

Adásvételi szerződés

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 20	2026. SZEPTEMBER 8. nap
Iktatószám: 57595-1/	Működés: 6
Eladó:	születési helye, ideje:
személyi azonosítója: 1-1	
hrs.	

Mely egyrészről **Blahutné Kovács Edit** (születési neve:

anyja születési neve:

adóazonosító jele:

(továbbiakban: Eladó),

5600 Békéscsaba, Veres Péter utca 75. szám alatti lakos eladó

másrészről pedig **Tokár András** (születési neve:

születési helye, ideje:

, anyja születési neve:

ia, személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

3, adószáma:

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és

Vidékfejlesztési Kamarában/Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában fennálló tagságának nyilvántartási száma:

földműves nyilvántartásba vétel bejegyző határozat száma: Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Békéscsaba)

FELIR azonosító:

1, őstermelői tevékenység azonosító:

5609

Csabaszabadi, Tanya 79. szám alatti lakos vevő (továbbiakban: Vevő) (továbbiakban Eladó és Vevő együttesen: Szerződő felek) között, alulírott napon és helyen a következő feltételek mellett jött létre:

I. Szerződő felek rögzítik, egyben Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányban a tulajdonát képezi a

a) **Csabaszabadi, külterület 066/33. hrsz.** alatt felvett 4442 m² területű szántó művelési ágú 20,83 AK értékű ingatlan, mely 1/1 tulajdoni hányadra a tulajdonjog a tulajdoni lap II/6. sorszám alatt öröklés jogcímén az 50423/2/2025.06.04. számú határozattal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba,

b) **Csabaszabadi, külterület 066/34. hrsz.** alatt felvett 8710 m² területű szántó művelési ágú 40,05 AK értékű ingatlan, mely 1/1 tulajdoni hányadra a tulajdonjog a tulajdoni lap II/3. sorszám alatt öröklés jogcímén az 50423/2/2025.06.04. számú határozattal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba,

c) **Csabaszabadi, külterület 066/35. hrsz.** alatt felvett 9409 m² területű szántó művelési ágú 41,64 AK értékű ingatlan, mely 1/1 tulajdoni hányadra a tulajdonjog a tulajdoni lap II/4. sorszám alatt öröklés jogcímén az 50423/2/2025.06.04. számú határozattal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba (továbbiakban együttesen: Ingatlanok/Mindhárom ingatlan)

Eladó tulajdonjogát az Ingatlanokra vonatkozóan az INYER-rendszerből Eladó által lekért e-hiteles tulajdoni lap teljes másolatokkal igazolja, és kijelenti, hogy azok aktuális, és hatályos tartalma teljeskörű és valódi. Szerződő felek az Ingatlanok adatainak igazolásaképpen elfogadják az INYER-rendszerből lekért e-hiteles tulajdoni lap teljes másolatok aktuális és hatályos adatait. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lapok aktuális és hatályos adatai a valóságnak mindenben megfelelnek.

Szerződő felek megállapítják, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjainak sem az I. része, sem a III. része, az ún. teherlap jelen szerződés 6. pontjában a Csabaszabadi, külterület 066/35. hrsz. vonatkozásában rögzített – jelen szerződést nem akadályozó – terhen túlmenően jelen jogügyletet hátrányosan befolyásoló bejegyzést, terhet, széljegyet nem tartalmaz.

Szerződő felek rögzítik, egyben Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat a szerződés megkötését megelőzően megtekintette, azok állapotát alaposan felmérte, azokat a megtekintett szerződéskötéskori állapotban szerzi meg, ezek ismeretében kerül sor jelen adásvételi szerződés megkötésére.

2.A.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésbe foglalt feltételeknek megfelelően – amely Szerződő feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, a szerződés lényeges tartalmi elemeit, továbbá a felek által meghatározott valamennyi kikötést, feltételt magába foglalja – Vevő vételi ajánlatot tesz Eladó részére Eladó 1/1 – 1/1 – 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező

a) **Csabaszabadi, külterület 066/33. hrsz.** alatt felvett 4442 m² területű szántó művelési ágú 20,83 AK értékű ingatlanra,

b) **Csabaszabadi, külterület 066/34. hrsz.** alatt felvett 8710 m² területű szántó művelési ágú 40,05 AK értékű ingatlanra,

Blahutné Kovács Edit eladó

Tokár András vevő

Dr. Binszki Csaba ügyvéd

Dr. Binszki Csaba
5000 Békéscsaba, Magyar Árpád utca 21.
Tel: 06-30-911-1111
E-mail: binszki.csaba@btk.hu

c) **Csabaszabadi, külterület 066/35. hrsz. alatt felvett 9409 m² területű szántó művelési ágú 41,64 AK értékű ingatlanra,**
amely ajánlatot Eladó mindenben elfogad, és amely tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot szerződő felek jelen egységes okiratba foglalt szerződésbe (továbbiakban: adásvételi szerződés) rögzítik.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21. § (1) bekezdése szerint: „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 az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint”, az (1a) bekezdés 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 az (1b) bekezdés szerint: „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.”

A (2) bekezdés első fordulata értelmében „Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg”

A Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerint: „A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. 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 felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházásra irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 30. § (1) bekezdése szerint „Az eljárás ügyintézési határideje 70 nap.” Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint „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.” míg a (3) bekezdés szerint „Az eljárás az adásvételi a Földforgalmi tv. szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szervhez való beérkezését követő napon kezdődik.”

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy

- a Földforgalmi tv. 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,
- a Földforgalmi tv. 21. § (1e) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított,
- a Földforgalmi tv. 21. § (1f)-(1g) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a Hövtv. felhatalmazása alapján az önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított,

Blahutné Kovács Edit eladó

Tokár András vevő

Dr. Binszki Csaba ügyvéd

Binszki Csaba
 ügyvéd
 Székesfehérvár, Magyarországon
 Adószám: 15242204124

- a Földforgalmi tv. 21. § (1h) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a Méptv. 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

B.) Szerződő felek kijelentik, Eladó, mint egységes egészet ezennel eladja, Vevő pedig, mint egységes egészet megvásárolja

a) Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Csabaszabadi, külterület 066/33. hrsz. alatt felvett 4442 m² területű szántó művelési ágú 20,83 AK értékű ingatlant, melynek ellenértéke 1.500.000,-Ft azaz egymillió-ötszázezer forint, azzal, hogy abból a föld tulajdoni hányad forgalmi értéke 1.500.000,-Ft, azon ültetvény, értékkel bíró felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található,

b) Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Csabaszabadi, külterület 066/34. hrsz. alatt felvett 8710 m² területű szántó művelési ágú 40,05 AK értékű ingatlant, melynek ellenértéke 2.900.000,-Ft azaz kettőmillió-kilencszázezer forint, azzal, hogy abból a föld tulajdoni hányad forgalmi értéke 2.900.000,-Ft, azon ültetvény, értékkel bíró felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található,

c) Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Csabaszabadi, külterület 066/35. hrsz. alatt felvett 9409 m² területű szántó művelési ágú 41,64 AK értékű ingatlant, melynek ellenértéke 3.100.000,-Ft azaz hárommillió-egyszázezer forint, azzal, hogy abból a föld tulajdoni hányad forgalmi értéke 3.100.000,-Ft, azon ültetvény, értékkel bíró felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található, **mindösszesen 7.500.000,-Ft** azaz hétmillió-ötszázezer forint összegben meghatározott **egybefoglalt vételárért.**

Szerződő felek kijelentik, hogy a kölcsönösen kialakított és elfogadott egybefoglalt vételár az Ingatlanok állaga és a jelen szerződésben rögzített feltételekre tekintettel kifejezetten értékarányosnak és megfelelőnek tartják. Szerződő felek rögzítik, hogy az egybefoglalt vételárat valamennyi körülmény gondos mérlegelésével, az Ingatlanok állagának figyelembevételével szabad akaratukból alakították ki, illetve fogadták el, azok állapota képezi az egybefoglalt vételár alapját.

Szerződő felek kijelentik, hogy az egybefoglalt vételár (ideértve azon rendelkezéseket is, amelyekre tekintettel Szerződő felek az egybefoglalt vételár meghatározták) az Ingatlanok értékével arányban állónak ismerik és fogadják el.

Szerződő felek rögzítik, egyben Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok megvételére a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja és a 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján olyan helyben lakó szomszéd földművesként jogosult, aki fiatal földművesnek minősül, tekintettel arra, hogy megfelel a Földforgalmi tv. 5. § 6. pontja szerinti fiatal földműves, a Földforgalmi tv. 5. § 10. pontjának a) alpontja szerinti helyben lakó szomszéd kritériumnak, mivel Vevő az Ingatlanokkal szomszédos Csabaszabadi, külterület 066/10. hrsz.-ú ingatlannak több mint 1 éve tulajdonosa (és használója is).

Szerződő felek közösen kijelentik, hogy jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok egymással szomszédosak, így a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdés a) pontja alapján nincs akadálya az egybefoglalt vételáron történő eladásnak.

3. Vevő a jelen szerződés 2.B. pontjának a)-c) alpontjaiban körülírt Ingatlanokat az ugyanott megjelölt összegekből álló, mindösszesen 7.500.000,-Ft egybefoglalt vételáron meg- és átveszi, mely teljes egybefoglalt vételár Szerződő felek megállapodása alapján Vevő által Eladó részére a közzétételi eljárás utáni ingatlanügyi hatósági jóváhagyást követően kerül átutalásra, miután a vonatkozó iratok alapján megállapítható, hogy Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének akadálya nincs.

Szerződő felek megállapodnak abban, egyben Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a **7.500.000,-Ft** azaz hétmillió-ötszázezer forint egybefoglalt vételár teljes összege az ingatlanügyi hatóság jóváhagyó határozatának meghatalmazott jogi képviselő általi átvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül kerül Eladó részére megfizetésre akként, hogy a teljes egybefoglalt vételár összege Blahuné Kovács Edit eladó néven az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773339-03199116 számú számlára kerül átutalásra.

Eladó kijelenti, hogy a teljes egybefoglalt vételár megfizetésének jelen szerződés 3. pontjának 1-2. bekezdéseiben részletezettek szerinti módját és megfizetését elfogadja, illetőleg Eladó kijelenti, hogy

Blahuné Kovács Edit eladó

Tokár András vevő

Dr. Binszki Csaba ügyvéd

Dr. Binszki Csaba
ügyvéd
H-1047 Budapest, József körút 115.
Tel: 06-1-460-20-20 Email: binszki@binszki.hu

a 3. pontjának 2. bekezdésében megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által fentiekben megadott bankszámlaszámon jóváírásra került.

Elővásárlásra jogosult ugyanezen szerződéses feltételek teljes körű teljesítése esetén gyakorolhatja jogszerűen az elővásárlási jogát.

4. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 22. §-ának értelmében (1) a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a) a 21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerinti közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott, anonimizált adásvételi szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére; vagy b) a 21. § (1c) bekezdésben foglalt esetben az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére.

(2) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.”

Eladót az olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a nyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése értelmében „Ha e 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.”

Szerződő felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Földforgalmi tv. 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.”

5. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés csak akkor lép közzététel hatálya alá, ha a Vevőt megelőző elővásárlásra jogosult nem él elővásárlási jogával, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést szerződés szerinti Vevővel jóváhagyta, és záradékkal ellátta.

6. Eladó az Ingatlanok per-, teher-, és igénymentességéért a teljes szavatosságot magára vállalja, továbbá Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok vonatkozásában köztartozása nincs, kivéve a Csabaszabadi, külterület 066/35. hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap III/1. sorszám alatt az MVM Démasz Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz utca 44.) javára az 51862/2009.12.07. számú határozattal az 51668/2009. ikt. számú ügyirat mellékletét képező vázrajz és területi kimutatás szerinti 48 m² területre bejegyzett vezetékjogot, mely teher továbbra is fennmarad.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokat adórtartozás, más köztartozás vagy egyéb tartozás nem terheli. Eladó vállalja, hogy a teljes egybefoglalt vételár kiegyenlítéséig az Ingatlanokra vonatkozóan semmilyen további terhet, harmadik személy javára kikötött jogot vagy kötelezettséget nem vállal, azokat semmilyen jogcímen nem terheli meg. Eladó szavatol azért, hogy harmadik személy(ek)nek az Ingatlanokon nincs olyan joga, illetve Eladó nem vállal semmilyen olyan szerződéses kötelezettséget, amely Vevő tulajdonjog szerzését akadályozná. Eladó kijelenti, hogy nem hallgat el semmilyen olyan tényről vagy körülményről, amely az Ingatlanok állagát, jogi helyzetét hátrányosan befolyásolná.

Blahutné Kovács Edit eladó

Tokár András vevő

Dr. Binszki Csaba ügyvéd

Dr. Binszki Csaba
ügyvéd
5000 Szekesfehervar, Szekesfehervar 10. sz. utca 10.
Tel: 06-30-900-0000, Mobil: 06-30-900-0000
E-mail: binszki.csaba@btk.hu

Eladó szavatosságot vállal arra, hogy

- az Ingatlanoknak egyikének sincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa,
- az Ingatlanok egyike sem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyon részét, azokkal kizárólag Eladó jogosult rendelkezni,
- apportként semmilyen üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete az Ingatlanok egyike sem,
- harmadik személlyel előszerződést, végleges adásvételi szerződést nem kötött, foglalót, vételárelőleget, vételárat harmadik személytől az Ingatlanok egyikére sem kapott.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az Ingatlanokat semmilyen módon nem terheli meg, illetve azokat nem idegeníti el.

7. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokat saját maga használja, azoknak földhasználati nyilvántartásba bejegyzett harmadik személy használója nincs.

E körülményre figyelemmel Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy Vevő az Ingatlanoknak a teljes egybefoglalt vételár megfizetésének napján, minden további eladói kifogás támasztásától mentesen lép birtokába, mely időponttól kezdődően húzza annak hasznait, viseli annak terheit és a kárveszélyt.

8. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési, illetőleg szerzési jogukat jogszabály, bírósági ítélet vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.

9. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok tulajdonjogának a megszerzése, illetőleg tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése nem ütközik a Földforgalmi tv. és egyéb vonatkozó jogszabályok által meghatározott szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő földek területnagysága a Földforgalmi tv. szerinti földszerzési maximumot, illetve a használatában lévő föld területnagysága ezen földek területével együtt sem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Inytv. vhr.) 42. § vonatkozásában nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó a teljes egybefoglalt vételár kiegyenlítéséig a tulajdonjogait fenntartja. Eladó kijelenti, hogy tulajdonjogairól csak a teljes egybefoglalt vételár megfizetését követően külön nyilatkozatban mond le.

Eladó az e szerződési pont szerinti, és jelen szerződés 2.B. pontjának a)-c) alpontjai szerinti Ingatlanokra vonatkozó bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatát jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön dr. Binszki Csaba ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg, és azt egyidejűleg dr. Binszki Csaba ügyvéd ügyvédi letétjébe helyezte.

A tulajdonjog bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatban Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 2.B. pontjának a)-c) alpontjaiban körülírt Ingatlanokra vonatkozóan, azaz

- Csabaszabadi, külterület 066/33. hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén,
 - Csabaszabadi, külterület 066/34. hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén,
 - Csabaszabadi, külterület 066/35. hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén,
- a tulajdonjog Tokár András (születési neve: Tokár András) vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, továbbá Szerződő felek bejegyzési engedélyben foglalt közös kérelme, továbbá Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulása alapján Eladó tulajdonjogai törlésre kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásból.

A bejegyzési engedély letétből történő kiadásának és felhasználásának feltétele a teljes egybefoglalt vételár megfizetésének fentiek szerinti igazolása.

Eladó a teljes egybefoglalt vételár megfizetését követő 3 (három) munkanapon belül – az átutalt összeg, és átutalási időpont feltüntetésével – köteles okiratszerkesztő ügyvéd irányába teljes bizonyító erejű magánokirati formában kiállított nyilatkozat útján igazolni, hogy részére a teljes egybefoglalt vételár kiegyenlítést nyert.

Blahutné Kovács Edit eladó

Tokár András vevő

Dr. Binszki Csaba ügyvéd

Dr. Binszki Csaba
ügyvéd
5000 Tatabánya, Andrássy út 104-10
tel: 06-33-4591077 Mobil: 06-30-4591077
Adatlap: 10200000-102

Eladó köteles a vevői teljesítésre vonatkozó fenti nyilatkozatot okiratszerkesztő, egyben letéteményes ügyvéd részére személyesen eredetben átadni, vagy nevére és székhelyére (Dr. Binszki Csaba ügyvéd, 5600 Békéscsaba, Andrassy út 18/A. I/5.) postai úton, elsőbbségi ajánlott küldeményként, vagy beszkenelve a binszki.ugyved@gmail.com e-mail címére megküldeni. Amennyiben az eladói nyilatkozat legkésőbb a teljes egybefoglalt vételár megfizetésének banki jóváírását követő 5. (ötödik) munkanapon letéteményeshez nem érkezik meg, úgy letéteményes jogosult és köteles elfogadni a Vevő nevében utalást teljesítő bank teljes bizonyító erejű magánokirati formában kiállított eredeti igazolását.

Okiratszerkesztő, egyben letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes egybefoglalt vételár megfizetésének igazolását követően az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

11. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Binszki Csaba egyéni ügyvédet (székhelye: 5600 Békéscsaba, Andrassy út 18/A. 1. em. 5.) a jelen adásvételi szerződés, bejegyzési engedély, egyéb okiratok megszerkesztésével és ellenjegyzésével, arra, hogy a jogügylettel kapcsolatban őket mind az ingatlanügyi hatósági jóváhagyás iránti eljárásban, mind az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ingatlanügyi hatóság előtt képviselje, azzal, hogy az kifejezetten kiterjed Eladó tulajdonjogainak törlésére, Vevő tulajdonjogainak adásvétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljeskörű képviseletre, továbbá arra, hogy a jogügylettel kapcsolatban őket mind az ingatlanügyi hatósági jóváhagyás iránti eljárásban, mind az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ingatlanügyi hatóság előtt képviselje. Eladó meghatalmazza dr. Binszki Csaba ügyvédet, hogy őt a jogügylettel kapcsolatban az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételével kapcsolatos teljes eljárás során az önkormányzat előtt az ügyvédi törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje, továbbá a NAV előtti eljárásban kizárólag a B400E adatlap kitöltésére Vevő meghatalmazza dr. Binszki Csaba egyéni ügyvédet, a meghatalmazás kizárólag annak NAV-hoz történő benyújtására és az azzal kapcsolatos esetleges kijavításra, hiánypótlás teljesítésére terjed ki.

Dr. Binszki Csaba ügyvéd akként nyilatkozik, hogy a meghatalmazásokat jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

12. Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Mindhárom termőföldet földművesként ellenérték fejében szerezte meg, és Mindhárom ingatlan vonatkozásában vállalja, hogy azok birtokbaadástól, de legkésőbb az illeték-kötelezettség 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 erdőgazdálkodási tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Mindhárom ingatlan vonatkozásában kijelenti továbbá, ha az eredetileg vállalt 5 év letele előtt a termőföldet – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Illetéktörvény) 26. § (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével – a) elidegeníti, b) a vagyonszerző a termőföldön – a használatának, hasznosításának az Itv. 26. § (18) bekezdésben meghatározott közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével – vagyoni értékű jogot alapít, vagy a vagyonszerző a termőföldet saját maga vagy az Itv. 26. § (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével – vagyoni értékű jogot alapít, vagy c) a vagyonszerző a termőföldet saját maga vagy a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, d) a vagyonszerző vagy a vagyonszerző közeli hozzátartozója a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányadát 25% alá csökkenti, vagy az erdőbirtokossági társulati tagságát nem tartja fenn, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Ha a vagyonszerző vagy az Itv. 26. § (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság, erdőbirtokossági társulat,

Blahutné Kovács Edit eladó

Tokár András vevő

Dr. Binszki Csaba ügyvéd

Dr. Binszki Csaba
ügyvéd
5600 Békéscsaba, Andrassy út 18/A. I/5.
Tel: 76-22-1111
Fax: 76-22-1112

erdőkezelő vagy közeli hozzátartozó által vállalt feltételek csak a termőföld meghatározott tulajdoni hányada tekintetében teljesültek, az egyébként járó illeték kétszeresét kizárólag azon tulajdoni hányad vonatkozásában kell megfizetni, amelyre a feltételek nem teljesültek.

E nyilatkozatára tekintettel Vevő Mindhárom ingatlan vonatkozásában kéri az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja szerinti feltételes illetékmentesség megállapítását.

13. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, földműves nyilvántartásba vétele a Békés Megyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztálya 2. Békéscsaba) 512015/2022.02.01. számú határozatával megtörtént, Vevő kijelenti, hogy jelenleg is földművesnek minősül.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az általa megvásárolt Mindhárom ingatlan vonatkozásában a föld használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy Mindhárom földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Amennyiben jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok bármelyike annak tulajdonosán kívüli harmadik személy használatában állna, úgy annak vonatkozásában Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre 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 Földforgalmi tv-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

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

Szerződő felek kijelentik, tudomással bírnak a Földforgalmi tv. 15/A. §-ában foglaltakról, mely szerint „Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.”

E vonatkozásban Szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlanok egyikét sem érinti hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés.

14. Szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd által tudomással bírnak a jogügyletthez kapcsolódó adó- és illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó szabályokról.

15. Az adásvételi szerződés elkészítésének ügyvédi munkadíja 60.000,-Ft, mely összeget Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának okiratszerkesztő ügyvédtől történő átvételével, vagy a teljes egybefoglalt vételár megfizetésével egyidejűleg fizet meg. Az e-hiteles tulajdoni lap lekérés esetlegesen felmerülő 4.800,-Ft/ingatlan összegű költségét Eladó fizeti.

A szerződés után kiszabandó vagyónátruházási illetéket (annak esedékességekor), valamint az ingatlanügyi hatóság eljárása során fizetendő 10.600,-Ft/ingatlan összegű igazgatási szolgáltatási díjat (annak felmerülésekor) Vevő fizeti.

Szerződő felek tudomással bírnak a Fétv. 13/A. § tartalmáról, mely szerint „(1) Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. (2) Az (1) bekezdésbe ütköző szerződés semmis.”

Szerződő felek rögzítik, tudomással bírnak arról, hogy az adóhatóság az illetékkiszabás alapjául a szerződésben rögzített vételártól eltérő összegű forgalmi értéket is megállapíthat, azonban Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az esetlegesen így meghatározott forgalmi érték nem adhat alapot a vételár felemelésére vagy leszállítására, illetve ez okból a szerződés megtámadására.

16. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltak mindenben megfelelnek üzleti akaratuknak, egyebek jelen okiratba foglalását nem kéri.

17. Jelen szerződésben részletesen nem szabályozott, de jelen szerződéssel kapcsolatos kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a Földforgalmi tv., a Fétv., illetve egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt ügyvédi ellenjegyzés mellett helybenhagyólag saját kezűleg aláírták.

Békéscsaba, 2026. szeptember 25.

Blahutné Kovács Edit
eladó .

Tokár András
vevő

Alulírott dr. Binszki Csaba ügyvéd (székhelye: 5600 Békéscsaba, Andrássy út 18/A. 1. em. 5., kamarai azonosító száma: 36057632) jelen okiratot Békéscsabán, 2026. szeptember 25. napján szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Binszki Csaba
ügyvéd
5600 Békéscsaba, Andrássy út 18/A. 1/5.
Tel./Fax: 66/630-279 Mobil: 70/422-9111
Adószám: 50272004-1-24

Szerződési portálra történő közzététel időpontja: 2026. 10. 15.
előadásra jogosult jogszabályok megtekintésére
nyitva álló határidő első napja: 2026. 10. 16.
utolsó napja: 2026. 11. 16.
= határidő jogvesztő!

