



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026. AUG. 06

572285/7016

Amely létrejött egyrészről

- **DEMJAN CSABA** szül. (szem. száma: , an.: szül.
helye, ideje: ; szig. száma: adóazonosító jele:
állampolgár) 5900 Orosháza, Nádasdy u. 1.szám alatti lakos, mint eladó,
- **DEMJAN JÁNOS** szül. (szem. száma: an.: ; szül.
helye, ideje: ; szig. száma: ; adóazonosító jele:
állampolgár) 5900 Orosháza, Nádasdy u. 1.szám alatti lakos, mint eladó,

másrészről

- **DIAN JÁNOS ZOLTÁN** szül. (szem. száma: an.:
; szül. helye, ideje: szig. száma:
adóazonosító jele: ; állampolgár; kamarai azonosító száma:
5553 Kondoros, Csabai úti ltp. 4., 1/3.szám alatti lakos, mint vevő között az alábbi
feltételekkel:

- 1./ a.) Demjan Csaba eladó eladja az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Kondoros 0278/5. hrsz-ú, szántó megnevezésű, 7286 m2 területű, 30,00 AK értékű külterületi ingatlanát.
- b.) Demjan Csaba eladó eladja az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Kondoros 0278/27. hrsz-ú, szántó megnevezésű, 3 ha 6552 m2 területű, 151,50 AK értékű külterületi ingatlanát.
- c.) Demjan János eladó eladja az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Kondoros 0278/31. hrsz-ú, szántó megnevezésű, 1375 m2 területű, 5,73 AK értékű külterületi ingatlanát.

2./ A vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat megveszi a mai megtekintett állapotban, úgy ahogy most állnak, 1/1 arányban.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok egymással szomszédosak, az ingatlanok értékesítésére kizárólag egymásra tekintettel, oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) kerül sor, ezért egybefoglalt vételáron kerülnek eladásra és megvételre.

A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. §. 7.a.) pontja szerinti földművesnek minősül.

A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontjában megjelöltek szerint, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül jogosult elővásárlásra, figyelemmel a (4) bekezdés a.) pontjára, mint őstermelők családi gazdaságának tagja.

3./ A szerződő felek az 1./pontban megjelölt ingatlanok együttes, egybefoglalt vételárát 14.000.000,- Ft-ban, azaz Tizenégy millió forintban határozzák meg. A felek az 1./ a.) pontban megjelölt ingatlan vételárát 1.800.000,- Ft, azaz Egy millió-nyolcszáz ezer összegben, az 1./ b.) pontban megjelölt ingatlan vételárát 12.000.000,- Ft, azaz Tizenkettő millió forint összegben, az 1./ c.) pontban megjelölt ingatlan vételárát 200.000,- Ft, azaz Kettő száz ezer forint összegben jelölik meg.

A felek egyezően adják elő, hogy a vevő a teljes vételár megfizetéséhez 3.000.000,- Ft, azaz Három millió forint önerővel rendelkezik és 11.000.000,- Ft, azaz Tizenegymillió forint kölcsönt kíván igénybe venni az MBH Bank Nyrt.-től.

Kilugdosztás időpontja: 2026.09.03

Közlés kezdő napja: 2026.09.04
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult nyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

(E határidő jogvesztő) 2026.10.05

Levétel időpontja:

ELEKTRONIKUS KÖZZÉTÉTEL



A felek megállapodásának megfelelően a vevő az önerő teljes összegét a jelen szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül fizeti meg az eladónak akként, hogy annak teljes összegét az eladók megállapodásának megfelelően átutalja Demjan Csaba eladónak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú számlájára.

A felek megállapodtak abban, hogy a vevő a teljes vételárból fennmaradó 11.000.000,- Ft-ot, azaz Tizenegymillió forintot a jelen szerződés hatályba lépését – amikor az okiratot készítő ügyvéd a jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket és a jóváhagyó határozatot kézhez veszi- követő 90 napon belül fizeti meg az eladónak akként, hogy annak teljes összegét az eladók megállapodásának megfelelően átutalja Demjan Csaba eladónak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú számlájára.

Az eladók a vételár teljesítési helyéül kifejezetten ezeket a számlákat jelölik meg, az ezekre történő teljesítést a saját kezükhöz való, szerződésszerű teljesítésnek tekintik és elismerik, hogy a vételár ezeken a számlákon való jóváírása időpontjában, a jóváírás megtörténtével a vevő által megfizetettnek minősül.

4./ A felek egyezően adják elő, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező földeket hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. (Fftv. 15/A.§.) A fentiekre tekintettel a vevő a jelen jogügylet hatályba lépését követő 30 napon belül veszi birtokba az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat, a tényleges birtokba lépés napjától kezdődően szedi azok hasznait, viseli azok terheit.

5./Az 1./c.) pontban megjelölt ingatlant terheli III/4.szám alatt a Kondorosi Takarékszövetkezet javára 100.000,- Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog. A mai napon lekért INYER/TULLAP/20260803/7435.számú tulajdoni lap széljegyzékén INYER/2026/904381.szám alatt szerepel a jelzálogjog törlése iránti kérelem, ezért annak ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránt az eladó gondoskodott.

Az eladók egyebekben szavatolják az 1./pontban megjelölt ingatlanok per-, teher- és igénymentességét.

6./ Az eladók a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adják feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket ahhoz, hogy a vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjogát adásvétel jogcímén, 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, az eladók tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való egyidejű törlése mellett.

Az eladók a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogukat fenntartják, a vevő tulajdonjogának bejegyzése az 1./a.), b.) és c.) pontban megjelölt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan a teljes vételár eladók részére történt megfizetését követően lehetséges.

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes földhivalt, hogy az 1./ a.), b.) és c.) pontban megjelölt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a *tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot* a vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez az eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják a jelen szerződés aláírásával.

A felek kérik az illetékes földhivalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 6 hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog megállapodásuk esetén ismételtlen bejegyezhető.

Az eladók, mint letevők a hozzájáruló nyilatkozat külön íven szerkesztett 4 (négy) eredeti példányát *letétbe helyezik* az okiratot készítő ügyvédnél, mint letéteményesnél – aki annak átvételét a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza- a jelen okirat aláírásával egyidejűleg azzal a meghagyással, hogy azt a teljes vételár megfizetésének igazolását követő 5 munkanapon belül nyújtsa be az illetékes földhivatalhoz.

Az eladók, mint letévők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről annak a számlájukon történő jóváírást követő 2 munkanapon belül írásban igazolható módon a dr.kaczko.noemi@gmail.com elektronikus levélcímrre történő megkeresésben értesítik az eljáró letéteményes ügyvédet.

A teljes vételár megfizetését a vevő banki igazolással igazolhatja az eladói igazolás elmaradása esetén.

A letévők a jelen szerződés aláírásával kifejezetten felhatalmazzák a letéteményes ügyvédet, hogy a mai napon letétbe vett bejegyzési engedély letétből történő kiadásakor azok záradékán a kiadás napjának dátumát kitöltse. A letétkezelésért a letévők ellenértéket nem kötelesek fizetni.

Az okiratot készítő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár igazolását követő 5 munkanapon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtja a bejegyzési engedélyt.

7./ A jelen jogügylettel felmerülő szerződéskötési költség, igazgatási szolgáltatási díj, illeték a vevőt terheli.

A vevő kijelenti, hogy igénybe kívánja venni az Itv. 26.§. (1) bekezdés p.) pontjában foglalt **illetékmentességet** és vállalja, hogy a vétel tárgyát képező termőföldeket 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.

8./ A szerződő felek kijelentik, hogy állampolgárok, a szerződés megkötésének velük szemben törvényes akadálya nincs.

A vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában kijelenti, hogy a jelen szerződésbe foglalt tulajdonszerzése – közeli hozzátartozóira vonatkozóan sem - nem esik szerzési korlátozás alá.

A vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában kijelenti, hogy a jelen jogügylettel érintett termőföldek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában kijelenti, hogy amennyiben a jelen jogügylettel érintett termőföldek 3. személy használatában van, úgy- figyelemmel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény 13. §. (4) bekezdésére- kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.

A vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

Kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti, figyelemmel az ingatlan- nyilvántartásról szóló 2021.évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ra, hogy részarány- tulajdonnal nem rendelkezik.

9./ A jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a jogügylettel kapcsolatos földhivatali eljárás ügyintézésével a szerződő felek megbízzák az okiratot készítő *Dr. Kaczkó Noémi ügyvédet* /5630 Békés, Múzeum tér 9./ Az okiratot készítő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Az ügyvédi meghatalmazás kiterjed az eladók tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló és a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljes körű jogi képviseletre. A jelen meghatalmazás kiterjed a B400E adatlap felek helyett és nevében történő kitöltésére és aláírására is és az adóhatósághoz történő elektronikus beküldésére is, de az illetékkiszabási eljárásra nem.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény 43. §. (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés b.) pontjában foglalt követelmény - (2) bekezdés b.) pontja: papíralapú okirat esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyével kell ellátnia-, alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

A szerződő felek kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg. A szerződő felek kijelentik, hogy az ügyletkötés során saját nevükben járnak el. A szerződő felek a jelen szerződést ügyvédi tényvázlatként is elfogadják, kijelentik, hogy az valamennyi általuk megjelölt tény, adatot helyesen tartalmaz. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017.évi LIII. törvény (Pmt.) és a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat alapján az eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, aki azt csak a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben, valamint a GDPR rendelkezésekben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződő felek ezt a megállapodást elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Békés, 2026.augusztus 3.

..... **Demjan Csaba** eladó

..... **Demjan János** eladó

..... **Dian János Zoltán** vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Békésen, 2026.08.03.napján:

Dr. Kaczkó Noémi ügyvéd
5630 Békés, Múzeum tér 9.
KASZ azonosító: 36062408

Dr. KACZKÓ NOÉMI
Ügyvéd
5630 Békés, Múzeum tér 9.