

ügyvéd

Városház utca 17-19./101., Alíroda: 5800 Mezőkovácsháza, Hősök tere 6.
31. e-mail: drkovacsklari@gmail.com Békés Megyei Kormányhivatal

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
(elfogadott vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalva)

Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 2026. OKT. 20. nap	
Iktatószám: 572748-1/12026	
Előadó:	Előszám:
Árva	hrsz.

amely létrejött egyrészről: **ZUBÁN ANNAMÁRIA** (szül.:
anya neve: személyi azonosító jel: szent.ig.szám:
adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 5666 Medgyesegyháza, Petőfi Sándor utca 4. szám alatti
lakos, mint **eladó**, másrészről:
CSABAI NORBERT (szül.: , an.: (..... szsz.:
szem.ig.sz.: lóazonosító jele: agyar állampolgár) 5666 Medgyesegyháza, Árpád utca
10/A. szám alatti lakos, mint **vevő** között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződés tárgya

1.1. Szerződő felek kijelentik és az okiratszerkesztő ügyvéd által beszerzett E-ING Elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszerről lekért e-hiteles tulajdoni lappal igazolják, hogy eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Medgyesegyháza, külterület 03/26. hrsz. alatt felvett szántó** megnevezésű, 4009 m2 területű és 7,91 AK értékű ingatlan.

1.2. Felek megállapítják, hogy az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan tulajdoni lapjára elintézetlen széljegyzet felvezetésre nem került. Eladó tájékoztatása és a lekért tulajdoni lap tanulsága szerint az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

1.3. Az eladó feltétlen garanciát vállal és kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonjoga iránt senki, semmiféle igényt jelen szerződés aláírásáig elő nem terjesztett és nincs olyan teher vagy igény sem, amely a telekkönyvbe ugyan nem került bejegyzésre, de arról bármilyen formában tudomása lenne. Eladó szavatolja, hogy nincs olyan szerv vagy személy, akinek joga az Ingatlan zavartalan birtokba vételét, majd az Ingatlan zavartalan és kizárólagos birtoklását és használatát akadályozná vagy korlátozná. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan adó- vagy egyéb köztartozás, hatósági határozaton alapuló tartozás nem terheli. Az eladó szavatolja, hogy az illetékes Földhivatal előtt jelen szerződésre alapított eljárás megindulásáig az eladó magatartása következtében az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az eladó bármely jelen pontban foglalt szavatosság vállalása sérülne, vevő jogosult jelen szerződéstől elállni.

2. Szerződési akarat

2.1. Vevő, mint ajánlattevő az 1.1. pontban részletesen megjelölt Ingatlan 1/1 tulajdoni arányára bruttó **1.000.000.-Ft**, azaz: Egymillió forint vételáron vételi ajánlatot tesz, az Ingatlan tulajdonosa számára, mely vételi ajánlatot az eladó, mint vételi ajánlatot elfogadó elfogadott. Az eladó az 1.1. pontban részletesen körülírt Ingatlanban fennálló 1/1 tulajdoni hányadát eladja, vevő pedig jelen szerződés erejénél fogva per-, teher- és igénymentesen megvásárolja azt.

2.2. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek tulajdonszerzése és szerződéskötési képessége nem ütközik akadályba. A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. ill. a Termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. alapján korlátozva vagy kizárva nincs.

2.3. Vevő kijelenti, hogy az 1.1 pontban meghatározott Ingatlan vételi szándékának megfelel, azt részletesen megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg. Felek kijelentik, hogy a földek elhelyezkedését, határait pontosan ismerik.

2.4. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7. pontja szerint számon bejegyzett földműves, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamaránál mon regisztrált és számon nyilvántartott östermelő.

2.5. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján termőföldnek minősül és a hivatkozott jogszabály az Ingatlan adásvétele esetére elővásárlásra jogosultakat határoz meg, amely elővásárlási jogokról a felek tudomással bírnak.

Zubán Annamária
eladó

Csabai Norbert
vevő

A szerződést készítettem
és ellenjegyzem:
Mezőkovácsháza, 2026. október 16.
Dr. T. Kovács Klára ügyvéd
KASZ: 36080202



Szerződő felek megállapítják, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása a szerződés hatályosságának és érvényességének feltétele. Amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az ezen felek közötti szerződéshez megkívánt jóváhagyást nem adná meg, úgy a vevőt a vételár tekintetében megfizetési kötelezettség nem terheli a megtagadott határozat kézhezvételekor.

2.6. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-át és a 474/2012. (XII.12.) Kormányrendelet szabályait ismerik, amiért is tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződést a földek fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni 8 napon belül jóváhagyás céljából. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Fftv. 23. §. (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeképpen a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, úgy végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A szerződés hatályba lépésének a feltétele, hogy a kifüggesztési eljárás során a vevőt megelőző rangsorban elővásárlási joggal rendelkezők közül egyetlen személy sem tesz elfogadó nyilatkozatot.

2.7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés kapcsán a törvény által biztosított határidőn belül olyan személy, aki a Termőföldről szóló törvény rendelkezései szerint elővásárlásra jogosult, joghatályos elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy jelen szerződés az eladó és a vevő között minden további jogselekmény nélkül automatikusan megszűnik és az adásvétel a jelen szerződésben rögzített feltételekkel az eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre.

2.8. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. ill. a Termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. alapján korlátozva vagy kizárva nincs és földművesnek minősül. Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási joga áll fenn a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján miszerint olyan földműves, 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.

2.9. A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező külterületi Ingatlan a helyi önkormányzat joghatóságáról szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított, továbbá a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján sem áll fenn elővásárlási jog.

3. A vételár megfizetése

3.1. Szerződő felek megállapodása alapján a vevő a teljes **1.000.000.-Ft**, azaz: Egymillió forint vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának ügyintéző ügyvéd általi kézhezvételétől számított 6 napon belül köteles és jogosult megfizetni az eladó nevében lévő és az

imú számlaszámra a 2013. évi CCXII. (Fétv.) 8. § alapján banki átutalással. Eladó kijelenti, hogy a vevő általi fenti bankszámlára teljesített vételárat saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

3.2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződésre harmadik személy részéről elfogadó nyilatkozat érkezne és ezen személy a szerződés szerinti vevőt megelőzné a törvényi sorrendben, úgy ez esetben az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tevő fél köteles a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 6 napon belül az eladó fentiekben megadott bankszámla számlájára megfizetni.

4. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

4.1. A felek megállapodnak, hogy az eladó az Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az eladó az Ingatlan vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216 §-a szerint ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja. A felek kérik jelen szerződés aláírásával feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukkal, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a Földhivatal az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tekintetében a 179/2023. (V.15.)

Zubán Annamária
eladó

Csabai Norbert
vevő

A szerződést készítettem
és ellenjegyzem:
Mezőkovácsháza, 2026. október 16.
Dr. T. Kovács Klára ügyvéd
KASZ: 36080202



Korm. rendelet 45. §-a alapján az irányadó jogszabályoknak tartalmilag és alakilag mindenben megfelelő eladói bejegyzési engedély benyújtásig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

4.2. Eladó kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását, illetve a teljes vételár kifizetését követően a vevő 1/1 aránybani tulajdonjogát adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásban jegyezze be a tulajdonos tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A vevő jelen okirat aláírásával kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a tulajdonjoga az eladó tulajdonjogának törlése mellett Ingatlan tekintetében 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

4.3. Az eladó a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges és az irányadó jogszabályoknak tartalmilag és alakilag mindenben megfelelő, a teljes vételár megfizetését igazoló bejegyzési nyilatkozatokat 3 (három) eredeti példányban jelen szerződés megkötésével egyidejűleg az okiratot szerkesztő dr. T. Kovács Klára ügyvédnél (Dr. T. Kovács Klára, székhely: 5700 Gyula, Városház utca 17-19./101., Aliroda: 5800 Mezőkovácsháza, Hősök tere 6., KASZ: 36080202) letétbe helyezni.

4.4. A letett bejegyzési engedélyt a letéteményes ügyvéd azt követően köteles haladéktalanul az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, amikor a teljes vételár megfizetésének tényét az eladó mellett a vevő is jogosult igazolni. A vételár megfizetésének ilyen módon történő igazolása esetén az ügyvéd letétbe helyezett bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

4.5. Letéteményes ügyvéd jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul kijelenti és elismeri, hogy a bejegyzési engedélyeket 3 eredeti példányban letétbe vette és a letétet a jelen pontban foglaltaknak megfelelően vállalja kezelni. („letéti igazolás”). Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázatnak és letéti szerződésnek is minősül.

5. Az ingatlan birtokbaadása

5.1. Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant az eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja birtokba a vevőnek.

5.2. Eladó tájékoztatása és az ingatlan-nyilvántartási földhasználati-lap tanúsága szerint az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadán 2013. 03. 21. napjától tulajdonosi földhasználat van bejelentve.

5.3. A birtokbaadás időpontjáig a kárveszélyt az eladó viseli, azt követően vevő.

5.4. A vevő a birtokba bocsátás napjától élvezzi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

6. Záró rendelkezések

6.1. A vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos költségek, illetve esetleges illetékek a vevőt terhelik.

6.2. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel összefüggő nyilatkozatokat, értesítéseket írásban közlik egymással.

6.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., 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 rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó hatályos jogszabályokról (különösképpen: Polgári Törvénykönyv, Ingatlan-nyilvántartási törvény, Illetéktörvény, Személyi jövedelemadóról szóló törvény, Általános forgalmi adóról szóló törvény).

Vevő kijelenti, hogy az 1.1. pontban részletesen körülírt ingatlant földművesként vásárolta meg és az illeték kiszabása során kéri az illetékmentesség megállapítását az Itv. 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján. Vevő ennek kapcsán vállalja, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlant birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 éven belül nem idegeníti el azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

6.4. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes Földhivatal előtti eljárással és a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtti hatósági jóváhagyási eljárásban (ideértve annak előzetes vizsgálati szakaszát is) való képviselőjükkel meghatalmazzák dr. T. Kovács Klára ügyvédet (székhely: 5700 Gyula, Városház utca 17-19./101., aliroda: 5800 Mezőkovácsháza, Hősök tere 6., KASZ: 36080202). Dr. T. Kovács Klára ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

5

Zubán Annamária
eladó

Csabay Norbert
vevő

A szerződést készítettem
és ellenjegyzem:
Mezőkovácsháza, 2026. október 16.
Dr. T. Kovács Klára ügyvéd
KASZ: 36080202



6.5. Az eljáró ügyvéd a felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a jelen szerződés megkötésekor elvégezte, személyi azonosságukról a személyi igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok ellenőrzésével meggyőződött. A felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy saját nevükben és érdekükben jártak el. A felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek és a valóságnak megfelelnek. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat az eljáró ügyvéd kezelje.

6.6. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, megfizetésének módjára, birtokbavételre vonatkozóan egymással teljes körűen megegyeztek, eljáró ügyvéd az ő kifejezett akaratukkal egyezően készítette el jelen adásvételi szerződést, az abban foglalt tartalommal mindenben egyetértenek. Szerződő felek kijelentik, hogy az ügylet során minden szerződés megkötéséhez szükséges körülményt, információt tisztáztak, az ügylet során jóhiszeműen jártak el.

ZÁRADÉK: Vevő kijelenti, hogy a fölforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerint a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt termőföldek területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum). Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdése szerint a már birtokában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt termőföldek területnagyságával együtt sem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § rendelkezése szerint nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozik, hogy ezen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A fentiekre tekintettel a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13. §. (1) és (2) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vevő vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan, mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a hivatkozott jogszabály 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Alulírott szerződő felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag saját kezűleg írták alá 7 eredeti példányban, melyből 1 példány biztonsági papíron készült.

Mezőkovácsháza, 2026. október 16.

Záradék: Komáromi portálon közzététel időpontja: 2026.10.29
Közzététel kezdő napja: 2026.10.30. Az elbűvölés jogon alapuló jogerőre való hatályosulása napján kezdődő 30 napos határidő utolsó napja: 2026.11.30. E határidő jogerős!
Módosítás: 2026.10.29. *jegyző*

Zubán Annamária
eladó

Csabai Norbert
vevő

A szerződést készítettem
és ellenjegyzem:
Mezőkovácsháza, 2026. október 16.
Dr. T. Kovács Klára ügyvéd
KASZ: 36080202