

Békes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (Prosháza)	
iktatás dátuma: 2026.08.11. 14:54:31	2026.08.11. nap
száma: 572/2024/1	Melléklet:
Eladó:	Vevő:
Szerzőjéve:	hrs.

Ügyvéd
Harsfa köz 2
Adószám: 11352968-2-04
Tel.: 0633241413

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Sonda László** (sz.n.: , a.n.: , sz.: ,
sz.a.: , aaj.: , magyar állampolgár) 5553 Kondoros, Tanva 122. sz. alatti lakos, mint
eladó (a továbbiakban: **eladó**) másrészről **Virtás Gyula** (sz.n.: , a.n.: , sz.: ,
sz.a.: , aaj.: , Östermelői igazolványszám: , földműves ny.sz.: ,
NAK szám: , adószám: , magyar állampolgár) 5530
Vésztő, Zrínyi utca 36. sz. alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **vevő**) között az alulírott napon és helyen az
alábbi feltételek szerint:

- Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban a **Csárdaszállás külterület 010/23 hrsz.-ú**, „szántó” művelési ágú 6 ha 2195 m² területű, 89,20 AK értékű termőföld, mely per-, igény- és terhelmentes.
- Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja a fent jelölt ingatlant, szerződő felek az ingatlan vételárát kölcsönösen és előre megállapodott 12.000.000,- Ft-ban (azaz tizenkettőmillió forintban) határozzák meg.
- Vevő az ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:
 - Vevő az ingatlan vételárából 1.200.000,- Ft (azaz egymillió-kettőszázezer forint) összegű önerővel rendelkezik, mely önerő összegét a pozitív hitelbírálatot követő 48 órán belül átutalással teljesíti az eladó részére akként, hogy azt a Sonda László Eladó néven az MKB Bank Nyrt.-nél vezetett 10101102-15765300-01004000 számú számlára utalja át. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az önerő összegének bankszámláján történő jóváírást követő 48 órán belül ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a hitelt nyújtó pénzügyi intézmény felé, hogy vevő az önerő fizetési kötelezettségének eleget tett.
 - Vevő a fennmaradó vételárhátralékot, mint legutolsó részt, 10.800.000,- Ft-ot (azaz tízmillió-nyolcszázezer forintot) oly módon kíván megfizetni Eladó részére, hogy ezen vételárreszt az OTP Bank Nyrt.-n keresztül igényelt hiteltől (Agrár Széchenyi Beruházási hitel Max+) kíván kiegyenlíteni a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követő 90 napon belül, de legkésőbb 2027. január 31. napjáig átutalással, oly módon, hogy ezen vételárreszt a Hitelező átutalással teljesíti a Sonda László Eladó néven az MKB Bank Nyrt.-nél vezetett 10101102-15765300-01004000 számú számlára.
 - Felek tudomással bírnak arról, hogy a kölcsön akkor kerül folyósításra, ha a vevő az önerő fizetési kötelezettségének eleget tett. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által fentiekben megadott számla számon jóváírásra került.
- Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az általa igényelt kölcsönt teljes egészében nem kapná meg úgy a különbözetet haladéktalanul saját erőből fizeti meg Eladó részére, mely különbözet összegének megfizetési tényét a kölcsön folyósítását megelőzően hitelt érdemlő módon- ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján- igazolni kell a hitelintézet részére.
- Felek megállapodnak, hogy a hitel folyósítását követően a jelen szerződéstől kizárólag csak a Hitelező előzetes írásbeli hozzájárulásával állhatnak el. Felek megállapodnak, hogy a hitel folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármely módon megszüntetni, felbontani. A hitelező előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés módosítása, megszüntetése, felbontása vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A kölcsön folyósítását megelőző módosítás, elállás/ felmondás/ felbontás/ megszüntetés akkor válik hatályossá, ha arról a felek a hitelintézetet együttesen postai úton igazolható módon értesítették, vagy az elektronikus levélben küldött értesítést tudomásul vételét a hitelintézet visszaigazolta. Vevő kifejezetten elismeri, és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa kölcsönből kiegyenlített vételárát az eladó kizárólag a Hitelintézet részére fizeti vissza, a Hitelintézet által megadott fizetési számlaszámra, a hitelező írásbeli hozzájárulásának kiadásával egyidejűleg. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevőt finanszírozó Hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a vevő kölcsönigénylésével, a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.
- Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben az általa megadott bankszámlaszám helyesen került feltüntetésre, továbbá kijelenti, hogy a megadott bankszámlaszám saját bankszámla száma. Eladó a saját bankszámlájára történő teljesítéshez kifejezetten hozzájárul, azt a saját kezékhez történő joghatályos teljesítésnek tekintik.
- Eladó kijelenti, hogy az OTP Bank Nyrt. esetleges késedelmes folyósítása esetén, kamat, kötbér, vagy bármely egyéb jogcímen igényt nem támaszt és a jelen szerződés tekintetében elállási jogával nem él.

Záradék:

Közzététel napja: 2026.08.11

Jogvesztő határidő első napja: 2026.08.18

Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.09.16

E határidő jogvesztő!

Levétel napja:

Elektronikus közzététel megtörtént!

vevő Elfogadó jognyilatkozat: érkezett/ nem érkezett

Csárdaszállás, Ügyintéző

Sonda László
eladó

Virtás Gyula

8. Szerződő felek már most végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a kölcsön folyósítása esetén az OTP Bank Nyrt. javára a szerződés szerinti tőke és szerződés szerinti járulékaik erejéig jelzálogjog / önálló zálogjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlanra. Vevő a jelzálogjog biztosítására a jelen szerződési kikötéssel a hitelező javára elidegenítési és terhelési tilalmat alapít, melynek bejegyzését kérelmezi az illetékes földhivaltól, mint kormányhivaltól.

9. Eladó itt jelenti ki azt, hogy szavatol azért, hogy a vevő per-, igény – és tehermentes tulajdonjogot szerezhet.

10. Sonda László Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb a jelen szerződés ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtást követő 6 hónapos határidőig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Virtás Gyula tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Sonda László Eladó és Virtás Gyula Vevő feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a T. Földhivatal a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlanra Virtás Gyula javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 6 (hat) hónap időtartamra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. A Felek kéri az illetékes földhivaltól, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog -fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a Felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételt benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

Sonda László Eladó a Virtás Gyula 1/1 tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez, illetve Sonda László Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törléséhez külön íven szövegezett végleges, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozattal adja hozzájárulását a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg, mely hozzájáruló nyilatkozatokat jelen szerződés megkötésével egyidejűleg 4 (négy) eredeti példányban okiratszerkesztő ügyvédnek átad azzal, hogy azt nyújtsa be az illetékes földhivatalba a folyósítást követő 5 munkanapon belül. Eladó kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatokat a Vevő által igényelt hitel folyósítását követően eljáró ügyvéd nyújtsa be az illetékes földhivatalba, mint kormányhivatalba.

Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételárrészlet folyósításáról haladéktalanul (legkésőbb két munkanapon belül) köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói 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 folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, valamint az eladó tulajdonjogának törlése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatók el: Bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában; utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladó kifejezetten utasítja letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a hitelező kérése esetén igazolást adjon ki. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. Vevő köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolni a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Eljáró ügyvéd a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes hitel összeg kifolyósítását követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtás tényét a hitel folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolja a hitelt nyújtó pénzintézet felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

11. Felek rögzítik, hogy a jogügyleti ingatlant az eladó használja saját tulajdonú használat jogcímén. Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidőben a Vevőre átruházza. Vevő a birtokba lépéstől viseli az ingatlan terheit, élvezeti hasznait, viseli a kárveszélyt. Vevő vállalja, hogy földhasználatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, vállalja, hogy a földet a birtokba lépés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bek.-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Eladó kijelenti, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

Sonda László
eladó

Virtás Gyula
vevő

12. Szerződő felek kijelentik, hogy jog-, és cselekvőképes, magyar állampolgárok, a jelen szerződés megkötéséhez szükséges belátási képességgel rendelkeznek.

13. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 7) pontja szerint földműves továbbá, hogy a jogügyleti ingatlanra a Földforgalmi tv. alapján elővásárlási joga nincs.

Vevő kijelenti, hogy nincs a tulajdonában – a már tulajdonban és a hasznélvezetben lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékű földterület, nincs a birtokában – a már birtokban lévő föld területnagyságának a beszámításával – 1200 hektár mértékű földterület. (Földforgalmi tv. 16.§ (1)-(2) bek.) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a fentieken túl részarány-tulajdonnal nem rendelkezik a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet rendelet 42. §-ában foglaltaknak megfelelően. Vevő kijelenti: elfogadja és tudomásul veszi, hogy az utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumra vonatkozó nyilatkozatuknak valótlanúsága, úgy büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részükre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásának megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

13. Felek nyilatkoznak, hogy jelen jogügylet nem sérti a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseit. Szerződő felek kijelentik, hogy az adózás és illetékfizetés szabályairól a szükséges tájékoztatást eljáró ügyvédől megkapták, azt megértették és tudomásul vették.

14. Jelen jogügyletben felmerült költségeket, a 85.000,- Ft + ÁFA összegű ügyvédi munkadíjat, a 4.800,- Ft tulajdoni lap költsége, valamint a postaköltsége, mely 2.500,- Ft a vevő előlegzi, de a tulajdonjogot szerző fél viseli azzal, hogy vevő kéri az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását, és eladó jelen okirat aláírásával meghatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződés jóváhagyását követően a NAV felé a B400E nyomtatványon a vagyonszerzést bejelentse. Jelen meghatalmazás kizárólag a bejelentésre terjed ki, az illetékkel kapcsolatos határozat/végzés átvételére nem jogosít. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. Eladó kijelenti, hogy a NAV felé adóbevallási és fizetési kötelezettsége nem keletkezett.

15. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződést 8 napon belül a 2013. évi CXXII. tv. 21. § alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az okiratszerkesztő ügyvédnek. Ha mezőgazdasági igazgatási szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Ezt követően az adásvételi szerződéshez a I.f. 7. cím szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása is szükséges. Felek az eljárás lebonyolításával az okiratszerkesztő ügyvédet bízzák meg, a megbízás kiterjed arra is, hogy a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet benyújtsa, erre a felek eljáró ügyvédet megbízzák és meghatalmazzák. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

16. Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági eljárással, és annak ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával, az ingatlan-nyilvántartási eljárással -mely magában foglalja a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését és ezzel egyidejűleg az eladó tulajdonjogának törlését is-, valamint az ingatlan-nyilvántartásba történő betekintésre megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Hajdú Erzsébet Ügyvédi Iroda képviselőjében eljáró (okiratszerkesztő, letéteményes) dr. Hajdú Erzsébet ügyvédet (5931 Nagyszenás, Hársfa köz 2., Ig.: 00016591, KASZ: 36068094) ügyvédet. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. Jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál.

Nagyszenás, 2026. július 21.

Sonda István
eladó

Virtás Gyula
vevő

Dr. Hajdú Erzsébet ügyvéd
Dr. Hajdú Erzsébet Ügyvédi Iroda
5931 Nagyszenás, Hársfa köz 2.
Adószáma: 2362908-2-01
Tel.: 06243418

Ellenjegyző záradék:

Alulírott dr. Hajdú Erzsébet (dr. Hajdú Erzsébet Ügyvédi Iroda, székhely: 5931 Nagyszenás, Hársfa köz 2., Gyulai Ügyvédi Kamara 462, Ügyvédi igazolványszám: 00016591, KASZ: 36068094) a fenti okiratot saját magam szerkesztettem, tartalmát és a kapcsolódó jogszabályi előírásokat a feleknek elmagyaráztam, akik azt a fenti aláírásukkal igazoltan megértették. A fent felsorolt aláírók személyazonosságukat hiteles okiratokkal igazolták, az okiratot előltem, saját kezűleg írták alá, az okiratot ellenjegyzem: Nagyszenás, 2026. július 21.