

Békés Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Bekészítés dátuma: 2026.08.11.	ev: 2026. JÚLIUS 21. B.
Szerződés száma: 572134-1/2026	

Termőföld adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről, **Bátori István Józsefné**

László (Cím: 3170 Szécsény, Borjúpást út 3. szám alatti lakos, mint **Eladó**, valamint **Csobán**

) 5741 Kétegyháza, Szent Imre u. 97. szám alatti lakos, mint **Vevő** között a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései alapján az alábbiak szerint:

I.

A jogügylet tárgya

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy Bátori István Józsefné, **Eladó** Dr. Bablana László balassagyarmati közjegyző 13011/N/73/2026/11. számú hagyatékátadó végzésével megszerezte öröklés jogcímén a Kétegyháza, külterület 0107/27. hrsz.-ú 8,15 AK értékű, 3469 m2 területű szántó művelési ágú ingatlant. Az öröklés jogcímén történő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem INYER/2026/828020. szám alatt van széljegyezve az ingatlan tulajdoni lapján.

2.) A jogügylet tárgyát képező ingatlan birtokosa a szerződés megkötésekor az **Eladó**.

II.

Szerződéses nyilatkozatok

1.) Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerzési és szerződéskötési képességük nem korlátozott.

2.) A **Vevő** a 2013. évi CXXII. tv. 5. § a.) pontjára figyelemmel földművesnek minősül, mert megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjának a.) pontjában meghatározott feltételeknek. **1003670938** MVH regisztrációs számmal rendelkező östermelő, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: **S574100406244-01**. Földműves nyilvántartási száma: **51.081/2014**.

3.) A **Vevő** kijelenti, hogy

a.) - kötelezettséget vállal arra, hogy a jogügylet tárgyát képező termőföld használatát a birtokba lépést követően másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek és vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. 13. § (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

b.) - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított díj- vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Közzététel napja: 2026.08.17.

Jogvesztő határidő első és utolsó napja: 2026.08.18 - 2026.09.16.

E határidő jogvesztő!

c.) Kijelenti, hogy vele szemben nem szabtak ki a 2013. évi CXXII. tv. 27. § (2) bekezdés ba.) pontjában meghatározott földvédelmi bírságot.

4.) A **Vevő** kijelenti, hogy a Kétegyháza külterület 0107/27. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a 2013. CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés c.) pontja alapján a jogügylet tárgyát képező termőföld vonatkozásában elővásárlásra jogosult, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Alapítja továbbá a 2013. CXXII. tv. 18. § (4) bekezdésére, amelynek értelmében az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak a családi mezőgazdasági társaság tagja, vagy östermelők családi gazdaságának tagja.

5.) A **Vevő** kijelenti, hogy a 2013. CXXII. tv. 16. § (1) – (7) bekezdésében meghatározott szerzési korlátozások vele szemben nem állnak fenn, mert a jogügylet tárgyát képező termőföld megszerzése esetén sem haladja meg az általa megszerezhető termőföld tulajdona a földszerzési maximum 300 ha-os mértékét.

6.) A **Vevő** kijelenti, hogy a megvásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azt maga használja, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, azt egyéni vállalkozóként vagy östermelőként mezőgazdasági célra hasznosítja.

7.) A **Vevő** az SZJA törvény 1. számú mellékletének 9.5.2. pontja alapján kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy személyében megfelel az adómentesség feltételeinek.

8.) A **Vevő** kijelenti, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-ában foglalt feltételek személyében nem állnak fent.

9.) Az **Eladó** a 2013. évi CXXII. tv. 21. § (1) bekezdésének rendelkezéseire figyelemmel kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem áll fenn megállapodáson alapuló elővásárlási jog.

10.) Az **Eladó** a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes voltáért feltétlen szavatosságot vállal. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlanra nézve nem áll fenn olyan jogviszony, vagy egyébként harmadik személynek olyan igénye, amely a **Vevő** tulajdonszerzését, ennek alapján pedig az ingatlan használatát, hasznosítását, birtoklását akadályozná, lehetetlenné tenné, vagy korlátozná.

III.

A szerződő felek megállapodása

1.) Az **Eladó** eladja (átruházza), a **Vevő** megveszi (megszerzi) az adásvételi szerződés I/1. pontjában részletesen körülírt a Kétegyháza, külterület 0107/27. hrsz.-ú 8,15 AK értékű, 3469 m² területű szántó művelési ágú ingatlant, a kölcsönösen kialakított **900.000.-Ft** (Azaz: Kilencszáz-ezer forint) összegű vételárért.

A szerződéses vételár megfizetése a felek megállapodása alapján úgy történik meg, hogy a **Vevő** a teljes szerződéses vételárat banki átutalással az **Eladó** által meghatározott bankszámlára utalja a szerződés aláírásával egyidejűleg.

Az ingatlan birtokba adása 2026. július 27. napján történik.

2.) Az ingatlan a **Vevő** által megtekintett, ismert állapotban képezi a jogügylet tárgyát.

3.) A jogügylettel összefüggően felmerülő költségeket (földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, vagyónátruházási illeték, ügyvédi költségek) a **Vevő** viseli az ingatlan tulajdoni lapjának kivételével. A szerződő felek tájékoztatást kaptak jogügylettel kapcsolatosan az adó- és illetékfizetési szabályokról, amelyet tudomásul vettek. Az **Eladónak** nem keletkezik SZJA fizetési kötelezettsége a **Vevő** II/7. pontjában foglalt nyilatkozatára és a hagyatéki végzésben meghatározott értéknél alacsonyabb összegű vételárra tekintettel.

IV.

A szerződésbe foglalt vételi ajánlat hirdetményi úton történő közlése és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása

1.) A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a jóváhagyást nem igénylő szerződések kivételével - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - azon szerződések kivételével, ahol nem áll fenn elővásárlási jog - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a 2013. évi CXXII. tv. 21. §-a szerint és a (3) bekezdésben foglalt határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot.

Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 2013. évi CXXII. tv. 13-15. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

A 2013. évi CXXII. tv. 18. § (2) bekezdésében meghatározott elővásárlásra jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a 18. § (2) bekezdés melyik pontjában meghatározott célból gyakorolják az elővásárlási jogukat.

Az Államot megillető elővásárlási jog gyakorlása esetén az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell azt, hogy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv a 18. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott mely célból gyakorolja az elővásárlási jogot. Ha a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv valamely földbirtok-politikai irányelv érvényesítése céljából vagy közérdekű cél megvalósítása érdekében tesz elfogadó jognyilatkozatot, meg kell jelölnie, hogy a Nemzeti Földalapról szóló törvény szerinti mely földbirtok-politikai irányelv, illetve milyen közérdekű cél megvalósítása érdekében gyakorolja az állam nevében az elővásárlási jogot.

Az **Eladó** az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.

A 2013. évi CXXII. tv. 21. § (3) és (4) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

2.) A vételi ajánlat közzététele során nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a közzététel során eljáró jegyző a 2013. évi CXXII. tv. 22. § (1) bekezdése alapján megküldi a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági szerv részére jóváhagyás céljából.

3.) A mezőgazdasági igazgatási szerv a 2013. évi CXXII. tv. 23-35/A. §-aiban foglalt szabályozás szerint jár el a jogügylet jóváhagyása során.

4.) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a közöttük létrejött jogügylet érvényességének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

V.

Egyéb rendelkezések

1.) A szerződő felek megbízzák **dr. Turi György egyéni ügyvédet** az adásvételi szerződés elkészítésével és annak ellenjegyzésével. Az ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Meghatalmazzák tovább képviselőjükkel

- az **Eladó** által elfogadott vételi ajánlat közzétételevel összefüggő eljárás során Kétegyháza Község Jegyzője előtti.

- az előzetes vizsgálat és a jogügylet jóváhagyása iránti eljárás során a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala, mint mezőgazdasági szerv előtti,
- a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárás során a BMKH FFO FO3. Gyula, mint ingatlan-nyilvántartási és más hatóságok előtti eljárásban. Az ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. A meghatalmazás terjedelme a Ptk. 6:12. § értelmében korlátozásmentes és kiterjed a Ptk. 6:17. §-ában meghatározott valamennyi jognyilatkozat megtételére.

2.) A szerződő felek Pmt. szerinti azonosítása és ellenőrzése megtörtént. Ezen túlmenően a szerződő felek tájékoztatást kaptak arról, hogy a személyes adataikat az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a felek által szándékozott joghatás kiváltására irányuló eljárásban kezeli és tárolja. A szerződő felek a fenti tájékoztatást tudomásul vették azzal, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd adatkezelési jogosultsága jogszabályi kötelezettségen alapul. Erre tekintettel a szerződő felek adatkezelési hozzájárulására nincs szükség. A szerződő felek a Pmt. rendelkezései alapján egybehangzóan kijelentik, hogy az okirat elkészítéséhez megadott adataik mindenben megfelelnek a valóságnak. A szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és az Ütv. 32. § (8) bekezdése alapján, az okmányokról adatokat igényeljen (JÜB).

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. Rendelet és a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény - a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Az adataik a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A szerződő felek a szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk 1/a. bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve, és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során.

A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel, vagy tisztességtelen befolyással a szerződés megkötésére és annak aláírására.

Ezt a szerződést a felek annak felolvasását és megértését követően jóváhagyólag írták alá azzal, hogy egyben a 2013. évi CXXII. tv. 21. § (1) bekezdésében meghatározott és a 2013. évi CXXII. tv-ben előírt és egyéb szerződéses nyilatkozataikat is tartalmazza.

G y u l a, 2026. július 27.

Bátori István Józsefne
eladó

Csobán László
vevő

Ellenjegy

G y u l a,

dr. Túri György ügyvéd
5700 Gyula, Béke sugárút 20. I/3.
Békés Megyei Ügyvédi Kamara 369.
KASZ: 36070682