

amely létrejött egyrészről **Mihalics Attila** /születési név:

^Eszületési hely, idő:

személyi azonosító: 4 -

anvia neve:

személyazonosító igazolvány szám:

adóazonosító jel.

5900 Orosháza, Baicsy-Zsilinszky utca 79. sz. alatti és Mihalics Anita

/születési név: Mihalice Anita, születési hely, idő:

zemélyi azonosító:

neve: _____, személyazonosító igazolvány szám: _____

adóazonosító jel: 5900

Orósháza, Eszperantó utca 11. sz. alatti lakosok magyar állampolgárságú **eladók** – a továbbiakban: eladók –, másrésről

Szemerey Nóra /születési név:

születési hely, idő:

személyi azonosító:

anyia neve

személyazonosító igazolvány szám:

adóazonosító jel: 8460893464.

a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának tagja, agrárkamara nyilvántartási száma földműves nyilvántartásba vételi beiegyvő határozat száma: eljáró

földműves nyilvántartásba vételi bejegyző határozat száma:

eljáró

hatóság: Békés Vármegyei Kormányhivatal/ 5900 Orosháza, Bajcsy-Zsilinszky utca 19/C. sz. alatti lakos magyar állampolgárságú **vevő** – a továbbiakban: vevő – között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ A) Aa) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződésbe foglalt feltételeknek megfelelően – *amely szerződő feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, továbbá a szerződés lényeges tartalmi elemeit, továbbá a felek által meghatározott valamennyi kikötést, feltételt magába foglalja* – vételi ajánlatot tesz eladók részére az eladók egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/2-1/2-ed, összesen 2/2-ed tulajdoni hányadban tulajdonát képező **Orosháza Kültérület 0334/17 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 9 ha 8900 m2 alapterületű és 429,23 AK értékű szántó művelési ágú külterületi ingatlan vonatkozásában, amely ajánlatot az eladók mindenben elfogadják, és amely tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot szerződő felek jelen egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) rögzítik.

Ab) A 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.”, továbbá (1a) bekezdésének értelmében „Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – 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.”; továbbá (1b) bekezdése alapján: „A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti 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 előbbieken hivatkozott, Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése a következő rendelkezéseket tartalmazza: „A mezőgazdasági igazgatási szerv a részre jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatáyhósulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzí. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és 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 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról (a továbbiakban: **Férv.**) 30. § (1)-(3) bekezdései értelmében: (1) Az eljárás ügyintézési határideje 70 nap. (2) Az ügyintézés határidejébe nem számít bele a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti közbenső döntés meghozatala és a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése szerinti okiratok, illetve a helyi földbizottság megkeresésének közlése és a helyi földbizottság állásfoglalásának a mezőgazdasági igazgatási szervhez történő beérkezése közötti időtartam. (3) Az eljárás az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szervhez való beérkezését követő napon kezdődik.

Ac) A Földforgalmi törvény 21. § (1d), (1e), (1f), (1g) és (1h) bekezdésében foglaltakra figyelemmel szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy **a)** a 21. § (1d) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított, **b)** a 21. § (1e) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított, továbbá **c)** 21. § (1f)-(1g) szerint az adásvétel tárgyát képező földre a Hövtv. felhatalmazása alapján az önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított, valamint a d) 21. § (1h) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a Méptv. 127. §-a elővásárlási jog alapítására nem került sor.

B) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók eladják, a vevő összesen 1/1-ed tulajdoni hányadban adásvétel jogcímen megveszi az eladók egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/2-1/2-ed, összesen 2/2-ed tulajdoni hányadban tulajdonát képező **Orosháza Kültérület 0334/17 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 9 ha 8900 m2 alapterületű és 429,23 AK értékű szántó művelési ágú külterületi ingatlant, a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialakított mindösszesen **24.725.000.- Ft, azaz Huszonnégymillió-hétszázhuszonezer forint** vételár ellenében, mely összeg az eladókat tulajdoni ill. költségeik arányában – személyenként egyenlő, 12.362.500.-Ft összegben – illeti meg.

ifi. Dr

5600
Fai

2

Mihalics Attila
eladó

Animals Anita
cladó

οὐκ ἐμνήσθη ἰσχυρὰ
ἔνδοξον

11. Mr. ~~Walter~~ Sandos
12. ~~12. Mr. Sandos~~

K 457.360501.11

C) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevőt elővásárlási jog illeti meg a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan megvételére a 2013. évi CXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 18. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltak alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakónak és a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján fiatal földművesnek minősül.

2./ A) Aa) Figyelemmel a Fétv. 8. §-ában foglaltakra (A föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával, közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén pedig közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.) szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott vételár összegéből mindösszesen 2.725.000.-Ft, azaz Kettőmillió-hétszázhuszonöt ezer forint összeget a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó döntésének (jóváhagyó határozatának) vevő részére történő igazolt kézbesítést követő 8 (nyolc) banki napon belül fizeti meg eladónak az ingatlan teljes vételárába beszámítandóan az alábbiak szerint:

Mihalics Attila eladónak ezen vételárrészből tulajdoni illetősége ellenértékeként részére járó mindösszesen 1.362.500.-Ft összeget az OTP Bank Nyrt. pénzügyi intézményénél a nevében vezetett számlaszámra történő banki átutalással és

- Mihalics Anita eladónak ezen vételárrészből tulajdoni illetősége ellenértékeként részére járó mindösszesen 1.362.500.-Ft összeget az OTP Bank Nyrt. pénzügyi intézményénél a nevében vezetett számlaszámra történő banki átutalással.

* A fenti teljesítést az eladók, mint saját kezeikhez történő joghatályos teljesítést ismerik el.

* Az eladók vállalják, hogy az előbbieken meghatározott vételárrész rendelkezésre állásáról, a bankszámlaszámokon történő jóváírás tényének igazolásáról ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okiratba foglalt jognyilatkozatot tesznek és azt a vevő rendelkezésére bocsátják.

Ab) Eladók tudomásul veszik, hogy vevő a 22.000.000.-Ft, azaz Huszonkettőmillió forint összegű vételárhátralékot az OTP Bank Nyrt. által nyújtott kölcsön összegéből kívánja kiegyenlíteni. Vevő tájékoztatja eladókat, hogy a folyósító hitelintézet a kölcsönszerződésben rögzített folyósítási feltételek maradéktalan teljesülése esetén a kölcsönt a vevő részére folyósítja, az eladók által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára. Eladók a pénzügyi intézménynek az eladók által megjelölt számlára való folyósítást szerződésszerű teljesítésként fogadják el.

Az előbbieken foglaltakra tekintettel szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott vételár összegéből fennmaradó, mindösszesen 22.000.000.-Ft, azaz Huszonkettőmillió forint összegű hátralékos vételárrészt – a továbbiakban: utolsó vételárrész – eladók részére a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó döntésének (jóváhagyó határozatának) vevő részére történő igazolt kézbesítést követő 60 (hatvan) banki napon belül fizeti meg az OTP Bank Nyrt. (továbbiakban: Hitelintézet) által folyósított 22.000.000.-Ft, azaz Huszonkettőmillió forint összegű kölcsönből – a továbbiakban: kölcsön –. Szerződő felek ezúton meghatalmazzák, illetve megbízzák a pénzügyi intézményt, eladók pedig kifejezetten kéri és hozzájárulnak ahhoz, hogy a fenti kölcsönből származó vételárrész részükre az alábbiak szerint kerüljön megfizetésre:

- Mihalics Attila eladónak ezen vételárrészből tulajdoni illetősége ellenértékeként részére járó mindösszesen 11.000.000.-Ft összeget az OTP Bank Nyrt. pénzügyi intézményénél a nevében vezetett számlaszámra történő banki átutalással és

- Mihalics Anita eladónak ezen vételárrészből tulajdoni illetősége ellenértékeként részére járó mindösszesen 11.000.000.-Ft összeget az OTP Bank Nyrt. pénzügyi intézményénél a nevében vezetett számlaszámra történő banki átutalással.

B) Ba) Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlákra történő teljesítéseket a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítéseknek ismerik el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az eladók által fentiekben teljesítésre megadott bankszámlákon jóváírásra kerültek. Eladók vállalják, hogy okiratszerkesztő ügyvédet a teljes vételár rendelkezésre állásáról haladéktalanul, a rendelkezésre állástól számított 1 (egy) munkanapon belül tájékoztatják a ardobo1@gmail.com email címre küldött üzenet formájában.

Bb) Szerződő felek rögzítik, hogy a kölcsön folyósításának feltétele a kölcsön összegén felüli vételárrész maradéktalan megfizetése és annak folyósító hitelintézet részére történő igazolása.

Bc) Figyelemmel arra, hogy a vételár megfizetése több részletben történik, eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes önerő vevő általi megfizetését követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolják a folyósító hitelintézet/vevő felé, hogy a vevő a kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

Bd) Szerződő felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a Hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Be) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a kölcsön folyósítását követően csak a Hitelező írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Bf) Vevő tájékoztatja az eladókat arról is, hogy a kölcsönösszeg pénzügyi intézmény általi folyósításának további feltétele, hogy a jogosult jelzálogjoga, és jogszabályi rendelkezések esetén az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése legalább széljegy formájában az ingatlan tulajdoni lapján megjelenjen és ezt a pénzügyi intézmény felé igazolja.

Mihalics Attila
eladó

Mihalics Anita
eladó

Szemerey Ivona
vevő

Dr. Dobo Sándor
ügyvéd
KMSZ 2009/44
Üg. sz. 1.
126
15
126

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az OTP Bank Nyrt. javára a nyújtott kölcsönösszeg és járulékaik erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Bg) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben részére a fentebb írt kölcsön mégsem kerülne folyósításra, vagy kevesebb összegű kölcsönre lenne jogosult, úgy a kölcsönből fizetendő vételár rész összegéért önerőből köteles helytállni az eladók felé és a megfizetés tényét még a kölcsön folyósítását megelőzően köteles az OTP Bank Nyrt. részére banki bizonylattal és ügyvéd által ellenjegyzett okirattal igazolni.

Bh) Vevő kijelenti és vállalja, hogy haladéktalan ügyintézés mellett a tárgyi szerződésen alapuló kölcsön iránti igénylést, annak elbírálásához szükséges valamennyi mellékletével és dokumentumaival együtt az illetékes hitelintézethez beadja.

Bi) Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a vevőnek nyújtott kölcsönből folyósított vételár részét a hitelező részére egyösszegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizetik.

Bj) A mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződést és annak mellékleteit – az illetékes földhivatali osztályhoz történt benyújtásukat követően – az OTP Bank Nyrt.-hez be kell nyújtani egy eredeti, a földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott példányban vagy olyan másolati példányban, amelyen az eljáró ügyvéd tanúsítja, hogy az eredetivel megegyező másolat – a mindenkor igazgatási szolgáltatási díj megfizetéséről szóló, a földhivatali osztály által kiállított számla másolati példányával együtt.

C) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése értelmében: *"Ha a törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek."* Továbbá tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 28/A. § alapján *"Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést"*.

3./ Az eladók a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtokát a vevőre a következők szerint ruházzák át: szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatára haszonbérleti jogviszony keretében. A **Földforgalmi törvény 15/A. §**-ában foglaltak értelmében *"(1) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződés kötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többföldhasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást. (2) Az (1) bekezdésben foglaltak megsértésével megkötött szerződés semmis."* Szerződő felek az alábbiakat rögzítik: földhasználó, haszonbérlet: Laurovics István, a földhasználat időtartama: 2020.02.10.-2031.12.31., a földhasználat ellenértéke: 140.000.-Ft/ha/év. Az előbbieken foglaltakra tekintettel szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtokába a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó döntéséről történő tudomásszerzést és a vételár teljes összegének a megfizetését követően, a fentiekben hivatkozott haszonbérleti jogviszony figyelembevételével lép, és tényleges birtokba lépésének időpontjától kezdődően húzza az ingatlan hasznait, viseli annak terheit, valamint viseli a kárveszélyt is. Eladók kinyilatkozzák, hogy a vételár teljes összegének a megfizetése esetén jelen okirat aláírásával a történelmi bázisjogról is lemondanak a vevő javára. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2026. évre járó haszonbérleti díj még teljes egészében az eladókra illeti meg.

4./ A) Szerződő felek itt rögzítik azt, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján

Aa) III/1. sorszám alatt vezetékjog terheli „6384 m2 területre Eredeti határozat: 40437/3/2008.11.24”, mely jog jogosultja az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft., jogosult címe: 6724 Szeged, Pulz utca 44. sz.,

Ab) III/2. sorszám alatt az ingatlanra „Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az orosházi 0334/13 helyrajzi számú ingatlan megszerzésével.” és

Ac) III/5. sorszám alatt ingatlan-nyilvántartási kérelem elutasítása „Kérelmező neve, tárgya: Laurovics István Szabolcs, ajándékozás útján történő folyamatban lévő gazdaságátadás tényének bejegyzésére vonatkozóan Elutasított ügy iktatószáma: INYER/2025/529483/4 Változás keletkezésének időpontja: 2025.11.21. A bejegyző hivatal adatai: Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.” tények vannak bejegyezve. Az eladók jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezen, jelen 4./ pont A) Ac) bekezdésében rögzített kérelem elutasítása tényét haladéktalan ügyintézés keretében az illetékes földhivatalnál töröltetik, melynek megtörténtéről okiratszerkesztő ügyvédet kötelesek értesíteni.

B) Egyebekben az eladók szavatolják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan minden igénytől-, pertől-, és tehermentes, valamint kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában semminemű köztartozásuk nincs.

5./ A) Aa) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók a tulajdonjogukat a vételár kiegyenlítéséig fenntartják. Az eladók a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatják. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Mihálics Attila
eladó

Mihálics Anita
eladó

Sztemerey Nóra
vevő

Dr. Dóbo Sándor
ügyvéd

Ab) Eladók és vevő közösen kéri a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát – Földhivatali Osztály 5. (Orosháza) – és az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján, hogy a vevő javára az egész ingatlanhoz viszonyítottan összesen 1/1-ed arányban – a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésére is figyelemmel – az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a jelen szerződés tárgyát képező egész ingatlanra (az ingatlan-nyilvántartásban II/2. sorszám alatt bejegyzett 1/2-ed és II/3. sorszám alatt bejegyzett 1/2-ed tulajdoni hányadokra) a vételár kiegyenlítéséig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvt. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

Szerződő felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjogbejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul – a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat megadják, és – a felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

B) Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzéséhez, valamint saját tulajdonjoguk törléséhez szükséges nyilatkozatokat (a továbbiakban együtt: bejegyzési engedély) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban adják meg és ügyvédi letétbe helyezik, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra az egész ingatlanhoz viszonyítottan összesen 1/1-ed arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, valamint amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlanra bejegyzett egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/2-1/2-ed, összesen 2/2-ed tulajdoni hányaduk vonatkozásában a tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

C) Ca) Jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy a hitelintézet által elvárt – adásvételi szerződéssel megegyező – tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a bejegyzései engedélyt letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül. Eladók kifejezetten utasítják letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letéti vételének tényéről a hitelező kérése esetén igazolást adjon ki.

Cb) Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárösszetétel bankszámlájukon történő jóváírását követően haladéktalanul értesítik az eljáró ügyvédet. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Cc) Jelen okiratot szerkesztő és eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a folyósítást követő 2 (kettő) munkanapon belül a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtja.

Cd) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolja a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

D) A vevő a fenti bejegyzési engedélyben foglaltak szerint kéri a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát – Földhivatali Osztály 5. (Orosháza) –, hogy tulajdonjogát a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt és meghatározott ingatlanra adásvétel jogcímén és az egész ingatlanhoz viszonyítottan összesen 1/1-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjenek.

6./ A) Aa) Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget, az ügyvédi munkadíjat és tulajdoni lapot, földhivatali eljárás költségeit a vevő fizeti meg. Szerződő felek tudomással bírnak a Fétv. 13/A. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakról *(1) Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. (2) Az (1) bekezdésbe ütköző szerződés semmis.)*

Ab) A vevő tudomással bír arról, hogy a többször módosított 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 26.§ (1) bek. p) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Az előbbiekre tekintettel vevő kéri ezen jogszabályhely szerinti illetékmentesség megállapítását és az abban foglaltak teljesítését vállalja.

B) A vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának a megszerzése és ezen tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok által meghatározott szerzési korlátozásba. A vevő kijelenti, hogy az 1./

pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő föld nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot, illetve a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározottak szerinti birtokmaximumot. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra is figyelemmel a vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

7./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.

8./ A) Nyilatkozatok: Vevő kijelenti, hogy fiatal földművesnek minősül, és megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 6. és 7. pontjában meghatározott feltételeknek (Földforgalmi törvény 5. § 6. fiatal földműves: az a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmulni 16 éves, de a 45. életévét még nem töltötte be). A vevő 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. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A jelen szerződés 3./ pontjában foglalt harmadik személy használatára tekintettel a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre az alábbiakban meghatározott kötelezettségeket vállalja: a vevő 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. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá a vevő nyilatkozik arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

B) Ba) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyúttal megbízzák és meghatalmazzák ifj. dr. Dobó Sándor 5600 Békéscsaba, Bartók Béla út 35. fsz. 1. sz. alatti ügyvédet (Kamarai Azonosító Szám: 36059144, E-ing ügyintézésre való jogosultság nyilvántartásba vétel határozat száma: E000273/2025), hogy Őket jelen jogügylettel kapcsolatosan az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése és törlése, valamint tulajdonjog bejegyzése és tulajdonjog törlése érdekében eljárjon – ide értve a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárást és teljes körű képviseletet is –, ezzel összefüggésben mindenfajta eljárási cselekményt, illetve jognyilatkozatot megtegyen, az ingatlanügyi hatóság előtt a képviseletet teljes jogkörben ellássa. Jelen meghatalmazás kiterjed továbbá a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárásra, így a B400/B400E jelű adatlap kitöltésére és annak papír alapon, vagy elektronikus úton történő beküldésére. Szerződő felek meghatalmazzák okírat szerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben rögzített adatok, vagy nyilatkozatok esetleges elírása, vagy nyilvánvaló hibájának kijavítása érdekében nevükben és képviseletükben eljárjon. Okírat szerkesztő ügyvéd az előbbiekben meghatározott meghatalmazást jelen okírat aláírásával elfogadja.

Bb) Szerződő felek jelen okíratot, mint ügyvédi tényvázatot is írják alá azzal, hogy a jelen okíratba foglaltak mindenben megfelelnek ügyleti akaratuknak és egyebek jelen okíratba foglalását nem kérik. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-ában foglaltak alapján az eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket a 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket továbbá arról, hogy a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd személyes adatait a jelen szerződéshez kapcsolódó ügyvédi megbízás körében kezelje. Szerződő felek azonosítását eljáró ügyvéd elvégezte, az előírt adatokat az okíratban való rögzítéssel felrüntette. Szerződő felek adatai a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerből (JÜB-rendszer) való adatlekérés útján is ellenőrzésre kerültek. Szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje, a személyazonosító jel megadásának a kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi. C. tv. (Inytv.), illetve annak végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rend., az adóazonosító jel megadásának a kötelezettségét az Adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. tv. írja elő. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylet megkötése során saját nevükben, illetve érdekükben jártak el. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával a GDPR rendelkezésekre figyelemmel (Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről) tudomásul veszik, hogy a jelen okíratban rögzített személyes adatokat az okírat szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okírat szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információ kiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, továbbá tiltakozhat a hozzájárulásán és jogszabályi kötelezettségén túl személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Az érintett személynek joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely visszavonás nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

Felek az információs öntrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is). Felek adatai a Pmtv. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmtv. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

C) A Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon sem ültetvény, illetve felépítmény sem pedig a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

9./ Jelen szerződésben részletesen nem szabályozott, de jelen szerződéssel kapcsolatos kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, illetve egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon jóváhagyólag írták alá.

Békéscsaba, 2026. július hó 27.

✓ Mihálics Attila
eladó

Mihalics Anita
eladó

Készítettem és ellenjegyzem Békéscsabán, 2026. július hó 27. napján:

Dr. Dóbo Sándor
ügyvéd
Kamarai Azonosító: im: 36059144

Budapest, 2026. augusztus hó 02.

Szemeréy Nóra
vő

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. augusztus hó 02. napján:

Dr. Dóbo Sándor
ügyvéd
Kamarai Azonosító: im: 36059144

Záradék:

2026. SZEP. 03.

Kifüggesztés időpontja:

Elővásárlásra/ előhaszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
határidő első napja: 2026. 09. 04.

Dr. Tatár Zoltán
jegyző
névben és
megbízásából

utolsó napja: (a határidő jogvesztő): 2026. 10. 05.

Levétel időpontja:

Dénes Tünde
osztályvezető

Dr. Dóbo Sándor ügyvéd
5600
Telefón: Fax: 1-2-1.
Nyitva: 1-28
Ügyvédi: 1-15

Dr. Dóbo Sándor ügyvéd
5600
Telefón: Fax: 1-2-1.
Nyitva: 1-28
Ügyvédi: 1-15