

1. 2584-1/2026.

MÁSOLATKÉSZÍTŐ:
ALÁÍRO: BÉKES MEGYEI KORMÁNYHIVATALFÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PÁRLAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."

RESTVÉNY KÖNYVTÜNDÉ

2026.10.13. 11:00:02

A MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X.I.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKES > E-ÜGYINTÉZÉS

2026 OKT 04 nap



A felhasználót a dokumentumhoz

rendelte:

Idomsoft Zrt.

DR. SZABO

Iroda: 5300 Karcag, Ráczkerti út 10

KASZ. azonosító: 360888975

Telefon/fax: +36 58 300 508

E-mail: igyved@idomsoft.hu; karcag@idomsoft.hu

VEVŐ ÁLTAL TETT VÉTELI AJÁNLATTAL ÉS A TULAJDONOS ELFOGADÓ NYILATKOZATÁVAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSÉRE IRÁNYULÓ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvényben (földforgalmi törvény) valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvényben (Fétv.) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a földforgalmi törvény 23. § - 30. §-ai alapján 6 hónapot is igénybe vehet, mely alapján a vevő vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv által határozatban megjelölt személy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerül. Ez a határidő is meghosszabbodhat a földforgalmi törvény 30. § (5) bekezdése alapján azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető. Az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának eljárása nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában - szelvényezéssé vagy eljegyezéssé az ingatlan-nyilvántartásban. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhető be terhek, és tények, melyek a vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik. Ezen túlmenően ez alatt az igen hosszadalmas eljárás ideje alatt, mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképtesség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben, előre látható és még kellő gondossággal tanúsítása esetén is előre nem látható változások következhetnek be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat:

Amely létrejött egyrészről Jancsó Zoltán,

lakcím: 5083 Kengyel, József Attila út 66. sz.

alatti lakos, mint *eladó*, másrészről Hegedűs Sándor,

5300 Karcag, Duna utca 27. sz. alatti lakos,

mint vevő és Hegedűs Sándorné,

5300 Karcag, Duna utca 27. sz. alatti lakos, mint

vevő2, együttesen, mint *vevők* között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Az eladó eladja az 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képező, a **MEZŐBERÉNY külterület 083/45 hrsz. alatt nyilvántartott külterületi, 760 m² területű, 1,59 AK értékű, szántó** művelési ágú (4. min. oszt.) ingatlant a fent megjelölt vevőknek, akik azt megtekintett állapotban veszik meg, a természetben kimutatott helyen és határokkal egymásközi egyenlő, azaz 1/2 - 1/2 arányban.
2. A felek az 1. pontban körülírt ingatlan vételárát kölcsönösen kialakulva **4.750.000,- Ft, azaz Négymillió-hétszázötvenezer forint** összegben határozták meg, mely vételárát a vevők a jelen szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló kérelem és ezt követő hirdetményi úton történő közlését követő, elővásárlási jogát érvényesítő harmadik személy hiányában az erről történő hivatalos tudomásszerzést követő 8 napon belül (ha elővásárlási jogát harmadik személy érvényesíti, akkor a hatósági jóváhagyás vevők javára történő kedvező záradékolását követő és erről szóló határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül) fizetik meg eladó rendelkezése szerint az eladó nevében álló és az általa vezetett számlára történő utalás útján. Az eladó a teljesítés ezen módját szabályszerű teljesítésnek ismeri el. A felek megállapodnak abban, hogy a számlaszám hibás megadásának jogkövetkezményeit az eladó viseli.
3. A felek rögzítik, hogy a földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése szerinti földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek a vevők, akiknek a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A vevők vállalják, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek. A vevők jelen szerződésben foglalt nyilatkozatukban vállalják - a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakat nevezetesen vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják és a fentiekre tekintettel a földforgalmi törvény 13. § (4) bek. a) és b) pontokban foglaltakat is, így ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják. A vevők nyilatkoznak, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek és nyilatkoznak arról is, hogy a jelen szerzéssel a birtokukban álló föld területnagysága nem haladja meg az 1 hektárt. A vevők nyilatkoznak a földforgalmi törvény 40. § (1) - (4) bekezdés szerinti, feltételeknek megfelelnek, valamint a 41. §-ban foglalt kizáró okok velük szemben nem állnak fenn. Ezen túlmenően a vevők büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak - a földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésben foglaltokról - hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (továbbiakban: földhasználati díjtartozása). Továbbá a vevők nyilatkoznak - a földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltokról - hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. A vevők nyilatkoznak, hogy a földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot - 300 hektárt (résztulajdon szerzésénél a 6000 AK értéket) - jelen szerződésbe foglalt tulajdon/hasznélvezeti jog szerzése a már tulajdonukban és hasznélvezetükben (használatukban) lévő földterületek együttes mértéke - nem haladja meg. A vevők nyilatkoznak, hogy a földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésben meghatározott birtokmaximumot - 1200 hektárt -

Jancsó Zoltán, eladó

Hegedűs Sándorné, vevő2

Hegedűs Sándor, vevő1

Közzététel napja: 2026 OKT 14.
A közlés 1. napja: 2026 OKT 15.
Lejárt napja: 2026 NOV 13.
Evetel napja:
A lejárt napja jogvesztőül Mezőberény,

tulajdonszerzésük nem haladja meg. A vevők jelen szerződés aláírásával ezennel nyilatkoznak, az Inyvt. vhr. (179/2023. /V.15./ Korm. rendelet) 43. § alapján, hogy részarány földtulajdonnal nem rendelkeznek. Eladó kijelenti, hogy 3. személynek az 1. pontbeli ingatlanon földhasználata nincs.

4. A vevők a teljes vételár kifizetését követően lépnek az 1. pontban körülírt ingatlan birtokába és a vevők a teljes vételár kifizetését követően szedik a jelen ügylet tárgyát képező ingatlan hasznait és viselik a terheit. A felek tudják, hogy az 1. pontban körülírt ingatlant terheli az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára bejegyzett vezetékJog 26 m² területre, amelyet a felek jelen ügyletükkel érintetlenül hagynak. Az eladó az 1. pontban körülírt ingatlan per-, igény- és jelen ponton kívüli tehermentességéért szavatol.
5. A felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma vételi ajánlat és elfogadó nyilatkozatnak is minősül a fenti tartalommal. Az eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn. Az eladó nyilatkozik, hogy az 1. pontban foglalt ingatlan 2. pontban foglalt vételáron, 3. és 4. pontban foglalt teljesítési módon történő értékesítésére vonatkozó vevői vételi ajánlatot elfogadja. A felek megbízzák a jelen szerződést készítő ügyvédet a jelen okirat illetékes Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján történő kifüggesztésével kapcsolatos eljárás teljes körű lefolytatásával. A jelen szerződést készítő ügyvéd a jelen okiratot kifüggesztésre a szerződés aláírásától – a mai naptól – számított 8 napon belül nyújtja be az illetékes Földhivatali Főosztálynak a szükséges formanyomtatvánnyal együtt. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztés időtartama 30 nap. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztési eljárás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás költség és illetékmentes.
6. Az eladó jelen szerződés aláírásával ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga a vevők javára, vétel jogcímén egymásközi egyenlő, azaz $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban az ingatlan-nyilvántartásban átjegyezzék, minden külön megkérdezése vagy nyilatkozata nélkül, amelyet vele együtt, jelen okirat aláírásával a vevők maguk is kérnek.
7. A felek egybehangzóan akként nyilatkoznak, hogy az adó és illeték szabályait ismerik, eljáró ügyvéd tájékoztatása és figyelemfelhívása alapján, amely kiterjedt különösen a szükséges bevallások és igénybe vehető kedvezményekkel kapcsolatos szabályokra. A felek tudják, hogy jelen szerződés 2026. szeptember 25. napján kiállított tulajdoni lap másolat alapján készült. A jogügylettel felmerülő ügyvédi munkadíjat és költségeket, valamint az ingatlan átvételével járó kiadásokat a vevők viselik. A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik.
8. A felek tudják, hogy a jelen szerződést hatósági jóváhagyás után – 8 napon belül – a Fétv. 31. § alapján a Fétv. 17. § (1) bekezdésére figyelemmel kell benyújtani az illetékes Földhivatali Osztályához, mely példányokból egy példány a földforgalmi törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti pld.-án ott a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék.
9. A felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, igazolványszámaikat a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amely a vevő jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek. A felek kijelentik, hogy megértették eljáró ügyvéd tájékoztatását a személyi adatok elektronikus ellenőrzésére vonatkozólag, amelyet egymással kapcsolatban nem igényelnek, eljáró ügyvéd elektronikus aláíráshoz szükséges elektronikai-technikai háttérrel rendelkezik.
10. A felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák, míg a földhivatal előtti eljárásra és az azt megelőző közzétételi, valamint hatósági jóváhagyási eljárásra meghatalmazzák a DR. SZABÓ MIKLÓS Ügyvédi Irodát Dr. Szabó Miklós ügyvéd (KASZ.: 36068975) ügyintézésé mellett, aki jelen szerződés aláírásával a megbízást, meghatalmazást elfogadja. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen okirattal kapcsolatos jogaikról és kötelezettségeikről részletes tájékoztatást adott, azt megértették és annak ismeretében kijelentik, hogy jelen okiratot kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszövegezni és azt, mint a szerződési akaratukat tükröző dokumentumot, egyben ügyvédi tényvázlataknak is tekintik, adataikat ellenőrizték, azokért szavatolnak. Kijelentik, hogy jelen szerződés minden elemet tartalmaz a megállapodásuk alapján. Kijelentik, hogy jogaikkal élni tudnak, és kötelezettségeiket teljesítik.

A felek kötelezik magukat, hogy ha az eljáró földhivatal a jelen szerződés alapján a bejegyzést megtagadná vagy azt hiánypótlás teljesítésétől tenné függővé, ill. valamely jelen szerződést érintő hivatalos szerv észrevétel tenne, úgy vállalják, hogy közreműködnek a hiánypótlásban, észrevételben foglaltak végrehajtására. Ezen szerződést a felek, mint akaratukkal teljes mértékben megegyezőt felolvasás, átolvasás és megértés után saját kezű névaláírásaikkal látják el. Aláírásukkal azt is elismerik, hogy jelen szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: Karcag, 2026. szeptember 26.

Jancsó Zoltán, eladó

Hegedüs Sándorné, vevő2

Hegedüs Sándor, vevő1

Készítette és ellenjegyezte Karcagon, 2026. szeptember 26. napján. "Ellenjegyzem"

DR. SZABÓ MIKLÓS ÜGYVÉDI IRODA
Hely: 2026. szeptember 26. napján 10.
Telefon/fax: +36 59 303 111
E-mail: ugyvediroda@karcagmagyarorszag.hu