

11.2954/2026.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS, 57639-1/2026

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 20	2026. OKT. 8. nap
Előadó:	Melléklet:
adóazonosító jele:	

amely egyrészről **Belső Gábor** (születési neve:

születési helye és ideje:

; an.:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

lakóhelye: 8900 Zalaegerszeg, Gazdaság utca 44;) mint **eladó**,

másrészről **Kárnyáczi István** (születési neve:

születési helye és ideje:

; an.:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

MAÉV Kamarai tagsági azonosító száma:

; FELIR azonosító:

, lakóhelye: 5624 Doboz, Toronyi utca 40.; magyar állampolgár) mint **vevő** között jött létre

az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

- A felek rögzítik, hogy az eladó kizárólagos (1/1) tulajdonában állnak a következő ingatlanok:
— **Békéscsaba, külterület 0309/23. hrsz. alatt** nyilvántartott, szántó megnevezésű, 1 ha 7242 m² területű, 6E+1,00 AK értékű külterületi ingatlan, melyet megillet a békéscsabai 0319/17; a békéscsabai 0309/18; a békéscsabai 0309/19; a békéscsabai 0309/20; a békéscsabai 0309/21. és a békéscsabai 0319/22. hrsz.-ú ingatlanok terhére bejegyzett átjárási és út szolgálmi jog, a vázrajz szerinti területekre.
— **Békéscsaba, külterület 0309/22. hrsz. alatt** nyilvántartott, szántó megnevezésű, 8620 m² területű, 3E+1,00 AK értékű külterületi ingatlan, melyet megillet a békéscsabai 0319/17; a békéscsabai 0309/18; a békéscsabai 0309/19; a békéscsabai 0309/20; a békéscsabai 0309/21. ingatlanok terhére bejegyzett átjárási és út szolgálmi jog, terheli továbbá a békéscsabai 0319/23. hrsz.-ú ingatlan javára bejegyzett átjárási és út szolgálmi jog a vázrajz szerinti területekre.
- Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az 1. pontban írt ingatlanokat megtekintett állapotban.
- A vevő nyilatkozik, hogy az elővásárlási jog az alábbi jogcímeken illeti meg:
— olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye 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. [Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e/ pontja].
— őstermelők családi gazdaságának tagja [Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pont]
- A szerződő felek a vétel tárgyát képező ingatlanok egybefoglalt vételárát **8.800.000 Ft-ban**, azaz nyolcmillió-nyolcszázezer forintban határozzák meg, melyen belül békéscsabai 0309/23. hrsz. hrsz.-ú ingatlan vételára 5.870.000 Ft, a békéscsabai 0309/22. hrsz.-ú ingatlan vételára pedig 2.930.000 Ft.
- A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 4. pontban meghatározott vételárát a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásától számított 15 napon átutalással megfizetni az eladónak az számú bankszámlájára.
- Az eladó - az út szolgálmi jog kivételével - szavatolja az ingatlanok per- teher- és igénymentességét és azt, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanokon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza, vagy korlátozza.

Belső Gábor
eladó

Kárnyáczi István
vevő

Az eladó aláírását az Üttv. 44. § (1) bek.
d.) pontja alapján ellenjegyzem:
Zalaegerszeg, 2026. szeptember 23. napján

Dr. Purás Rita ügyvéd
Dr. Purás Ügyvédi Iroda
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 52. A. 1/4.
KASZ: 36067481

Dr. Purás Rita ügyvéd
Dr. Purás Ügyvédi Iroda
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 52. A. 1/4.
KASZ: 36067481

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Békéscsaba, 2026.

Királyváriné dr. Szabó Ilona
5600 Békéscsaba, Andrassy út 7. 1/5
KASZ: 36033024

Királyvári dr. Szabó Ilona
5600 Békéscsaba, Andrassy út 7. 1/5
Telefon/fax: (66) 36033024
Adószám: 18381054-2-04

Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy

- nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek az ingatlanok tulajdoni lapján nincsenek feltüntetve;
- az ingatlanok nem képezik jogvita tárgyát; az ingatlanokra vonatkozóan harmadik személynek semmilyen jogcímen nincs tulajdoni igénye.

7. A felek nyilatkoznak, hogy a békéscsabai 0309/22. hrsz. -ú, 8620 m² területű szántó 2028. november 15-ig fennálló haszonbérleti szerződés alapján a vevő használatában van, évi 129.300 Ft haszonbér fizetése mellett. A békéscsabai 0309/23. hrsz.-ú ingatlan semmilyen jogcímen nem áll harmadik személy használatban.
8. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ingatlanokat a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzésétől számított 15. napon adja a vevő birtokába. A vevő a birtokátruházás napjától kezdve viseli az ingatlan terheit és élvezzi annak hasznait.
9. Az eladó a vevő tulajdonjogának – adásvétel jogcímen történő - bejegyzéséhez adott hozzájárulását az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte az adásvételi szerződést szerkesztő Királyváriné dr. Szabó Ilona ügyvédnél, aki ezt a szerződés ellenjegyzésével elismeri. Az ügyvéd a tulajdonjog bejegyzéséhez adott nyilatkozatot a vételár megfizetésének igazolását követően jogosult és egyben köteles benyújtani a földhivatalhoz a vevő tulajdonjogának bejegyzése végett. Az eladó vállalja, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről haladéktalanul értesítik az eljáró ügyvédet. Az értesítés történhet írásban postai úton, vagy a kiralyvarinedr@t-online.hu email címre küldött levélben.

A felek megállapodnak abban is, hogy - az eladói értesítés elmaradása esetén - a teljes vételár kifizetését banki igazolással, vagy az eladótól származó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismervénnyel a vevő is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd előtt, aki a vevői igazolás alapján is jogosult, és egyben köteles a bejegyzési engedély földhivatali benyújtására.

10. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, ha a vevő a vételár megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esik.
11. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy
 - hogy a 0309/23. hrsz.-ú ingatlan használatát a másnak nem engedi át, 0309/22. hrsz.-ú ingatlanra kötött haszonbérleti szerződést nem hosszabbítja meg, a földeket maga műveli, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá
 - a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében foglaltakat kivéve - más célra nem hasznosítja.
12. A vevő nyilatkozik, hogy
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi, földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá
 - a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött és

Purás Gábor
eladó

Kárnyáczki István
vevő

Az eladó aláírását az Ütv. 44. § (1) bek.
d.) pontja alapján ellenjegyzem:
Zalaegerszeg, 2026. szeptember 23. napján

Dr. Purás Rita ügyvéd
Dr. Purás Ügyvédi Iroda
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 52. A. 1b. 1/A
KASZ: 36067481

Dr. Purás Ügyvédi Iroda
Dr. Purás Rita ügyvéd
8900 Zalaegerszeg,
Mártírok útja 52. A. 1b. 1/A
KASZ: 36067481

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Békéscsaba, 2026.**10.01.**...

Királyváriné dr. Szabó Ilona
5600 Békéscsaba, Andrásy út 7. 6/5
KASZ: 36033024

Királyváriné dr. Szabó Ilona
Ügyvédi Iroda (1.)
5600 Békéscsaba, Andrásy út 7. 1. 5.
Telefon/fax: 06 36 57 12 573
Adószám: 1-12-12573

- a megvásárolt termőfölddel a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága a nem haladja 300 hektáros földszerzési birtokmaximumot és
- nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

13. A vevő kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig
- a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
 - a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
 - a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja,
- ennek alapján igénybe kívánja venni az Itv. 26. § (1) bekezdésnek p/ pontjában írt illetékkedvezményt.

14. A feleknek tudomása van arról, hogy az adás-vételi szerződést annak aláírásától számított 8 napon belül jóváhagyás céljából meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv (Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály) részére.

Ha a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés kormányzati portálon való közzétételét, amelynek időtartama 30 nap.

15. A feleknek tudomása van arról is, hogy a vevővel megkötött adásvételi szerződés érvényesen akkor jön létre, ha azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja. Ennek előfeltétele, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a helyi földbizottság) a szerződés jóváhagyását Kárnyáczi István vevővel támogatja.

16. A felek meghatalmazzák Királyváriné dr. Szabó Ilona ügyvédet (5600 Békéscsaba, Andrassy út 7. I./5. szám, **KASZ36033024**) a szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a közzététel - és jóváhagyás iránti, valamint a földhivatali eljárásban a képviselőtüket ellássa. A meghatalmazás kiterjed a NAV adatlap benyújtására is. A meghatalmazott ügyvéd a megbízást elfogadja.

Eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződést dr. Purás Rita ügyvéd (Dr. Purás Ügyvédi Iroda, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 52. A. lph. 1. em. 4., KASZ azonosító: 36067481) előtt írja alá, aki az aláírást ellenjegyzzi.

17. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekintik és az okiratot ellenjegyző ügyvédtől az adásvételhez kapcsolódó személyi jövedelemadó- és illetékfizetési kötelezettségről, valamint a földhivatali eljárás költségeiről megfelelő tájékoztatást kaptak.

18. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) rendelkezéseibe, és tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 1/2017 (VII.10.). MÜK szabályzat szerint a feleket megfelelően beazonosította.

Eladó
eladó

Kárnyáczi István
vevő

Az eladó aláírását az Ütv. 44. § (1) bek.
d.) pontja alapján ellenjegyzem:
Zalaegerszeg, 2026. szeptember 23. napján

dr. Purás Rita ügyvéd
Dr. Purás Ügyvédi Iroda
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 52. A. lph. 1/4.
KASZ: 36067481

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Békéscsaba, 2026.
21

Királyváriné dr. Szabó Ilona
5600 Békéscsaba, Andrassy út 7. I./5.
KASZ: 36033024

Királyvári
5600 Békéscsaba
Telefon/fax: (66) 36033024
Adószám: 13811034-2-11
KASZ: 36033024

Szabó Ilona
iroda
Andrassy út 7. I./5.
(1)
73

Királyvirágé dr. Szabó Hanna
Ugyanoda (1)
Szabó Hosszú utca 7. l. sz.
Telefon/fax: (06) 87 294 12-573
Adózár
KAS