

Békés Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 2026.02.04.	Dr. Hajdu Erzsébet ügyvéd
Iktatószám: 5667-1/2026	Melléklet: 1 db
Eladódó:	Előszám:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Kiss Imre** (születési név: Kiss Imre, anyja neve: **születési hely, személyi azon**),
személyi azon
5667 Magyarbánhegyes, Alkotmány u. 40. sz. alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: eladó) másrészről **Guba Lajos** (születési név: Guba Lajos, anyja neve: **születési hely, idő: Békéscsaba, 1962. 02. 04.;**
személyi azonosító: **adóazonosító jel:** Agrárkamara azonosító: S560000521539; MVI
regisztrációs szám: **őstermelői igazolvány szám:** földműves nyilvántartásba vételi száma:
, bejegyző földhivatal: Orosházi Járási Földhivatal; 5600 Békéscsaba,
Wlassich sétány 9. 2.a. sz. alatti lakos, kinek tartózkodási helye 5540 Szarvas, Jókai u. 84. A. lph. 1./3., mint vevő (a továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban a **Nagyszénás külterület 0194/50 hrsz.-ú „szántó” művelési águ, 4182 m² területű, 17,52 AK értékű termőföld ingatlan**, melyet terhel III/1. ssz. alatt haszonélvezeti jog Kiss Imre János javára, III/2. ssz. alatt tartási jog Kiss Imre János javára és III/3. ssz. alatt elidegenítési és terhelési tilalom. Felek rögzítik, hogy Kiss Imre János elhalálozott, ezért a felek kéri a haszonélvezeti jog, a tartási jog és az elidegenítési és terhelési tilalom törlését az ingatlan-nyilvántartásból. Az ingatlan egyebekben per-, igény- és tehermentes.
- Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja a fent jelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, szerződő felek a tulajdoni hányad vételárát kölcsönösen és előre megállapodott **65.000 Ft/AK**, azaz hatvanötezer forint/AK-ban határozzák meg. A vételár összesen 1.138.800,- Ft azaz egymillió-százharmincezer-nyolcszáz forint.
- Vevő az ingatlan vételárát a jelen okirat aláírását követő egy napon belül átutalással teljesíti eladó részére a Kiss Imre Eladó és házastársa nevében az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **számú számlára**. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által megadott bankszámla számon jóváírásra került.
- Eladó kijelenti, hogy az ingatlant 3. személy használja haszonbérlet jogcímén a haszonbérleti jogviszony 2028. 12. 31. napjáig tart, a haszonbérleti díj mértéke 110.000 Ft/ha/év, így Eladó az ingatlant legkésőbb 2029. január 1 napján a vevő birtokába adja. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, annak lejártát követően pedig vállalja, hogy a föld használatát 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. érinti.
- Szerződő felek kijelentik, hogy jog-, és cselekvőképes, magyar állampolgárok, a jelen szerződés megkötéséhez szükséges belátási képességgel rendelkeznek.
- Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati 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. 18.§ (1) bek. e) pontja alapján, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van rendelkeznek elővásárlási joggal.
- Vevő kijelenti, hogy nincs a tulajdonában – a már tulajdonban és a haszonélvezetben 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) ek.) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a fentiekben túl részarány-tulajdonnal nem rendelkezik a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42 §-ában foglaltaknak megfelelően. Vevő kijelenti: elfogadja és tudomásul veszi, hogy az utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumra vonatkozó nyilatkozatuknak valótlansága, úgy büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogszerű állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részükre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásának megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után

7. Eladó feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a jelen szerződés tárgyát képező 1. pontban írt ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogát „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba Guba Lajos Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban bejegyezze a vételár igazolt megfizetését követően, eladó továbbá feltétlen végleges és visszavonhatatlan engedélyét hozzájárulását adja ahhoz, hogy Guba Lajos vevő 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásból 1/1 arányú tulajdonjogát az illetékes földhivatal törölje.

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

9. 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. Ha a 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 Fftv. 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.

10. Jelen jogügyletben felmerült költségeket vevő viseli - a visszerthes vagyonátruházási illetékekkel együtt, mely az ingatlan vételárának 4%-a -, Vevő előlegzi, de a tulajdonjogot szerző fél viseli továbbá az ügyvédi munkadíjat is, mely 55.000,- Ft + ÁFA, valamint a tulajdoni lap költsége 4.800,- Ft és a közzétételi postaköltség 2.300,- Ft. A vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződés jóváhagyását követően a NAV felé a B-000E nyomtatványon a vagyonszerzést bejelentse. Jelen meghatalmazás kizárólag a bejelentésre terjed ki, az illetékkel kapcsolatos határozat/végzés átvételére nem jogosít. Eladó kijelenti, hogy a NAV felé adóbevallási és fizetési kötelezettsége nem keletkezett.

11. Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti 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-nyilvántartási kérelem megnevezésű irat kitöltését és aláírását is -, valamint az ingatlan-nyilvántartásba történő betekintésre megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Hajdú Erzsébet Ügyvédi Iroda képviselőjében eljáró dr. Hajdú Erzsébet ügyvédet (5931 Nagyszénás, Hársfa köz 2., Ig.: 00016591, KASZ: 36068094) ügyvédet. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. Jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál. A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemeszerű szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései, valamint a 2013. évi CXXII. törvény és a 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek az okiratot elolvasták, megértették, kijelentik, hogy ügyleti akaratukat mindenben helyesen tartalmazza, így jóváhagyólag írják alá.

Nagyszénás, 2026. szeptember 22.

Kiss Imre eladó

Guba Lajos vevő

Záradék:
Közzététel napja: 2026. 10. 15.
Jogvesztő határidő első napja: 2026. 10. 16.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 11. 16.
Előzetes határidő elmulasztása jogvesztő.
Levétel napja:
Nagyszénás:

Ellenjegyző záradék

Műhott dr. Hajdú Erzsébet dr. Hajdú Erzsébet Ügyvédi Iroda, 5931 Nagyszénás, Hársfa köz 2., Gyulai Ügyvédi Kamara 462, Ügyvédi igazolványszám: 00016591, I.sz.: 462, KASZ: 36068094) a fenti okiratot saját aláírás szerkeszttem, tartalmát és a kapcsolódó jogszabályi előírásokat a feleknek elmagyaráztam, akik azt a fenti aláírásukkal igazoltan megértették. A fent felsorolt aláírók személyazonosságukat hitelt okiratokkal igazolták, az okiratot előltem, saját kezűleg írták alá, az okiratot ellenjegyzem: Nagyszénás, 2026. szeptember 22.

Dr. Hajdú Erzsébet ügyvéd
5931 Nagyszénás, Hársfa köz 2.
Adószám: 19362988-2-04
Tel.: +36208243413