

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 20. év hó nap	Melléklet: 1
Ügyiratszám: 172637-1/2026	

amely létrejött egyrészről Dr. Nemcsik Sarolta

a, ... hrsz.

5516 Körösladány, Hunyadi

utca 4. sz. alatti (tartózkodási hely: 6000 Kecskemét, Gesztenye utca 1. sz.) lakos magyar állampolgárságú eladó – a továbbiakban: eladó –, másrészről

Fekete Balázs

5516 Körösladány, Batthyány utca 56. sz. alatti lakos magyar állampolgárságú vevő – a továbbiakban: vevő – között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ A) Aa) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződésbe foglalt feltételeknek megfelelően – amely szerződő feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, továbbá a szerződés lényeges tartalmi elemeit, továbbá a felek által meghatározott valamennyi kikötést, feltételt magába foglalja – vételi ajánlatot tesz eladó részére

Aaa) az eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező Körösladány Külsőterület 0646/1 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 19 ha 3754 m2 alapterületű és 380,00 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan és

Aab) az eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 6832/9710 és 2878/9710, összesen 9710/9710 tulajdoni hányadban tulajdonát képező Körösladány Külsőterület 0877/14 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 7 ha 4369 m2 alapterületű és 97,10 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan – a továbbiakban együttesen: ingatlanok – vonatkozásában, mely ajánlatot az eladó mindenben elfogad, és amely tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot szerződő felek jelen egységes okiratba foglalt szerződésbe – a továbbiakban: adásvételi szerződés – rögzítik.

Ab) A 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján „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.”; továbbá (1a) bekezdésének 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 (1b) bekezdése alapján: „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.” Az előbbieken hivatkozott, Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése a következő rendelkezéseket tartalmazza: „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 megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.” A 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról (a továbbiakban: Fétv.) 30. § (1)-(3) bekezdései értelmében: (1) Az eljárás ügyintézési határideje 70 nap. (2) Az ügyintézés határidejébe nem számít bele a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti közbenso 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. (3) Az eljárás az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szervhez való beérkezését követő napon kezdődik.

Ac) Szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) és annak végrehajtási rendelete, a 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet hatálya a termőföldnek minősülő ingatlanokra nem terjed ki [Hövtv. 3. § c) pontja alapján: „ingatlan: a termőföld, az e törvény

Dr. Nemcsik Sarolta
eladó

Fekete Balázs
vevő

ifj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békéscsaba, Bartók B. út 35. sz. 1.
Telefon/Fax: 66/454-141, 30/3498-128
Adószám: 44735571-2-24
ifj. dr. Dobó Sándor ügyvéd
Ügyvédi igazolványszám: U-100543
K 152: 4059147

hatálybalépését közvetlenül megelőző tíz éven belül telekalakítási tilalommal, építési tilalommal vagy változtatási tilalommal terbelti telekeingatlan, valamint az építményi joggal létrejött ingatlan kivételével valamennyi ingatlan; b) termőföld: a mező- és erdőgazdasági hasznosítási föld és tanya, annak a zártkerti ingatlanok a kivételével, amelyre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.”. Minderre, valamint a Földforgalmi törvény 21. § (1d)–(1h) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel a szerződő felek az alábbiakat rögzítik és az alábbiakról nyilatkoznak: a) a 21. § (1d, 1f, 1g) bekezdése szerinti eljárás lefolytatása az adásvétel tárgyát képező földre az előbbieken rögzítettek alapján nem vonatkozik (a Hövtv. és annak végrehajtási rendeletének hatálya a termőföldnek minősülő ingatlanokra nem terjed ki), b) a 21. § (1e, 1h) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

B) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban megveszi

Ba) az eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező **Körösladány Külterület 0646/1 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 19 ha 3754 m² alapterületű és 380,00 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlant, a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialakult mindösszesen **38.750.800.-Ft, azaz Harmincnyolcmillió-hétszázötvenezer-nyolcszáz forint** vételár ellenében és

Bb) az eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 6832/9710 és 2878/9710, összesen 9710/9710 tulajdoni hányadban tulajdonát képező **Körösladány Külterület 0877/14 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 7 ha 4369 m² alapterületű és 97,10 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlant, a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialakult mindösszesen **14.873.800.-Ft, azaz Tizenháromezer-nyolcszázhetvenháromezer-nyolcszáz forint** vételár ellenében,

mindösszesen és együttesen a kettő ingatlan vonatkozásában 53.624.600.-Ft, azaz Ötvenháromezer-hatszázhuszonegyezer-hatszáz forint egybefoglalt vételár ellenében.

Bc) Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 19. § (5) bekezdése alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok eladására dologösszességként, **együttesen, egybefoglalt vételáron kerül sor**, tekintettel arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földek (ingatlanok) azonos járás területén fekszenek és a **földek bejegyzett földhasználója az eladó**, és szerződő felek eladási-vételi szándéka is azok egységére, együttesen történő eladására és megvételére terjed ki. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Fétv. 19. §-a értelmében „A Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdésében meghatározott esetben az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést csak teljes egészében fogadhatja el. E rendelkezés alkalmazása során az elővásárlásra jogosultak sorrendjére a Földforgalmi törvény 18–19. §-át úgy kell alkalmazni, mintha az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát megalapozó körülmény az adásvételi szerződésben szereplő földek egészére tekintetben állna fenn. Ha a jogosult kizárólag arra a földre vonatkozóan tesz elfogadó nyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga fennáll, nyilatkozata új ajánlatnak minősül.”

C) Ca) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevőt elővásárlási jog illeti meg a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok megvételére – **figyelemmel az egybefoglalt vételáron történő értékesítésre – a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés c) pontjában** foglaltak alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, és a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, továbbá a vevő a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján fiatal földművesnek is minősül.

Cb) A vevő nyilatkozik, hogy helyben lakó (azaz olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen – Körösladány – van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező földek fekszenek), és a legalább egy éve használatában lévő Körösladány Külterület 0877/14 hrsz. alatti földrészlet szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező Körösladány Külterület 0877/14 hrsz. alatti földrészlettel, figyelemmel a Földforgalmi törvény 5. § 23. pontjában foglaltakra („szomszédos föld: az olyan föld, amely – a település közigazgatási határától függetlenül – a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül érintkezik, illetve amelyet a jogügylet tárgyát képező földtől önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, vasút, kerékpárút, árok, csatorna, patak földrészlet vagy földrészletek közbeékelődése választ el”).

2./ A) Figyelemmel a Fétv. 8. §-ában foglaltakra (A föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával, közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén pedig közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.)

Aa) szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott vételár összegéből mindösszesen **9.372.872.-Ft, azaz Kilencmillió-ügyvő**

Dr. Nemcsik Sarolta
eladó

Fekete Balázs
vevő

Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5800 Békéscsaba, Barók B. út 35. sz. 1.
Tel: 06-66/464-741, 30/3498-128
Fax: 06-66/464-741, 30/3498-128
E-mail: info@dobosandor.hu
Nyilvántartási szám: 03-010815
Céginformációs szolgálati szám: 01-100748
Kamatlanító szám: 36059144

háromszázhetvenkettőezer-nyolcszázhetvenkettő forint összegű önerős vételárreszt a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó döntésének - jóváhagyó határozatának - vevő részére történő igazolt kézbesítést követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg eladó részére a Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyintézetnél a nevében vezetett 12076910-01722809-00100004 számú számlaszámra történő banki átutalással az ingatlanok teljes vételárába beszámítandóan, mely teljesítést az eladó, mint saját kezeihez történő joghatályos teljesítést ismer el.

• Az eladó vállalja, hogy az előbbiekben meghatározott vételárreszt rendelkezésre állásáról, a bankszámláján történő jóváírás tényének igazolásáról ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okiratba foglalt jognyilatkozatot tesz és azt a vevő rendelkezésére bocsátja.

Ab) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott vételár összegéből fennmaradó, mindösszesen **44.251.728.-Ft, azaz Negyvennégymillió-kettőszázötvenegyezer-hétszázhuszonnyolc forint** összegű utójára esedékes vételárreszt eladók részére a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó döntésének - jóváhagyó határozatának - vevő részére történő igazolt kézbesítést követő 60 (hatvan) banki napon belül a K&H Bank Zrt.-től (a továbbiakban: Bank) felvett 44.251.728.-Ft, azaz Negyvennégymillió-kettőszázötvenegyezer-hétszázhuszonnyolc forint összegű bankkölcsönből kívánja kiegyenlíteni oly módon, hogy a bank a kölcsönösszeget közvetlenül átutalja az eladónak az általa megjelölt Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyintézetnél a nevében vezetett 12076910-01722809-00100004 számú bankszámlára.

Ac) Szerződő felek a vételárat (az egyes vételárreszteket) akkor tekintik teljesítettnek, amikor azok teljes egészében az eladó által fentiekben teljesítésre megjelölt bankszámlaszámon jóváírásra kerültek. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlaszámra történő teljesítéseket a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Eladó vállalja, hogy okiratszerkesztő ügyvédet a vételár rendelkezésre állásáról haladéktalanul, de legkésőbb 1 (egy) munkanapon belül tájékoztatja a drdobo1@gmail.com email címre küldött üzenet formájában.

Ad) Szerződő felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a hitelbírálat eredményeképpen a K&H Bank Zrt. által nyújtható kölcsönösszeg nem éri el az adásvételi szerződés szerinti utolsó vételárresztlet (hitelrész) összegét, úgy a különbözet összegét a vevő saját forrásai terhére köteles az eladó részére megfizetni. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ebben az esetben a bankkölcsön folyósításának kötelező feltétele az eladó arra vonatkozó, ügyvéd által ellenjegyzett írásbeli nyilatkozata (átvételi elismervénye), mely igazolja, hogy a kölcsönösszeg és az utolsó vételárresztlet összege közötti különbözetet a vevő az eladó részére maradéktalanul megfizette.

Ae) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a hitelszerződés aláírását követően az adásvételi szerződés megszüntetése kizárólag a Bank előzetes írásbeli jóváhagyásával kerülhet sor, továbbá, hogy abban az esetben, ha az adásvételi szerződés megszüntetésére a kölcsön folyósítását követően kerül sor, a kölcsönből folyósított vételárresztletet nem a vevő, hanem a Bank részére szükséges visszautalni, arra bankszámlára, ahonnan a kölcsön folyósítása megtörtént, vagy amelyet a Bank erre kifejezetten erre a célra megadott.

Af) Szerződő felek rögzítik, hogy a kölcsönszerződés megkötését követően csak a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása alapján van lehetőség a szerződéstől való elállásra, vagy a szerződés bármely más jogcímen történő megszüntetésére, valamint, hogy azon esetben, ha a szerződés megszüntetésére olyan időpontban kerülne sor, amikor a vételár hitelrésze már folyósításra került, akkor eladó a hitelből megfizetésre került vételárreszt csakis a Bank által megadásra kerülő számlaszámra fizetheti vissza.

Ag) A tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezéséről szóló igazolásokat vevő jogosult beszerezni, és a hitel folyósításához a Bank részére benyújtani, az eljáró ügyvéd a vevő kérésére az igazolásokat jogosult és egyben köteles kiadni.

Ah) Figyelemmel arra, hogy a Bank úgynevezett egyedi jelzálogszerződést köt a vevővel, ezért szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a hitel és járulékaik erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a vevő tulajdonjogának bejegyzését követően a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét követő rangsorban kerüljön feljegyzésre a Bank jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom iránti kérelme széljegyként az ingatlan tulajdoni lapján.

Ai) Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó és vevő hozzájárulnak ahhoz, hogy a Bank az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a vevő kölcsönigénylésével, a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából, a pénzügyintézet jogos érdeke alapján.

Aj) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bankkal megkötésre kerülő kölcsönszerződés aláírását követően sem eladó, sem vevő nem jogosult az adásvételi szerződéstől elállni, vagy az adásvételi szerződés bármely módon megszüntetni, az adásvételi szerződést felbontani. Ezen jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Dr. Nemcsik Sarolta
eladó

Fekete Balázs
vevő

Ífj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békéscsaba, Bartók B. út 35. (sz. 1.)
Telefon/Fax: 06/54-141, 30/3498-128
Adószám: 44735671-2-24
E-mail cím: 03-010815
Ügyvédi igazolványszám: U-100548
K. 15. 3605977

B) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése értelmében: "Ha a 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." Továbbá tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 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”.

3./ Az eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokát a vevőre a következők szerint ruhazza át: szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok az eladó használatában állnak, melyre tekintettel a Földforgalmi törvény 15/A. §-ában („1) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást. (2) Az (1) bekezdésben foglaltak megsértésével megkötött szerződés semmis.”) foglaltakra figyelemmel szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti. Fentiekre tekintettel a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokába a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó döntéséről történő tudomásszerzést követően, a vételár teljes összegének a megfizetésekor lép, és tényleges birtokba lépésének időpontjától kezdődően húzza az ingatlanok hasznait, viseli azok terheit, valamint viseli a kárveszélyt is. Eladó kinyilatkozza, hogy a vételár teljes összegének a megfizetése esetén jelen okirat aláírásával a történelmi bázisjogról is lemond a vevő javára.

4./ A) Szerződő felek itt rögzítik azt, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a jelen szerződés tárgyát képező

Aa) Körösladány Külterület 0646/1 hrsz. alatti ingatlanra

- I/2. sorszám alatt „Önálló szöveges bejegyzés Kárpótlás során kialakítva a 0646 hrsz. megosztásából”,
- I/3. sorszám alatt „Jogi jelleg: Kárpótlás” tények vannak bejegyezve, továbbá az ingatlant
- III/1. sorszám alatt vezetékjog terheli „a csatolt területkimutatásban és vázrajzon meghatározott területre.”, mely jog jogosultja az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft., jogosult címe: 6724 Szeged, Pulz utca 44. sz.;

Ab) Körösladány Külterület 0877/14 hrsz. alatti ingatlanra

- I/2. sorszám alatt „Önálló szöveges bejegyzés Kialakítva a körösladányi 0877/7 hrsz.-u ingatlanból”,
- I/3. sorszám alatt „Önálló szöveges bejegyzés a tulajdoni hányad az AK. érték 100-os szorzatából van kialakítva” tények vannak bejegyezve, továbbá az ingatlant
- III/1. sorszám alatt vezetékjog terheli „a csatolt területkimutatásban és vázrajzon meghatározott területre.”, mely jog jogosultja az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft., jogosult címe: 6724 Szeged, Pulz utca 44. sz.

B) Egyebekben az eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok minden igénytől-, pertől-, és teherrel mentesek, valamint kijelenti, hogy az ingatlanok vonatkozásában semminemű köztartozása nincs.

5./ A) Aa) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Az eladó a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja. Az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Ab) Eladó és vevő közösen kéri a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát – Földhivatali Osztály 8. (Szeghalom) – és az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján, hogy a vevő javára – mindkettő ingatlan vonatkozásában – az egész ingatlanhoz viszonyítottan összesen 1/1 arányban – a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésére is figyelemmel – az ingatlanok tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra (az ingatlan-nyilvántartásban a Körösladány Külterület 0646/1 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában II/3. sorszám alatt bejegyzett 1/1, valamint a Körösladány Külterület 0877/14 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában II/5. sorszám alatt bejegyzett 6832/9710 és II/6. sorszám alatt bejegyzett 2878/9710 tulajdoni illetőségekre) a vételár kiegyenlítéséig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.

Dr. Nemcsik Sarolta
eladó

Fekete Balázs
vevő

Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Szekesfehervar, Baktok B. ut 35. sz. 1.
tel: 06-454-141, 30/3498-128
fax: 06-454-141, 30/3498-128
ügyvéti igazolvány szám: 03-010815
K. 1. sz. 1. sz.
Ugyvéti igazolvány szám: 0-100548
Kamarai azonosító szám: 36059144

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető. Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a vételár megfizetése a 6 hónapos határozott idő alatt nem történne meg, úgy kötelezettséget vállalnak a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ismételt ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges kérelmek és okiratok haladéktalan aláírására és benyújtására.

B) Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő tulajdonjog bejegyzéséhez, valamint saját tulajdonjoga törléséhez szükséges nyilatkozatot (a továbbiakban együtt: **bejegyzési engedély**) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban adja meg és ügyvédi letétbe helyezi, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra – mindkettő ingatlan vonatkozásában – az egész ingatlanhoz viszonyítottan összesen **1/1** tulajdoni arányban, **adásvétel jogcímen** bejegyzésre kerüljön, valamint amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanokra bejegyzett tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

C) Ca) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az eladó által aláírt és fentiekben hivatkozott tulajdonjog-bejegyzési engedélyt letétbe vette. A felek megállapodnak, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt a teljes vételár (ideértve a bankkölcsön összegét is) eladó részére történő maradéktalan megfizetésének igazolása esetén jogosult és köteles a letétből kiadni. Az okiratszerkesztő és eljáró ügyvéd kifejezett kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésétől számított 2 (kettő) munkanapon belül, de legkésőbb a bejegyzett vevői joghoz kapcsolódó felfüggesztő hatály megszűnését megelőzően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja (akár az E-Ing rendszeren keresztül).

Cb) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet.

D) A vevő a fenti bejegyzési engedélyben foglaltak szerint kéri a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát – Földhivatali Osztály 8. (Szeghalom) –, hogy tulajdonjogát a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt és meghatározott ingatlanokra **adásvétel jogcímen** és az egész ingatlanhoz viszonyítottan – mindkettő ingatlan vonatkozásában – az egész ingatlanhoz viszonyítottan összesen **1/1** tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjenek.

6./ A) Aa) Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget, az ügyvédi munkadíjat és tulajdoni lapot, földhivatali eljárás költségeit a vevő fizeti meg. Szerződő felek tudomással bírnak a Fétv. 13/A. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakról *(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.*

Ab) A vevő tudomással bír arról, hogy a többször módosított 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 26.§ (1) bek. p) pontja szerint mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség 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 erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Az előbbiekre tekintettel vevő kéri ezen jogszabályhely szerinti illetékmentesség megállapítását az Itv. 26. (18) bekezdésében foglaltakra figyelemmel és az abban foglaltak teljesítését vállalja *(az Itv. 26. § (18) bekezdése értelmében: Az (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazásában a) nem minősül elidegenítésnek aa) a kisajátítás, ab) a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés és ac) a birtokösszevonási célú földcsere, b) nem minősül az (1) bekezdés p) pont pb) és pc) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének, ha a vagyonszerző a termőföld használatát, hasznosítását a földművesnek minősülő, Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója vagy a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, feltéve, hogy az 5 éves időtartam hátralévő részére ba) a mezőgazdasági termelőszervezet vagy a közeli hozzátartozó vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá bb) a termőföld használatának, hasznosításának mezőgazdasági termelőszervezet részére történő átengedése esetén a vagyonszerző, illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25% alá; Itv. (18a) bekezdése alapján Az (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételek fennállásáról és vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig*

Dr. Nemcsik Sarolta
cladó

Fekete Balázs
vevő

Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békésszába, Barók R. út 36. 1. sz.
Telefon: 66/454.141, 30/3498-128
Fax: 66/454.141, 30/3498-128
Adószám: 44736571-2-24
Ügyvédi igazolványszám: 03-010818
K. Ikt. szám: 36059144

véglegessé válásáig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt a) a vagyonszerző a termőföldet – a (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével – elidegeníti, b) a vagyonszerző a termőföldön – használatának, hasznosításának a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet 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 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, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Ha a vagyonszerző vagy a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet 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.).

B) A vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának a megszerzése és ezen tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok által meghatározott szerzési korlátozásba. A vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt földterületek tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő föld nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot, illetve a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározottak szerinti birtokmaximumot. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra is figyelemmel a vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

7./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.

8./ A) **Nyilatkozatok:** Vevő kijelenti, hogy fiatal földművesnek minősül, és megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 6. és 7. pontjában meghatározott feltételeknek (Földforgalmi törvény 5. § 6. fiatal földműves: az a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 45. életévét még nem töltötte be). A vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Harmadik személy használata esetén a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre az alábbiakban meghatározott kötelezettségeket vállalja: a vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A 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), továbbá a vevő nyilatkozik arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

B) Ba) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyúttal megbízzák és meghatalmazzák ifj. dr. Dobó Sándor 5600 Békéscsaba, Bartók Béla út 35. fsz. 1. sz. alatti ügyvédet (Kamarai Azonosító Szám: 36059144, E-ing ügyintézésre való jogosultság nyilvántartásba vétel határozat száma: E000273/2025), hogy Őket jelen jogügylettel kapcsolatosan az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, tulajdonjog törlése és bejegyzése érdekében eljárjon – ide értve a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárást és teljes körű képviseletet is –, ezzel összefüggésben mindenfajta eljárási cselekményt, illetve jognyilatkozatot megtegyen. Szerződő felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben megnevezett adatok, vagy nyilatkozatok esetleges elírása, vagy nyilvánvaló hibájának kijavítása érdekében nevükben és képviseletükben eljárjon. Okiratszerkesztő ügyvéd az előbbieken meghatározott meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Bb) Szerződő felek jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá azzal, hogy a jelen okiratba foglaltak mindenben megfelelnek ügyleti akaratuknak és egyebek jelen okiratba foglalását nem kérik. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-ában foglaltak alapján az eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket a 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket továbbá arról, hogy a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.

Dr. Nemcsik Sarolta
eladó

Fekete Balázs
vevő

ifj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békéscsaba, Bartók B. út 35. fsz. 1.
Telefon/Fax: 66/454-141, 30/3498-128
E-mail: adossz@iif.hu
ifj. dr. Dobó Sándor
ügyvédi igazolványszám: 03-010815
Kamarai azonosító szám: 36059144

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd személyes adataikat a jelen szerződéshez kapcsolódó ügyvédi megbízás körében kezelje. Szerződő felek azonosítását eljáró ügyvéd elvégezte, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette. Szerződő felek adatai a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerből (JÜB-rendszer) való adatlekérés útján is ellenőrzésre kerültek. Szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje, a személyazonosító jel megadásának a kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi. C. tv. (Inyvtv.), illetve annak végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rend., az adóazonosító jel megadásának a kötelezettségét az Adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (röviden: Art.) írja elő. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylet megkötése során saját nevükben, illetve érdekükben jártak el. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával a GDPR rendelkezésekre figyelemmel (1x Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről) tudomásul veszik, hogy a jelen okiratban rögzített személyes adatokat az okirat szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okirat szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információ kiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, továbbá tiltakozhat a hozzájárulásán és jogszabályi kötelezettségen túli személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Az érintett személynek joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely visszavonás nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét. Felek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is). Felek adatai a Pmtv. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmtv. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

C) A Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokon sem ültetvény, illetve felépítmény sem pedig a földrészeleték forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

9./ Jelen szerződésben részletesen nem szabályozott, de jelen szerződéssel kapcsolatos kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, 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 rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon jóváhagyólag írták alá.

Körösladány, 2026. szeptember hó 30.

Dr. Nemcsik Sarolta
eladó

Fekete Balázs
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Körösladányban, 2026. szeptember hó 30. napján:

ifj. dr. Dobó Sándor
ügyvéd
Kamarai Azonosító Szám: 36059144

ifj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békéscsaba, Bartók B. út 35. fsz. 1.
Telefon/Fax: 66/454-141, 30/3498-128
Adószám: 44735571-2-24
Nyilvántartási szám: 03-010815
Ügyvédi igazolványszám: Ü-100548
Kamarai azonosító szám: 36059144

