

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 OKT 06

FFL657-1/2026

amely létrejött egyrészről **Sutyinszki István Jenőné** /születési név: születési hely, idő:
, személyi azonosító: anyja neve: , személyazonosító
igazolvány szám: , adóazonosító jel: / 5553 Kondoros, Kinizsi utca 2/2. sz. alatti és
Sutyinszki István Jenő /születési név: születési hely, idő:
személyi azonosító: , anyja neve: személyazonosító igazolvány szám:
adóazonosító jel: / 5553 Kondoros, Kinizsi utca 2/2. sz. alatti lakosok
állampolgárságú eladók – a továbbiakban: eladók –, másrészről
Dr. Pataki Ágnes /születési név: , születési hely, idő: személyi azonosító:
, anyja neve: , személyazonosító igazolvány szám: adóazonosító
jel: a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának tagja, agrárkamari
nyilvántartási száma: , őstermelők családi gazdaságának tagja, őstermelők családi gazdaságának
nyilvántartási száma: , FELIR azonosító: , földműves nyilvántartásba vételi
bejegyző határozat száma: , bejegyző földhivatal: Szarvasi Járási Földhivatal/ 5553
Kondoros, Hősök útja 60. sz. alatti lakos 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 eladók részére

Aaa) Sutyinszki István Jenőné eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát képező Kondoros Kültérület 042/29 hrsz. alatt felvett, összesen 1 ha 3852 m2 alapterületű és 33,89 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan és

Aab) Sutyinszki István Jenő eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező Kondoros Kültérület 042/30 hrsz. alatt felvett, összesen 5286 m2 alapterületű és 11,92 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan – a továbbiakban: ingatlanok –

vonatkozásában, amely ajánlatot az eladók mindenben elfogadják, és amely tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot szerződő felek jelen egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) rögzítik.

Ab) A 2013. évi CXXII. törvény (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 kellekei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatálysorsolási 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 közbenső döntés meghozatala és a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése szerinti okiratok, illetve a helyi földbiztonság megkeresésének közlése és a helyi földbiztonság 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) A Földforgalmi törvény 21. § (1d), (1e), (1f), (1g) és (1h) bekezdésében foglaltakra figyelemmel szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy a) a 21. § (1d) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hóvtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított, b) a 21. § (1e) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított, továbbá c) 21. § (1f)-(1g) szerint az adásvétel tárgyát képező földre a Kondoros ügyvéd

ifj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
Kármán Békescsaba, Békés, B. út 35. sz. 1.
1. 30/3498-128
2-24
010815
szám U-10/548
szám 36.59144

Sutyinszki István Jenőné
eladó

Sutyinszki István Jenő
eladó

Dr. Pataki Ágnes
vevő

felhatalmazása alapján az önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított, valamint a d) 21. § (1h) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a Méptv. 127. §-a elővásárlási jog alapítására nem került sor.

B) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók eladják, a vevő adásvétel jogcímén megveszi
Ba) Sutyinszki István Jenőné eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát képező Kondoros Kültérület 042/29 hrsz. alatt felvett, összesen 1 ha 3852 m² alapterületű és 33,89 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlant, a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialakított mindösszesen 2.323.384.-Ft, azaz Kettőmillió-háromszázhuszonháromezer-háromszáznyolcvannégy forint vételár ellenében és

Bb) Sutyinszki István Jenő eladó kizárólagos, egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező Kondoros Kültérület 042/30 hrsz. alatt felvett, összesen 5286 m² alapterületű és 11,92 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlant, a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialakított mindösszesen 886.616.-Ft, azaz Nyolcszáznyolcvanhatezer-hatszáztizenhat forint vételár ellenében,
mindösszesen és együttesen a kettő ingatlan vonatkozásában 3.210.000.-Ft, azaz Hárommillió-kettőszázötvenezzer 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 egymással szomszédosak (Földforgalmi törvény 5. § 23. pontja szerint „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 földrésztlet vagy földrésztletek közbeékelődése választ el”), 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 így 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 (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján, mint az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül és a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

Cb) A vevő nyilatkozik, hogy helyben lakó (azaz olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakásbirtoklásának helye legalább 3 éve azon a településen – Kondoros – van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező földek fekszenek), és a legalább egy éve tulajdonában lévő Kondoros Kültérület 042/28 hrsz. alatti földrésztlet szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező Kondoros Kültérület 042/29 hrsz. alatti földrésztlettel, 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 földrésztlet vagy földrésztletek közbeékelődése választ el”).

2./ A) Figyelemmel a Fétv. 8. §-ában foglaltakra („A föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi lelté alkalmazásával, közjegyzői okirattal foglalt szerződés esetén pedig közjegyzői bizalmi őrsébe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.”) szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott egybefoglalt vételár teljes összegét a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó döntésének (jóváhagyó határozatának) vevő részére történő igazolt kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg eladók részére az alábbiak szerint:

- Sutyinszki István Jenőné eladónak a vételárból tulajdoni illetősége ellenértékeként részére járó mindösszesen 2.323.384.-Ft az MBH Bank Nyrt. pénzügyi osztályánál a nevén vezetett számu számlaszámra történő banki átutalással és
- Sutyinszki István Jenő eladónak a vételárból tulajdoni illetősége ellenértékeként részére járó mindösszesen 886.616.-Ft összeget kifejezett kérése és rendelkezése alapján házastársának, Sutyinszki István Jenőnének az MBH Bank Nyrt. pénzügyi osztályánál a nevén vezetett számu számlaszámra történő banki átutalással.

• Szerződő felek a vételárat akkor tekintik teljesítettnek, amikor az az eladók által fentiekben teljesítésre megjelölt bankszámlaszámokon jóváírásra került, mely teljesítéseket az eladók, mint saját kezükbe történő joghatályos teljesítést ismernek el. Sutyinszki István Jenő eladó jelen okirat aláírásával kifejezetten leírja és hozzájárul ahhoz, hogy a részére járó vételár házastársának, Sutyinszki István Jenőné eladónak a fentiekben teljesítésre megjelölt bankszámlaszámára történő átutalással

Sutyinszki István Jenőné
eladó

Sutyinszki István Jenő
eladó

Dr. Pataki Ágnes
vevő

Dr. D. ... ügyvéd
B. út 35. sz. 1.
30/3498-128
Telefon: 447 35571-2-24
if. dr. D. ...
sz. sz. 03-010815
K. ...
Kamarai azonosító szám: 36059144

kerüljön részre megfizetésre, mely teljesítést, mint saját kezébe történő joghatályos teljesítést ismer el. Sutyinszki István Jenőné eladó vállalja, hogy a vételár vonatkozásában Sutyinszki István Jenő eladóval mindenben elszámol.

• Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a bankszámlájukon történő jóváírását követően haladéktalanul, legkésőbb 2 (kettő) napon belül értesítik az eljáró ügyvédet a drdobo1@gmail.com e-mail címre küldött üzenet formájában. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

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 köteleket 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./ A) Az eladók a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokát a vevőre a következők szerint ruházzák át: 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 tekintettel szerződő felek az alábbiakat rögzítik:

Aa) a Kondoros Külterület 042/29 hrsz. alatti ingatlanból

- 6000 m2 terület vonatkozásában földhasználó: Sutyinszki István Jenő, földhasználat jogcíme: szivességi földhasználat, földhasználat időtartama: 2007.03.02. napjától határozatlan időtartamra, földhasználat ellenértéke: ingyenes. A vevő jelen okiratba foglaltan nyilatkozik arról, hogy Sutyinszki István Jenő szivességi földhasználónak nem közeli hozzátartozója, közöttük a szivességi földhasználati jogviszony feltételei nem állnak fenn, melyre tekintettel a fentiekben hivatkozott szivességi földhasználati jogviszony a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a jogszabály erejénél fogva megszűnik;
- 7852 m2 terület vonatkozásában haszonbérlet a "DOLGOZÓK" Mezőgazdasági és Kertészeti Korlátolt Felelősségű Társaság, a használat kezdete: 2026.01.01. (eredeti használat kezdete: 2006.01.16.), lejárat: 2030.12.31., a földhasználat ellenértéke: 2.200.-Ft/AK;

Ab) a Kondoros Külterület 042/30 hrsz. alatti ingatlanból

- 2000 m2 terület Sutyinszki István Jenő eladó saját használatában áll;
- 3286 m2 terület vonatkozásában haszonbérlet a "DOLGOZÓK" Mezőgazdasági és Kertészeti Korlátolt Felelősségű Társaság, a használat kezdete: 2026.01.01., lejárat: 2030.12.31., a földhasználat ellenértéke: 2.200.-Ft/AK;

B) Fentiekre tekintettel a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokába a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó döntéséről történő tudomásszerzést követően, a fentiekben hivatkozott földhasználati jogviszonyok figyelembevételével lép, és tényleges birtokba lépésének időpontjától kezdődően húzza az ingatlanok hasznait, viseli azok terheit, valamint viseli a kárvesztést is. Eladók nyilatkozzák, hogy a vételár teljes összegének a megfizetése esetén jelen okirat aláírásával a történelmi bázisjogról lemondanak a vevő javára. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2026. évre járó bérleti díj még az eladókat illeti meg.

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

Aa) Kondoros Külterület 042/29 hrsz. alatti ingatlanra

- I/2. sorszám alatt „Önálló szöveges bejegyzés Az ingatlan a 042/11 hrsz. megosztása során keletkezett”,
- I/3. sorszám alatt „Önálló szöveges bejegyzés Területváltozás 1 ha 3712 m2-ről 1 ha 3852 m2-re a 8001/2014 számú jogerős határozat alapján” és
- III/3. sorszám alatt „Önálló szöveges bejegyzés A járási földhivatalok illetékeségi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) I. M. rendelet alapján az ingatlan átsatolva a Békéscsabai Járási Földhivataltól a Szarvasi Járási Földhivatalhoz.” tények vannak bejegyezve;

Ab) Kondoros Külterület 042/30 hrsz. alatti ingatlanra

- I/2. sorszám alatt „Önálló szöveges bejegyzés Az ingatlan a 042/11 hrsz. megosztása során keletkezett”,
- I/3. sorszám alatt „Önálló szöveges bejegyzés Területváltozás 5269 m2-ről 5286 m2-re a 8001/2014 számú jogerős határozat alapján” és
- III/3. sorszám alatt „Önálló szöveges bejegyzés A járási földhivatalok illetékeségi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) I. M. rendelet alapján az ingatlan átsatolva a Békéscsabai Járási Földhivataltól a Szarvasi Járási Földhivatalhoz.” tények vannak bejegyezve.

Ír. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békéscsaba, Bartók B. út 35. sz. 1.
Telefon/Fax: 66/454-141, 30/3498-128
E-mail: 735571-2-24
U-100548
sz. 3-059144

B) Egyebekben az eladók szavatolják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok minden igénytől, pertől és tebertől mentesek, valamint kijelentik, hogy az ingatlanok vonatkozásában semminemű köztartozásuk nincs.

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

Ab) Eladók és vevő közösen kéri a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát – Földhivatali Osztály 6. (Szarvas) – és az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják 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 a 1/1 arányban – a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésére is figyelemmel – az ingatlanok tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a jelen szerződés tárgyát képező egész ingatlanokra (az ingatlan-nyilvántartásban a Kondoros Külterület 042/29 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában II/1. sorszám alatt bejegyzett 1/1 és a Kondoros Külterület 042/30 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 törésre kerül. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

B) Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő tulajdonjog bejegyzéséhez, valamint tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez szükséges nyilatkozatot (a továbbiakban együtt: **bejegyzési engedély**) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban adják meg és ügyvédi letétbe helyezik, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra – mindkettő ingatlan vonatkozásában – az egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön, valamint amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlanokra bejegyzett tulajdoni hányadaik vonatkozásában a tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön azzal a rendeltetéssel, hogy eljáró és letétményes ügyvéd ezen nyilatkozatot a vételár teljes összegének a kiegyenlítésekor az illetékes földhivatalhoz nyújtsa be. Jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy az ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette.

C) A vevő a fenti bejegyzési engedélyben foglaltak szerint kéri a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát – Földhivatali Osztály 6. (Szarvas) –, hogy tulajdonjogát a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt és meghatározott ingatlanokra **adásvétel jogcímen** és – mindkettő ingatlan vonatkozásában – az egész ingatlanhoz viszonyítottan – 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 jogosult 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. 26.§ (1) bek. p) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátvételhez 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 a vevő kéri ezen jogszabályhely szerinti illetékmentesség megállapítását és az abban foglalt teljesítést vállalja.

B) A vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának 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. §-

Sutyinszki István Jenőné
eladó

Sutyinszki István Jenő
eladó

Dr. Pataki Ágnes
vevő

ifj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békéscsaba
ók. B. út 35. sz. 1.
41. 30/3498-128
571-2-24
03-010815
ifj. dr. Dobó Sándor ügyvéd
K/1572 36059144
nyilvános szám: U-100548
nyilvános szám: 36059144

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, állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.

8./ A) Nyilatkozatok: Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, és megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek. 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 jelen szerződés 3./ pontjában foglalt harmadik személy használatára tekintettel 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 földhasználati 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, F-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 bejegyzése és törlése, valamint tulajdonjog bejegyzése és tulajdonjog törlése érdekében eljárjon – ide értve a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárást és teljes körű képviseletet is –, ezzel összefüggésben mindenfajta eljárási cselekményt, illetve jognyilatkozatot megtegyen, az ingatlanügyi hatóság előtt a képviseletet teljes jogkörben ellássa. Jelen meghatalmazás kiterjed továbbá a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárásra, így a B400/B400E jelű adatlap kitöltésére és annak papír alapon, vagy elektronikus úton történő beküldésére. Szerződő felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben rögzített 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 tényvázatot is írják alá azzal, hogy a jelen okiratba foglaltak mindenben megfelelnek ügyleti akarataiknak 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 tájékoztatta 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. 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 CLI. 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 (1. 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.

ifj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békéscsaba Bartók Béla út 35. fsz. 1.
30/3498-128
2-24
115

Sutyinszki István Jenőné
eladó

Sutyinszki István Jenő
eladó

Dr. Patáki Anna
vevő

ifj. dr. Dobó Sándor
Ügyvédi Iroda
Kamarai Azonosító
36059144

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 földrésztelkek 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.

Békéscsaba, 2026. október hó 02.

Sutyinszki István Jenőné
eladó

Sutyinszki István Jenő
eladó

Dr. Pataki Ágnes
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Békéscsabán, 2026. október hó 02. 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

Kifüggetlés időpontja: 2026. 10. 26.

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 27.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult nyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

(E határidő jogvesztő) 2026. 11. 25.

Levétel időpontja:

aláírás



ELEKTRONIKUS KÖZZÉTÉTEL