

Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály	
Beérkezési dátum: 2026. OKT. 13.	1182
522-704-1/2026	1182
Előadó: Dr. Domonkos István	Előadó: Dr. Domonkos István
Szöveg: 1182	1182

DR. DOMONKOS ISTVÁN, ÜGYVÉD, OROSHÁZA, SZŐLŐ KÖRÚT 45.

mobil: 06-30-313-3405

e-mail: vitezdomonkos@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet megkötött egyrészt Bittner Istvánné

2360. Gyál, Gábor Áron utca 48., valamint Tar

László Csaba

Pécel, Maros utca 9. 2.a. szám alatti lakosok, mint eladók / a továbbiakban: Eladók / akik kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és kijelentik, hogy a 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hótv) alapján a települési önkormányzat az ingatlanra vonatkozóan elővásárlási joggal nem rendelkezik (Fftv, 21.§ (1d) bek). és

másrészt Rácz Ferenc Endre

Közzététel napja: 2026.10.27.

Jogvesztő határidő első és utolsó napja:

2026.10.28. --- 2026.11.26.

E határidő jogvesztő!

Jegyző

6623.

Árpádhalm, Székács Elemér utca 34.szám alatti lakos, aki kijelenti, hogy magyar állampolgár, mint vevő / a továbbiakban: Vevő / és kijelenti azt is, hogy a Hótv alapján nem minősül betelepülőnek, alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1./ Eladók eladják, a Vevő pedig megvásárolja az Eladók tulajdonát Bittner Istvánné 1/2-ed tulajdoni hányadban képező tulajdoni hányadot a II/3 sorszám alatt, Tar László Csaba 1/2-ed tulajdoni hányadban képező tulajdoni hányadot a II/4 sorszám alatt, melyek a Gádoros, külterület 0119/7 hrsz-ú, 6 ha 4526 m2 területű, 276,99 Ak értékű, szántó művelési ágú ingatlanban található. Eladók kijelentik, hogy az eladott ingatlanon harmadik személynek nincs olyan ingatlannyilvántartáson kívüli joga, amely a Vevő tulajdonszerzését bármilyen formában gátolná, vagy megghiúsítaná. Eladók tulajdonosi mivoltát az adásvételi szerződés aláírása előtt letöltött e-hiteles tulajdoni lappal igazolták. A tulajdonilap-másolaton elintézetlen széljegy nincs. Eladók szavatolják, hogy az eladott ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

2./ Szerződő Felek a fenti tulajdoni hányadok vételárát 22.100.000.- azaz Huszonkettőmillióegyszázezer forintban állapították meg. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon nem található felépítmény, sem agrotechnikai létesítmény, sem ültetvény. Ezen tényekre tekintettel a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdése szerinti vételár megbontás nem releváns. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adás-vételi szerződés kifüggesztésre kerül, amely kifüggesztés ideje alatt az Fftv rendelkezései szerint elővásárlásra jogosultak élhetnek a jelen szerződés Vevőjét megelőzően (függetlenül attól, hogy a Vevő saját maga is elővásárlásra jogosult) elővásárlási joggal.

/ Bittner Istvánné / eladó / Tar László Csaba / eladó / Rácz Ferenc Endre / vevő

ELLENJEGYZEM: Orosháza, 2026. október 13. dr. Domonkos István ügyvéd,
Orosháza, Szőlő körút 45. KASZ: 36059047.

továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően az adatokat a bemutatott személyazonosító igazolvány, illetve a lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján rögzítették a jelen szerződésben. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyazonosító okmányaikat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja, illetve lefénypépezze, valamint, hogy szükség esetén nyilatkozatot írnak alá a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által elvégzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatban. Felek egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy jelen szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el, és ezen jogügylet és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló fenti tv. rendelkezéseibe, és tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd az erre vonatkozó MÜK állásfoglalás szerint Őket beazonosította. Adataik rögzítésére a személyazonosság igazolása a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat alapján történt. Felek az 2011. évi CXII. tv. 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).

12./ Az okiratot készítő ügyvédi tájékoztatta szerződő Feleket, hogy ezen jogügylettel kapcsolatban, hogy a Vevő vagyonátruházási illeték megfizetése alól mentességet kérhet. Eladók 2027-ben kötelesek bejelenteni az illetékes NAV-nak termőföld eladásukat, és ha jövedelmük keletkezett az után személyi jövedelemadót fizetni.

13./ Az ügyvéd tájékoztatta a Feleket arról is, hogy e szerződés teljesítése során kötelesek együttműködni, és kötelesek egymást a szerződést érintő minden lényeges körülményről tájékoztatni. Ügyvédi kérdésre Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési és szerzési képességükben semmilyen módon nincsennek korlátozva.

14./ Felek kijelentik, hogy dr. Domonkos István ügyvéd ezen jogügylettel kapcsolatban, mindenre kiterjedő tájékoztatását megértették, további kérdésük, észrevételük nem volt, és az elhangzott tájékoztatás ismeretében írják alá jelen adásvételi szerződést, mely az Ők valós akaratukat mindenre kiterjedően tartalmazza, azt annak tudatában írják alá. Ezen adásvételi szerződést a Felek elolvasták, annak tartalmát, rendelkezéseit megértették, magukra nézve kötelezőnek elfogadták. Felek a jelen adásvételi szerződésben foglaltakat mint akaratukkal mindenben megegyezőt – annak minden oldalát 8 eredeti példányban – jóváhagyólag, sajátkezűleg előttem aláírták. A szerződés 2 lapból áll, és 14 pontot tartalmaz.

Orosháza, 2026. október 13.

/ Bittner Istvánné / eladó / Tar László Csaba / eladó / Rácz Ferenc Endre / vevő

ELLENJEGYZEM: Orosháza, 2026. október 13. dr. Domonkos István ügyvéd,
Orosháza, Szőlő körút 45. KASZ: 36059047.

Dr. Domonkos István
ügyvéd
5900 Orosháza, Szőlő krt.45
Mobí: 06-30/313-3405
KASZ: 36059047

és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, - kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket -

b.) Vevő - a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint - nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

c) Vevő - a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint - nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d) Vevő - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján - kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

8./ Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, továbbá a 18. §. (4) bek. a.) pontja szerint őstermelők családi gazdaságának tagja - szerint jogosult. Vevő kijelenti azt is, hogy ezen adásvétel birtokkegyesítési és birtokösszevonási célokat is szolgál, mert tulajdonosa - de még nem telt el az 1 év - a gádorosi 0119/6 hrsz-ú ingatlanak, mely szomszédos a most megvásárolt termőfölddel.

9./ Szerződő felek dr. Domonkos István ügyvédet bizzák meg a szerződés elkészítésével és a hatóságok előtti képviseletükkel, a B-400-as Adatlap aláírásával aki a megbízást elfogadta. Felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatos jogukat és kötelezettségeiket, illetve jelen szerződés jogkövetkezményeit illetően, továbbá a földhivatali eljárásra nézve az eljáró ügyvédtől minden szükséges tájékoztatást megkaptak.

10./ Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést egyúttal az eljáró ügyvéd által felvett ügyvédi tényvázlatnak tekintik, mivel az a jogügyletre vonatkozó valamennyi nyilatkozatukat tartalmazza. Felek felfogadják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

/ Bittner Istvánné / eladó / Tar László Csaba / eladó / Rácz Ferenc Endre / vevő

ELLENJEGYZEM: Orosháza, 2026. október 13. dr. Domonkos István ügyvéd,
Orosháza, Szőlő körút 45. KASZ: 36059047.

11./ Felek adataikat a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 7. § (1) bekezdésben (a

Amennyiben a hatósági eljárás során elővásárlásra jogosult személy (a Vevőt megelőző sorrendben) él ezen jogával, a jelen adás-vételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre. Szerződő felek a már teljesített kötelezettségek, megfizetett vételár tekintetében egymással – a foglalóhoz fűződő jogkövetkezmények alkalmazása nélkül – elszámolni kötelesek. Vevő a teljes vételárát ezen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyó határozatának ügyvédi kézhezvétele után 8 (nyolc) munkanapon belül utalja át az Eladók által megadott számlákra, 50-50% arányban:

..... Bittner Istvánné nevén
....., Tar László Csaba nevén
vezetett.
az vezetett számlákra. Eladók ezt a fizetési feltételt elfogadták, és teljesítésként a vételár bankszámlán történő jóváírását tekintik. Késedelmes teljesítés esetén Felek megállapodása alapján a Vevő vállalja, hogy 30.000.-Ft/hap mértékű kötbér fizetését is.

3./ Vevő a termőföldet a vételár teljes kifizetése után birtokba veheti, azt részére az Eladók a vételár számlájukra történő átutalása után a Vevő birtokába adják. A termőföldre vonatkozó haszonbérlet 2026. 09. 30-án megszűnt.

4./ Eladók az adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél a Vevő javára letétbe helyezik azon nyilatkozatukat, melyben a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez az eljáró ügyvéd a külön lven szövegezett letéti szerződés alapján a fenti nyilatkozatot abban az esetben jogosult és köteles majd kiadni az illetékes ingatlanügyi hatóság részére, ha a szakhatóság a hozzájárulását a jelen adás-vételi szerződéshez megadta és a teljes vételár a jelen szerződés 2./ pontjában foglaltak szerint megfizetésre került. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljes összegének megfizetéséről az eljáró jogi képviselőt haladéktalanul értesítik. Eladók, valamint az Eladók értesítésének elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár kifizetését eljáró ügyvéd felé az átvételről szóló eredeti banki igazolás útján igazolni. A bejegyzési engedélyeket eljáró jogi képviselő a teljes vételár összegének megfizetését, és az Eladók értesítését követő legkésőbb 3 munkanapon belül nyújtja be az Ingatlanügyi Hatóság részére vagy küldi meg az E-Ing rendszeren keresztül.

5./ Vevő fizeti a tulajdonjog bejegyzés díját az ügyvédi munkadíjat (a vételár 1 %-a melyet a Vevő e szerződés aláírása után 8 munkanapon belül utal az ügyvéd számlájára), az e-hiteles tulajdoni lap másolatának díját, de a vagyonátruházási illeték megfizetése alól mentességet kér. Vevő felelőssége tudatában kijelenti, hogy a most megvásárolt földdel együtt sem haladja meg a tulajdonában, hasznélvezetében lévő föld nagysága a 300 hektárt. Kijelenti azt is, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

6./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti földműves.

7./ Vevő az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a.) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja,

/ Bittner Istvánné / eladó / Tar László Csaba / eladó / Rácz Ferenc Endre / vevő

ELLENJEGYZEM: Orosháza, 2026. október 13. dr. Domonkos István ügyvéd,
Orosháza, Szőlő körút 45. KASZ: 36059047.