzeti Adó- Vámhivatal Békés Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága vegye figyelembe, hogy a szerződés megkötését követő 1 éven belül a 144/472 részbeni tulajdonát képező a gyulai ingatlan-nyilvántartásba 1899/26 hrsz. alatt felvett, belterületi, 472 m² alapterületű, lakóház, udvar megjelölésű, természetben Gyula, Toldi köz 20/1. szám alatt nyilvántartott ingatlan illetőséget el kívánja idegeníteni. Kijelenti továbbá, hogy a fent nevezett törvényben foglalt előírásoknak megfelel az illeték kedvezmény igénybevételéhez.

Az eladókat az adásvételből eredően személyi jövedelemadó bevallási kötelezettség terheli.

13. A szerződéskötés költségei, az esetleges tulajdon-átruházási illeték, ingatlan-nyilvántartási illeték a vevőt terheli.
14. A vevő kijelenti, miszerint tulajdonszerzése nem esik a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bekezdése szerinti korlátozás alá.
15. A vevő kijelenti, miszerint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
16. A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Styaszni Andrea ügyvédet (5600 Békéscsaba, Wlassics sétány 7. I/3.), hogy őket a jelen szerződéses eljárásban, az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel képviselje az illetékes földhivatal előtt. A meghatalmazás kiterjed a B400E adatlap aláírására és benyújtására is. Az okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek ezt követően elolvasás és értelmezés után, más szerződési feltétel írásba foglalását nem kérve saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták az ügyleti akaratuknak mindenben megfelelő szerződést azzal, hogy egyebekben a Ptk-nak az adásvételre vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni. Esetleges jogvitáikat igyekeznek tárgyalás útján rendezni, ha ez nem vezet eredményre, úgy a perbe vitt értéktől függően kikötik a Békéscsabai Járásbíróság vagy a Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Nyilatkozzák az ügyletkötő felek, miszerint az ügyintéző ügyvédet ügyleti akaratuknak megfelelően tájékoztatták, semmit el nem hallgattak, az okiratban foglaltak megfelelnek szerződéses akaratuknak. Ezen okirat egyben az Üt. szerinti egyszerűsített tényvázlat is, a felek bővebb tényvázlat felvételét nem kérik.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük és azt, mint az akaratunkkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Békéscsaba, 2026. július 23.

Eged József
eladó

Temesvári Piroska
eladó

dr. Gruda Judit
vevő

Ellenjegyzem Békéscsabán a 2026. év július hó 23. napján:

dr. Styaszni Andrea
ügyvéd
5600 Békéscsaba, Wlassics sétány 7. I/3.
KASZ:36068706

Dr. Styaszni Andrea
5600 Békéscsaba
Adószám: 4
Telefon: 0
2026. július 23.
18:14
4828

