

Iktatás dátuma: 20	2026. SZEP. 30.	nap
Iktatás szám	571615-1/2026	6
Előadó		Elősz. m.
Széljegyzet		hrs.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (elfogadott vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalva)

amely létrejött egyrészről: **ALE ILDIKÓ** (szül.:
személyi azonosító jel:
állampolgárság: magyar) 6723 Szeged,
eladó, másrészről:
HAJDÚ DEZSŐ (szül.:
szem.ig.sz.:
an: SZSZ.:
adóazonosító jel:
magyar állampolgár) 5800 Mezőkovácsháza,
szám alatti lakos, mint **vevő** között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződés tárgya

- 1.1. Szerződő felek kijelentik és az okiratszerkesztő ügyvéd által beszerzett E-ING Elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszerről lekért e-hiteles tulajdoni lappal igazolják, hogy eladó 800/6610-ed arányú tulajdonát képezi a **Mezőkovácsháza külterület 083/15. hrsz.** alatt felvett erdő megnevezésű, 2. minőségi osztályú, **5 ha 78 m²** területű és **33,05 AK** értékű ingatlan.
- 1.2. Felek megállapítják, hogy az 1.1. pontban megjelölt Ingatlanilletőség tulajdoni lapjára elintézetlen széljegyzet felvezetésre nem került. Eladó tájékoztatása és a lekért tulajdoni lap tanulsága szerint az Ingatlanilletőség per-, teher-, és igénymentes. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjoga bejegyzését követő 60 napon belül a terület vonatkozásában erdőgazdálkodóként bejelentkezik.
- 1.3. Az eladó feltétlen garanciát vállal és kijelenti, hogy az Ingatlanilletőség tulajdonjoga iránt senki, semmiféle igényt jelen szerződés aláírásáig elő nem terjesztett és nincs olyan teher vagy igény sem, amely a telekkönyvbe ugyan nem került bejegyzésre, de arról bármilyen formában tudomása lenne. Eladó szavatolja, hogy nincs olyan szerv vagy személy, akinek joga az Ingatlanilletőség zavartalan birtokba vételét, majd az Ingatlanilletőség zavartalan és kizárólagos birtoklását és használatát akadályozná vagy korlátozná. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanilletőséget adó- vagy egyéb köztartozás, hatósági határozaton alapuló tartozás nem terheli. Az eladó szavatolja, hogy az illetékes Földhivatal előtt jelen szerződésre alapított eljárás megindulásáig az eladó magatartása következtében az Ingatlanilletőség tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlanilletőség értékét csökkentené, illetve a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az eladó bármely jelen pontban foglalt szavatosság vállalása sérülne, vevő jogosult jelen szerződéstől elállni.

2. Szerződési akarat

- 2.1. Vevő, mint ajánlattevő az 1.1. pontban részletesen megjelölt Ingatlan 800/6610-ed tulajdoni arányára bruttó **1.000.000.-Ft**, azaz: Egymillió forint vételáron vételi ajánlatot tesz, az Ingatlanilletőség tulajdonosa számára, mely vételi ajánlatot az eladó, mint vételi ajánlatot elfogadó elfogadott. Az eladó az 1.1. pontban részletesen körülírt Ingatlanban fennálló 800/6610-ed tulajdoni hányadát eladja, vevő pedig jelen szerződés erejénél fogva per-, teher- és igénymentesen megvásárolja azt.
- 2.2. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek tulajdonszerzése és szerződéskötési képessége nem ütközik akadályba. A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. ill. a Termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. alapján korlátozva vagy kizárva nincs.
- 2.3. Vevő kijelenti, hogy az 1.1 pontban meghatározott Ingatlanilletőség vételi szándékának megfelel. azt részletesen megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg. Felek kijelentik, hogy a földek elhelyezkedését, határait pontosan ismerik.
- 2.4. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7. pontja szeri számon bejegyzett földműves.
- 2.5. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján termőföldnek minősül és a hivatkozott jogszabály az

Ale Ildikó
eladó

Hajdú Dezső
vevő

Mezőkovácsháza, 2026. szeptember 25.

Dr. T. Kovács Klára ügyvéd
KASZ: 36080202



Ingatlan adásvétele esetére elővásárlásra jogosultakat határoz meg, amely elővásárlási jogokról a felek tudomással bírnak.

Szerződő felek megállapítják, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása a szerződés hatályosságának és érvényességének feltétele. Amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az ezen felek közötti szerződéshez megkívánt jóváhagyást nem adná meg, úgy a vevőt a vételár tekintetében megfizetési kötelezettség nem terheli a megtagadott határozat kézhezvételekor.

2.6. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. ill. a Termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. alapján korlátozva vagy kizárva nincs és földművesnek minősül. Vevő kijelenti a továbbiakban azt is, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamaránál

tagsági azonosítószámmal rendelkezik. a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatalnál regisztrációs szám alatt bejegyzett, számon nyilvántartott őstermelők családi gazdaságának a képviselője.

Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján áll fenn, miszerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Továbbá elővásárlási jog áll fenn jogosulti csoporton belül is a vevő részére a Földforgalmi Törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján, miszerint legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja. Vevő nyilatkozik, hogy a Mezőkovácsháza külterület 083/14. hrsz.-ú ingatlan, több, mint 3 éve tulajdonát képezi.

2.7. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-át és a 474/2012. (XII. 12.) Kormányrendelet szabályait ismerik, amiért is tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződést a földek fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni 8 napon belül jóváhagyás céljából. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Fftv. 23. §. (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeképpen a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, úgy végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A szerződés hatályba lépésének a feltétele, hogy a kifüggesztési eljárás során a vevőt megelőző rangsorban elővásárlási joggal rendelkezők közül egyetlen személy sem tesz elfogadó nyilatkozatot.

2.8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés kapcsán a törvény által biztosított határidőn belül olyan személy, aki a Termőföldről szóló törvény rendelkezései szerint elővásárlásra jogosult, joghatályos elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy jelen szerződés az eladó és a vevő között minden további jogcselekmény nélkül automatikusan megszűnik és az adásvétel a jelen szerződésben rögzített feltételekkel az eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre.

2.9. A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező külterületi Ingatlanilletőségre a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított, továbbá a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján sem áll fenn elővásárlási jog.

3. A vételár megfizetése

3.1. Szerződő felek megállapodása alapján a vevő a teljes **1.000.000.-Ft**, azaz: Egymillió forint vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának ügyintéző ügyvéd általi kézhezvételétől számított 2 napon belül köteles és jogosult megfizetni az eladó nevében lévő és az vezető

számu számlaszámra a 2013. évi CCXII. (Fétv.) 8. § alapján banki átutalással. Eladó kijelenti, hogy a vevő általi fenti bankszámlára teljesített vételárat saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

3.2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződésre harmadik személy részéről elfogadó nyilatkozat érkezne és ezen személy a szerződés szerinti vevőt megelőzné a törvényi sorrendben, úgy ez esetben az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tevő fél köteles a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 2 napon belül az eladó fentiekben megadott bankszámla számlájára megfizetni.

4. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

4.1. A felek megállapodnak, hogy az eladó az ingatlanon fennálló 800/6610-ed arányú tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az eladó az Ingatlanilletőség vételár hiánytalan megfizetéséig a

Ale Ildikó
eladó

Hajdú Dezső
vevő

Dr. T. Kovács Klára
A szerződést készítettem
és ellenjegyzem:
Mezőkovácsháza, 2026. szeptember 25.
Dr. T. Kovács Klára ügyvéd
KASZ: 36080202



Ptk. 6:216 §-a szerint ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja. A felek kéri jelen szerződés aláírásával feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukkal, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a Földhivatal az adásvétel tárgyát képező Ingatlanilletőség tekintetében a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a alapján az irányadó jogszabályoknak tartalmilag és alakilag mindenben megfelelő eladói bejegyzési engedély benyújtásig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

4.2. Eladó kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását, illetve a teljes vételár kifizetését követően a vevő 800/6610-ed aránybani tulajdonjogát adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásban jegyezze be a tulajdonos tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A vevő jelen okirat aláírásával kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a tulajdonjoga az eladó tulajdonjogának törlése mellett Ingatlan tekintetében 800/6610-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

4.3. Az eladó a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges és az irányadó jogszabályoknak tartalmilag és alakilag mindenben megfelelő, a teljes vételár megfizetését igazoló bejegyzési nyilatkozatokat 3 (három) eredeti példányban jelen szerződés megkötésével egyidejűleg az okiratot szerkesztő dr. T. Kovács Klára ügyvédnél (Dr. T. Kovács Klára, székhely: 5700 Gyula, Városház utca 17-19./101., Aliroda: 5800 Mezőkovácsháza, Hősök tere 6., KASZ: 36080202) letétbe helyezni.

4.4. A letett bejegyzési engedélyt a letéteményes ügyvéd azt követően köteles haladéktalanul az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, amikor a teljes vételár megfizetésének tényét az eladó mellett a vevő is jogosult igazolni. A vételár megfizetésének ilyen módon történő igazolása esetén az ügyvéd letétbe helyezett bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

4.5. Letéteményes ügyvéd jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul kijelenti és elismeri, hogy a bejegyzési engedélyeket 3 eredeti példányban letétbe vette és a letétet a jelen pontban foglaltaknak megfelelően vállalja kezelni. („letéti igazolás”). Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak és letéti szerződésnek is minősül.

5. Az ingatlan birtokbaadása

5.1. Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanilletőséget az eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja birtokba a vevőnek.

5.2. Eladó tájékoztatása és az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlan 800/6610-ed tulajdoni hányadán nincs földhasználat bejelentve.

5.3. A birtokbaadás időpontjáig a kárveszélyt az eladó viseli, azt követően vevő.

5.4. A vevő a birtokba bocsátás napjától élvezzi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

6. Záró rendelkezések

6.1. A vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos költségek, illetve esetleges illetékek a vevőt terhelik.

6.2. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel összefüggő nyilatkozatokat, értesítéseket írásban közlik egymással.

6.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., 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 rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó hatályos jogszabályokról (különösképpen: Polgári Törvénykönyv, Ingatlan-nyilvántartási törvény, Illetéktörvény, Személyi jövedelemadóról szóló törvény, Általános forgalmi adóról szóló törvény).

Vevő kijelenti, hogy az 1.1. pontban részletesen körülírt ingatlant földművesként vásárolta meg és az illeték kiszabása során kéri az illetékmentesség megállapítását a Itv. 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján. Vevő ennek kapcsán vállalja, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlant birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 éven belül nem idegeníti el azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet erdőgazdasági tevékenység célra hasznosítja.

Ale Hldikó
eladó

Hajdú Dezső
vevő

Dr. T. Kovács Klára
ÜGYVÉD
5700 Gyula Városház utca 17-19./101.
Aliroda: 5800 Mezőkovácsháza, Hősök tere 6.
KASZ: 36080202
A szerződést készítettem

és ellenjegyzem:

Mezőkovácsháza, 2026. szeptember 25.

Dr. T. Kovács Klára ügyvéd
KASZ: 36080202



6.4. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes Földhivatal előtti eljárással és a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtti hatósági jóváhagyási eljárásban (ideértve annak előzetes vizsgálati és elővásárlási jogosultakkal való közlési szakaszát is) való képviselőjükkel meghatalmazzák dr. T. Kovács Klára ügyvédet (székhely: 5700 Gyula, Városház utca 17-19./101., aliroda: 5800 Mezőkovácsháza, Hősök tere 6., KASZ: 36080202). Dr. T. Kovács Klára ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

6.5. Az eljáró ügyvéd a felek azonosítását a pénzmegosztás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a jelen szerződés megkötésekor elvégezte, személyi azonosságukról a személyi igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok ellenőrzésével meggyőződött. A felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy saját nevükben és érdekükben jártak el. A felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek és a valóságnak megfelelnek. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat az eljáró ügyvéd kezelje.

6.6. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, megfizetésének módjára, birtokbavételre vonatkozóan egymással teljes körűen megegyeztek, eljáró ügyvéd az ő kifejezett akaratukkal egyezően készítette el jelen adásvételi szerződést, az abban foglalt tartalommal mindenben egyetértének. Szerződő felek kijelentik, hogy az ügylet során minden szerződés megkötéséhez szükséges körülményt, információt tisztáztak, az ügylet során jóhiszeműen jártak el.

ZÁRADÉK: Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerint a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt termőföldek területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum). Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdése szerint a már birtokában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt termőföldek területnagyságával együtt sem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § rendelkezése szerint nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozik, hogy ezen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A fentiekre tekintettel a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13. §. (1) és (2) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vevő vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanilletőség, mint 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 hivatkozott jogszabály 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A vevő kötelezettséget vállal arra is, hogy az érintett erdőterület vonatkozásában annak erdőgazdálkodási célú termelésből történő ideiglenes vagy végleges kivonását a szerződés hatálybalépésétől számított öt (5) évig nem kezdeményezi és nem valósítja meg.

Alulírott szerződő felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag saját kezűleg írták alá 7 eredeti példányban, melyből 1 példány biztonsági papíron készült.

Mezőkovácsháza, 2026. szeptember 25.

Közzététel napja: 2026. 10. 15.
Jogerős határozat chs napja: 2026. 10. 16.
Nórád napja: 2026. 11. 16.
E határozat jogerős!

11/1780-1/2026



Ale Ildikó
eladó

Hajdú Dezső
vevő

Dr. T. Kovács Klára
A szerződést készítettem
és ellenjegyzem

Mezőkovácsháza, 2026. szeptember 25.
Dr. T. Kovács Klára ügyvéd
KASZ: 36080202