

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Készítés dátuma: 20	2026. 10. 13. nap
Íktatószám: 522 6 18 - 11408 - 6	Melléklet: 6
5516 Körösladány, Hunyadi utca 4. sz. alatti lakos magyar állampolgárságú eladó	
Szerző győzeve:	... hrsz.

amely létrejött egyrészről Nagy János /...

– 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 Külterület 0131/59 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 42 ha 4662 m² alapterületű és 878,18 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan,

Aab) az eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező Körösladány Külterület 0642/8 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 3 ha 4739 m² alapterületű és 68,32 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan,

Aac) a Körösladány Külterület 0644/1 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 43 ha 1017 m² alapterületű és 695,47 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlanból eladó nevén és tulajdonában lévő egész ingatlanhoz viszonyítottan 100000/431017 tulajdoni illetőség (átlagterület számítás alapján 10 ha 0000 m² terület és 161,36 AK érték) és a

Aad) az eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező Körösladány Külterület 0837/12 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 15 ha 0236 m² alapterületű és 286,65 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: adás-vételi szerződés – rögzítik.

Ah) 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: adás-vételi 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 adás-vételi 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 adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyásának.”; továbbá (1b) bekezdése alapján: „A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adás-vételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adás-vételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adás-vételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.”. Az előbbiekben hivatkozott Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése a következő rendelkezéseket tartalmazza: „A mezőgazdasági igazgatási szerv a részre jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és adatai kézikönyve, továbbá közzétételre 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 adás-vételi 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 felfegyverzése 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 központosított döntés meghozatala és a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése szerinti okiratok, illetve a helyi földbiztonság megkeresésének közlése és a helyi földbiztonság állapításának a mezőgazdasági igazgatási szervhez történő beérkezése közötti időtartam. (3) Az eljárás az adás-vételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szervhez való beérkezését követő napon kezdődik.

Aic) 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 hatálybalépését megelőzően

Nagy János
eladó

Fekete Balázs
vevő

ifj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békéscsaba, Bartók B. út 35. sz. 1.
Telefon: 06-36/454-141, 30/3498-128
E-mail: 14735571-2-24
Ügyvédi Nyilvántartási sz. im. 03-010815
K. IZ. 14735571-2-24
Kamara azonosító szám: 36059144

megelőző tíz éven belül telekalakítási tilalommal, építési tilalommal vagy változtatási tilalommal terhelt telekingatlan, valamint az építmennyi joggal létrejött ingatlan kivételével valamennyi ingatlan; b) termőföld: a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld és tanya, annak a zártkerti ingatlanok 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 előbbiekben rögzítettek alapján nem vonatkozik (a Hóvtv. 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 építészetéről 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 megveszi

Ba) az eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező Körösladány Külsőterület 0131/59 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 42 ha 4662 m² alapterületű és 878,18 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan, a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialakított mindösszesen 84.932.400.-Ft, azaz Nyolcvannégymillió-kilencszázharminckettőezer-négyszáz forint vételár ellenében,

Bb) az eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező Körösladány Külsőterület 0642/8 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 3 ha 4739 m² alapterületű és 68,32 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan, a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialakított mindösszesen 6.947.800.-Ft, azaz Hatmillió-kilencszáznegyvenhétezer-nyolcszáz forint vételár ellenében,

Bc) a Körösladány Külsőterület 0644/1 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 43 ha 1017 m² alapterületű és 695,47 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlanból eladó néven és tulajdonában lévő egész ingatlanhoz viszonyítottan 100000/431017 tulajdoni illetőséget, a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialakított mindösszesen 20.000.000.-Ft, azaz Húszmillió forint vételár ellenében és

Bd) az eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező Körösladány Külsőterület 0837/12 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 15 ha 0236 m² alapterületű és 286,65 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan, a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialakított mindösszesen 30.047.200.-Ft, azaz Harmincmillió-negyvenhétezer-kettőszáz forint vételár ellenében,

mindösszesen és együttesen a négy ingatlan vonatkozásában 141.927.400.-Ft, azaz Egyszáznegyvenegymillió-kilencszázhuszonhétezer-négyszáz forint egybefoglalt vételár ellenében.

• 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 „1 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 egésze tekintetében állna fenn. Ha a jogosult kizárólag arra a földre vonatkozóan tesz elfogadó nyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga fennáll, nyilatkozata új ajánlatnak minősül.”

C) 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 (a továbbiakban: 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.

• 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 Külsőterület 0813/35 hrsz. alatti földrészlet szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező Körösladány Külsőterület 0837/12 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 24.807.035.-Ft, azaz Huszonnégymillióöt

eladó

vevő

Dr. Dobó Gábor ügyvéd
5800 Győr, Szent István tér 35. sz. 1.
Telefon: 06-99-54-141, 30/3498-128
KASZ: 44735571-2-24
Nyilvántartási szám: 03-010815
Ügyvédi igazolványszám: U-100548
Kamarai azonosító szám: 36059144

nyolcszázhetezer-harmincöt 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 az MBH Bank Nyrt. pénzügyi intézménynél a nevében vezetett 54000069-10000616 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 előbbieken meghatározott vételárreszt rendelkezésre állásáról, a bankszámlaszámon 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 117.120.365.-Ft, azaz **Egyszáztizethétmillió-egyszázhuszezer-háromszázhatvanöt forint** összegű utoljára 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 (továbbiakban: Bank) felvett 117.120.365.-Ft, azaz Egyszáztizethétmillió-egyszázhuszezer-háromszázhatvanöt forint összegű bankkölcsönből kívánja kiegyenlíteni oly módon, hogy a bank a kölcsönösszeget közvetlenül átutalja az eladónak az általa megjelölt MBH Bank Nyrt. pénzügyi intézménynél a nevében vezetett 54000069-10000616 számú bankszámlára.

Ac) Szerződő felek a vételárat (az egyes vételárreszeket) 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 okírat szerkesztő 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 vételárreszt (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 vételárreszt 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 vételárresztet 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 pénzügyi intézet 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 szerződést 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.

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 kötelezettségeket 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"*.

Nagy János
eladó

Fekete Balázs
vevő

ifj. Dr. Dobo Sándor ügyvéd
5400 Békéscsaba, Bartók B. út 35. fsz. 1.
Telefon: 06-454-141, 30/3498-128
Telefonfax: 06-454-141, 30/3498-128
E-mail: drdobo1@gmail.com
Nyilvántartási szám: 44735571-2-24
Ügyvédi igazolványszám: 03-010815
K. I. Z. 3609/11
Kamarai azonosító szám: 36059144

[illegible]

képező ingatlanokra (az ingatlan-nyilvántartásban a Körösladány Köterület 0131/59 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában II/1. sorszám alatt bejegyzett 1/1, a Körösladány Köterület 0642/8 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában II/2. sorszám alatt bejegyzett 1/1, a Körösladány Köterület 0644/1 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában II/5. sorszám alatt bejegyzett 100000/431017 és a Körösladány Köterület 0837/12 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában II/1. sorszám alatt bejegyzett 1/1 tulajdoni illetőségekre) a vételár kiegyenlítéséig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvt. 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 az egész ingatlanhoz viszonyítottan a **Körösladány Köterület 0131/59 hrsz. alatti, Körösladány Köterület 0642/8 hrsz. alatti és Körösladány Köterület 0837/12 hrsz. alatti ingatlanokra** – ezen három ingatlan vonatkozásában – **1/1 tulajdoni arányban** –, míg a **Körösladány Köterület 0644/1 hrsz. alatti ingatlanra 100000/431017 tulajdoni arányban**, adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön, valamint amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanokra bejegyzett tulajdoni hányadai vonatkozásában a tulajdonjoga 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 okírat szerkesztő 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 a **Körösladány Köterület 0131/59 hrsz. alatti, Körösladány Köterület 0642/8 hrsz. alatti és Körösladány Köterület 0837/12 hrsz. alatti ingatlanokra** – ezen három ingatlan vonatkozásában – **1/1 tulajdoni arányban** –, míg a **Körösladány Köterület 0644/1 hrsz. alatti ingatlanra 100000/431017 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 birtokba lépő elővásárlásra jogosulttal 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 XCII. tv. (Itv.) 26.§ (i) 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 közterületi 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, Pelgéri 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 időtartami hátralévő részére ba) a mezőgazdasági termelőszervezet vagy a közeli hozzátartozó vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá bb) a termőföld*

Nagy János
cladó

Fekete Danica
vevő

Dr. Dobó Sándor ügyvéd
ifj. dr. Dobó Sándor, Bartók B. út 35. sz. 1.
66454-141, 30/3498-128
Telefon: 66454-141, 30/3498-128
Adószám: 44735571-2-24
Ügyvéd azonosító szám: 03-010815
K. ISZ: 360331 Nyilvántartási szám: U-100548
Ügyvédi igazolványszám: U-100548
Személyi azonosító szám: 36059144

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 *(Az 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 földrészletek 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.

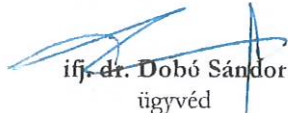
Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon jóváhagyólag írták alá.

Körösladány, 2026. szeptember hó 30.

Nagy János
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. (sz. 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

