

A magyarországi kormányzati portálon

készítve: 2026. 10. 10.

Az eladásra jogosult jogtulajdonosok által

megjelölt nyitva álló 30 napos határidő

2026. 10. 17.

Utolsó napja: 2026. 11. 10.

amely létrejött egyrészről Ékes Pálné (szül.név:

an.: szem.szám: , adóaz.jele: , szem.ig.szám:

lakcím.ig.szám:) 4121 Szentpéterszeg, Somogyi Béla u. 14. sz. alatti lakos,

Balácsi Zoltán Lajos (szül.név: , szül.: , an.: ,

szem.szám: - adóaz.jele: , szem.ig.szám: lakcím.ig.szám:

) 4121 Szentpéterszeg, Alkotmány u. 15. sz. alatti lakos és Herczeg Sándorné (szül.név:

, szül.: , an.: szem.szám: -

adóaz.jele: szem.ig.szám: , lakcím.ig.szám: -) 4100

Berettyóújfalu, Váci Mihály u. 16. sz. alatti lakos, mint eladók, másrészt Balácsi Zsigmond (szül.név:

, szül.: , an.: szem.szám:

, adóaz.jele: , szem.ig.szám: lakcím.ig.szám:) 4121

Szentpéterszeg, Kossuth u. 28. sz. alatti lakos, mint vevő között alulírott helyen és időben az alábbi

feltételekkel:

„A határidő jogszabály!”



1.) Eladók eladják a vevőnek a közös, egymás között Balácsi Zoltán Lajos javára 3118/19235+2832/19235-öd+2540/19235-öd (összesen: 8490/19235-öd), Herczeg Sándorné javára 2833/19235-öd+2540/19235-öd (összesen: 5373/19235-öd), Ékes Pálné javára 2832/19235-öd+2540/19235-öd (összesen: 5372/19235-öd) arányban tulajdonukat képező berettyóújfalu 0166/8 hrsz. alatt nyilvántartott 6 ha 1527 m² területű, 192,35 Ak értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlanukat a kölcsönösen kialakított 18.000.000.-Ft, azaz Tizenhatszázmillió forint vételárért.

2.) A vevő az 1.) pont szerinti ingatlant az 1.) pont szerinti vételárért, úgy ahogy az jelenleg található, megtekintett, megismert állapotban megvásárolja.

3.) Eladók az ingatlant per-, teher- és igénymentesen értékesítik, melyért szavatosságot vállalnak.

4.) A vevő a vételárból 3.000.000.-Ft-ot, azaz Hárommillió forintot önerőként fizetett meg a jelen okirat aláírását megelőzően átutalással az eladók alábbi bankszámláira, minden eladó részére 1.000.000.-Ft-ot:

- 1.000.000.-Ft-ot az Ékes Pálné számú bankszámlájára,

- 1.000.000.-Ft-ot a Herczeg Sándorné számú bankszámlájára,

- 1.000.000.-Ft-ot a Balácsi Zoltán Lajos számú bankszámlájára,

Ezen vételár rész hiánytalan átvételét, megfizetését eladók a jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Fenti bankszámlákra történő teljesítéseket eladók saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

A vételárból fennmaradó 15.000.000.-Ft-ot, azaz Tizenötmillió forintot a vevő az igényelt hitelből fizeti meg a 2013. évi CXII. tv-ben /Földforgalmi törvényben/ szabályozott eljárás lefolytatását követő határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül. A vételárat a Pénzügyi intézet közvetlenül utalja az eladók bankszámláira az alábbiak szerint:

- 4.027.554.-Ft-ot az Ékes Pálné számú bankszámlájára,

- 4.027.554.-Ft-ot a Herczeg Sándorné számú bankszámlájára,

- 6.944.892.-Ft-ot a Balácsi Zoltán Lajos számú bankszámlájára,

A vételárhátralék, ezáltal az ingatlan teljes vételárának a megfizetéséről eladók külön nyilatkozatot, Nyilatkozat teljes vételár megfizetéséről /Bejegyzési engedélyt/ adnak ki.

Vevő kijelenti, hogy amennyiben kevesebb hitelt kapna vagy nem kapná meg, úgy a különbözetet, illetve a teljes vételárat egyéb forrásból fizeti meg az eladók által közölt fenti bankszámlákra.

Ékes Pálné eladó

Herczeg Sándorné eladó

Balácsi Zoltán Lajos eladó

Balácsi Zsigmond vevő

Márkusné dr. Asztalos Andrea ügyvéd

198. sz. ÜGYVÉDI IRODA
4100 Berettyóújfalu, József A.u.15.
MÁRKUSNÉ dr. ASZTALOS ANDREA
ÜGYVÉD Tel.:
KASZ:

5.) A felek a hitel folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a szerződésnek a hitelt folyósító által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevő a hitelből finanszírozandó vételár határidőben történő folyósítását elősegítsék.

6.) A felek megállapodnak abban, hogy a hitel folyósítását követően csak a Bank írásbeli hozzájárulásával jogosultak az adásvételi szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni.

A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül az adásvételi szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A szerződés egyéb okból történő megszűnéséről a Bankot haladéktalanul tájékoztatni kell.

Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben az ingatlan adásvétel tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelt folyósító által a vevőnek nyújtott hitelből folyósított vételárrészt a hitelt folyósító részére egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizetik.

7.) Az Eladók ezen okirat aláírásával egyidejűleg a Teljes vételár megfizetéséről szóló nyilatkozatukat /Bejegyzési engedély/ kiadták, mely letétbe helyezésre került 5 darab egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas példányban a szerződést készítő Ügyvédi Irodánál azzal, hogy azt az Ügyvédi Iroda jogosult és köteles kiadni a hitel folyósítását követő két munkanapon belül, a teljesítésről az eladók kötelesek haladéktalanul értesíteni az eljáró ügyvédet. Eladók értesítésének elmaradása esetén a vevő általi banki igazolás alapján is jogosult és köteles az eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedély benyújtására az illetékes földhivatal felé.

A letétbe helyezés tényét a szerződést készítő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével igazolja.

A vevő kötelezi magát, hogy a Bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a hitel folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolja a hitelt nyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

8.) Eladók kinyilatkozzák, hogy az ingatlan földhasználati szerződéssel nem érintett. Eladók az ingatlant a vevőnek a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kötelesek birtokába adni, a vevő a birtokba lépés időpontjától kezdődően viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

9.) Eladók a Teljes vételár megfizetéséről szóló nyilatkozatukkal, Bejegyzési engedélyükkel adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanról a tulajdonjoguk törlésre kerüljön és egyidejűleg a vevő tulajdonjogát a vétel tárgyát képező ingatlanra adásvétel jogcímen 1/1. tulajdoni arányban bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy vevő javára tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére az eladók Bejegyzési engedélye kiadásáig, legkésőbb hat hónap határozott időre.

10.) Felek már most hozzájárulnak ahhoz, hogy a hitel nyújtásáról szóló szerződés megkötésével a hitelt nyújtó pénzintézet javára szóló jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

11.) Alulírott Balácsi Zsigmond vevő nyilatkozom, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7. pontja szerinti földműves /nyilvántartási szám: /, valamint a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának tagja /száma: / vagyok.

Ékes Pálné eladó

Herczeg Zsuzsanna eladó

Balácsi Zoltán Lajos eladó

Balácsi Zsigmond vevő

Márkusné dr. Asztalos Andrea ügyvéd

198. sz. ÜGYVÉDI IRODA
4100 Berettyóújfalú, Iózssef A.u.15.
MÁRKUSNÉ dr. ASZTALOS ANDREA
ÜGYVÉD Tel.:
KASZ: 1

12.) Vevő nyilatkozom, hogy a **2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bekezdés e., pontja** szerinti ranghelyen álló elővásárlási jogosultsággal rendelkezem /olyan földműves vagyok, 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./, valamint a **(4) bekezdés a., pontja** szerinti östermelők családi gazdaságának tagjaként, számon NÉBIH által nyilvántartva/ áll fenn elővásárlási jogom. Külön jogszabályban írt elővásárlási jog nem áll fenn.

13.) Vevő nyilatkozom továbbá a 2013. évi CXXII. tv. 16. §. alapján, hogy a vétel tárgyát képező föld tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő föld területnagyságának a beszámításával nem haladja meg a 300 hektárt, a birtokomban lévő földterület nagysága 1200 hektárt /földszerzési maximum/, a (4) bekezdésben írt eltérésre is figyelemmel, valamint szerző fél kinyilatkozom, hogy részarány tulajdonnal is rendelkezem, a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és hasznélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

14.) Alulírott vevő vállalom a 2013. évi CXXII. tv. 13. §. szerint, hogy

- az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és a megszűnését követő időre a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok és ennek során eleget teszek földhasznosítási kötelezettségeimnek

- vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom.

15.) Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. §. alapján nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, illetve egyéb tartozásom.

Nyilatkozom, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 /öt/ éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöltem.

16.) A szerződő felek magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket jogszabály nem korlátozza.

17.) A tulajdonosváltással járó minden költséget, igazgatásslolgáltatási díjat és illetéket a vevő viseli. E körben a vevő kinyilatkozza, hogy az ltv. 26. §. (1). bek. p., pontja alapján kéri illetékmentesség megadását.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladókat arról, hogy mivel az ingatlan egy részét öt éven belül szerezték, ha a szerzési értéknél nagyobb összegért értékesítették, az eladókat személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli. Az adó kiszámítása, bevallása az eladók kötelezettsége, s mivel eljáró ügyvéd nem adószakértő célszerű adóügyekben jártas szakember igénybevétele. E körben a vevő kinyilatkozza, hogy amennyiben az ingatlan tulajdonjogát Ő szerzi meg az eladók részére az Szja tv. szerinti adómentességet biztosító nyilatkozatot kiadja.

18.) Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat kezelje és ennek érdekében személyazonosító igazolványukról, lakcímet és személyi azonosítót igazoló hatósági igazolványukról, útlevelükről, vezetői engedélyükről, adóazonosító jelet tartalmazó hatósági igazolványukról másolatot készítsen, és azt irattárába őrizze.

Ékes Pálné eladó

Nerczeg Jánosné eladó

Balázs Zoltán Lajos eladó

Balázs Zsigmond vevő

Márkusné dr. Asztalos Andrea ügyvéd

A szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § (3) bekezdése és a 33.§ rendelkezései alapján Ügyintéző ügyvéd a természetes személy adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezősége alapján a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében ellenőrzést végez, (JÜB ellenőrzés).

Az Üttv. 32.§ (1) és (7) bekezdése szerint azonosítás részeként a természetes személy ügyfelet, felet, illetve az ügyfél és a teljes eljáró képviselőjét a személyazonosításra alkalmas okmányának a megtekintésével és az okmány érvényességének ellenőrzésével azonosítja. A fokozott Ügyfél átvilágítás keretében okiratszerkesztő ügyvéd az ügyfelét és a felet az ügylet tárgyát képező pénzeszköz vagy vagyontárgy forrására nézve nyilatkoztatja, valamint a nyilatkozat tartalmának valóságát az ügyfél, illetve a fél által rendelkezésre bocsátott okiratok megtekintésével ellenőrzi.

A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

19.) Okirat szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy az ügyvéd védelemmel ellátott elektronikus üzenet formájában a területi ügyvédi kamara elnökének kijelölt felelős személynek bejelenti, ha a Pmt.73.§ (1) bekezdés, illetve (1a) bekezdése hatálya alá tartozó megbízással összefüggésben pénzmosásra vagy a terrorizmus finanszírozására utaló adat, tény, vagy körülmény merül fel, kivéve, ha a Pmt 73.§ (3) bekezdése szerinti feltételek fennállnak.

A bejelentés beérkezésétől a területi kamara elektronikus üzenet formájában haladéktalanul értesíti a bejelentést továbbító ügyfelet (hivatkozással a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzatban foglaltakra). Tekintve, hogy ilyen adat, tény, körülmény nem merült fel az eljáró ügyvéd egyszerűsített ügyfél átvilágítást végzett. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke a Magyar Ügyvédi Kamara honlapján tájékoztatást tesz közzé az Egyesült Nemzetek Szerkezete Biztonsági Tanácsa vagy uniós jogi aktus által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés alanyairól. Az ügyvéd ellenőrzi, hogy az ügyfél vagy a fél szerepel-e a 7.1. szerinti szankciós listán

Az ügyvéd a 7.2. pont szerinti ellenőrzést akkor mellőzheti, ha az eset összes körülménye, így különösen az ügyfél vagy fél állampolgársága alapján ésszerű kétely sem merül fel arra vonatkozóan, hogy az ügyfél vagy a fél szerepelhet a 7.1. pont szerinti szankciós listán. Jelen ügyben nem merült fel ésszerű kétely sem arra vonatkozóan, hogy az Ügyfelek szerepelnek a szankciós listán.

20.) Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak és megbízási szerződésnek is minősül. A jelen szerződésben foglaltakon túl Felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában Felek megértették, és tudomásul vették.

21.) A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. rendelkezései jelen szerződés vonatkozásában nem irányadóak, figyelemmel arra, hogy Berettyóújfalu Város Önkormányzatának erre vonatkozó rendelete nincs.

22.) A felek büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak arról, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek, továbbá azt is, hogy a jelen jogügylet körében a felek saját nevükben és érdekükben járnak el.

Ekes Pálné eladó

Herczegi Sándorné eladó

Balázsi Zoltán Lajos eladó

Balázsi Zsigmond vevő

Márkusné dr. Asztalos Andrea ügyvéd

198. sz. ÜGYVÉDI IRODA
4100 Berettyóújfalu, József A.u.15.
MÁRKUSNÉ dr. ASZTALOS ANDREA
ÜGYVÉD Tel: -
KASZ: 3-1

23.) Felek ismételtén kinyilatkozzák, hogy ügyintéző ügyvéddel közölt adatok, tények és jognyilatkozatok a valóságnak megfelelnek. Erre tekintettel a ügyintéző ügyvéd a kockázatelemzést elvégezte és megállapította, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vagyoni értéke, illetve az azt befolyásoló tényezők figyelembevétele mellett a vételár a helyben szokásos forgalmi értékektől nem tér el lényegesen.

24.) Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Az eladók tudomásul veszik azt a kioktatást, hogy az Adásvételi szerződés négy eredeti (ebből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett) példányát az aláírást követő nyolc napon belül kötelesek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni.

25.) Az okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, a hatósági /mezőgazdasági szakigazgatási szerve előtti/ eljárás lefolytatására és a bejegyzési kérelem földhivatalhoz történő benyújtására, esetleges hiánypótlási felhívás elintézésére, a B400E-jelű adatlap ONYA-rendszerén történő benyújtására a felek meghatalmazást adnak a 198. sz. Ügyvédi Irodának – Márkusné dr. Asztalos Andrea ügyvéd, KASZ: ügyintézése mellett – mely meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad (4100 Berettyóújfalu, József Attila u. 15.).

Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után jóváhagyólag aláírják.

Jelen okirat tíz eredeti példányban készült, melyből 1-1 példány átvételét a felek a jelen okirat aláírásával elismerik.

Berettyóújfalu, 2026. október 06.

.....
Ékes Pálné eladó

.....
Herczeg Sanyuorné eladó

.....
Balácsi Zoltán Lajos eladó

.....
Balácsi Zsigmond vevő

Ellenjegyzem Berettyóújfaluban :
2026. október 06-án:

Márkusné dr. Asztalos Andrea ügyvéd,
KASZ:

198. sz. ÜGYVÉDI IRODA
4100 Berettyóújfalu, József A.u.15.
MÁRKUSNÉ dr. ASZTALOS ANDREA
ÜGYVÉD Tel.:
KASZ: