MÁSOLAT KÉSZÍTŐ:
BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
KINCSESNÉ TÓTH ILDIKÓ
2026.10.21. 13:48:29
MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2024. (X. 1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

Közlés napja: 2026.10.30
Elektronikus közlés: 2026.10.29

Kifüggesztés napja: 20 26 év 02 hó 29 nap.
Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:
20 26 év November hó 30 nap. (E határidő jogvesztő!)
Hirdetőtábláról történő levétel dátuma:
20 26 év December hó 01 nap.
Zsadány. 2026.10.29
Tanyi P. ügyintéző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Békés Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Iktatás dátuma: 2026 OKT 09.
Iktatószám: 72692-1/2026 Melléklet:
Előadó: Előszám:
Szélleg vezve: hrsz.

Mely létrejött egyrészről

Kovács János /születési név: Kovács János, szül.hely,idő: Komádi, anyja neve: személyi azonosító szám: adóazonosító jele: személyi igazolvány száma: érvényessége: / lakhely: 5537 Zsadány, Bajcsy Zsilinszky utca 6. szám alatti lakos, mint **eladó**

/ továbbiakban: eladó /, másrészről

Tóth Tamás /születési név: Tóth Tamás, szül.hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító szám: adóazonosító jele: személyi igazolvány szám: , érvényessége: agrárkamarai azonosító: földműves határozat száma: / 5537 Zsadány, Béke utca 193/2. szám alatti lakos, mint **vevő**

/ továbbiakban: vevő /

között, alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. Az eladó **az INYER/tullap/20261003/3346** ügyazonosító számon lekért tulajdoni lap-másolat szemle adataira tekintettel **eladja** a kizárólagos tulajdonát képező **Zsadány külterület 0426/3 hrsz** alatt nyilvántartott 7 ha 0966 m2 területű, 44.00 AK értékű, 4,5,8 községi mintatér minőségi osztályú, szántó művelési ágú, kárpótlás jogi jellegű ingatlan, a tulajdoni lap szemle II/4 sorszámú bejegyzése szerinti 1/2-ed arányú tulajdoni hányadát és a tulajdoni lap szemle II/5 sorszámú bejegyzése szerinti 1/2-ed arányú tulajdoni hányadát, együttesen és összesen az ingatlan 1/1-ed arányú tulajdoni hányadát 8.005.000.-Ft, azaz nyolcmillió-ötezer forint kölcsönösen kialkudott vételárért megveszi.
2. Vevő az 1. pontban megjelölt 1/1-ed arányú ingatlant az ugyanott meghatározott vételárért 1/1 arányban megveszi.
3. A vevő a vételárból az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutal Kovács János eladó által meghatározott és egyben a nevére bejegyzett bankszámla számra 1.600.000.-Ft. azaz egymillió-hatszázezer forint összeget, melyet a felek előlegnek tekintenek.

   Kovács János eladó által meghatározott és egyben a nevére bejegyzett bankszámla számra történő első vételár rész utalását a saját kezéhez történő utalásnak ismeri el, melynek átvételét, a számláján történő jóváírását ezen szerződés aláírásával elismer és nyugtáz. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az átutalt összeg az eladó fentiekben meghatározott bankszámláján jóváírásra került.
4. Szerződő felek kijelentik, hogy vevő az ingatlanra vonatkozó vételár 2. részét, azaz 6.405.000.-Ft. azaz hatmillió-négyszázötezer forint összegű 2. vételár részt a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó, és a tulajdonjog átruházása végett záradékkal ellátott végzésének kézhezvételét követő 5 napon belül átutalja, a Kovács János eladó által meghatározott és egyben a nevére bejegyzett bankszámla számra, így az ingatlan vételárát teljes egészében megfizeti, teljesíti banki utalással az eladónak.
5. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan vételárának banki utalással történő teljesítését a saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az átutalt összeg az eladó fentiekben meghatározott bankszámláján jóváírásra került.

DR. KOVÁCS ZSOLT ZOLTÁN
§ családjogi ügyvéd §
6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ép.
Tel.: 06-30/611-1423
Tel.: 06-76/486-219-2082

Kovács János
eladó

Tóth Tamás
vevő

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd

6. Az eladó köteles az ingatlan vételára folyósításának tényéről és egyben a teljes vételár kifizetéséről haladéktalanul értesíteni az adásvételi szerződést készítő ügyvédet a drkovacszoltan1974@gmail.com e-mail címre küldött levéllel.

7. A szerződő felek rögzítik, hogy **Zsadány külterület 0426/3 hrsz** alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap szemle III/7 sorszámú bejegyzése szerint Kovács Jánosné jogosult javára özvegyi jog került bejegyzésre, mely tényt a vevő tudomásul vesz és ennek ismeretében veszi meg az ingatlant.

8. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy Kovács Jánosné (születési név: Benedek Erzsébet, szül.hely idő: Zsadány, 1940.08.20., anyja neve: Kereki Erzsébet) 5537 Zsadány Bajcsy Zsilinszky utca 6. szám alatti lakos 2025.05.28. napján elhalálozott, mely tényt igazol a 2969466 sorszámú halotti anyakönyvi kivonat.

9. **Az eladó a vevő ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is**, hogy a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanra, az ingatlanra bejegyzett 7-8. pont szerinti özvegyi jogot, amely Kovács Jánosnét jogosította, az ingatlanra vonatkozó tulajdonos változást megelőzően, tekintettel a jogosult elhalálozására Békés Megyei Kormányhivatal FHFO Földhivatali Osztály 9.-en (5720 Sarkad, Szent István tér 7.) /, **az ingatlan nyilvántartásból törölje és ezáltal az ingatlant tehermentesítse.**

10. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld terület nagyságának a beszámításával – a tulajdonában lévő föld nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot, illetve a használatában lévő föld területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot.

11. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Amennyiben tudomása ellenére mégis rendelkezne részarány-tulajdonnal, kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada, és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300 hektár.

13. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt, az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

14. Vevő ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy a 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 Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

15. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy **Zsadány külterület 0426/3 hrsz** alatt nyilvántartott ingatlanra haszonbérleti szerződés van hatályban 2016.01.19. napjától 2026.12.30. napjáig **Marsi Gábor** (születési ~~név: Marsi Gábor, szül.hely.idő: Komádi, 1963.04.10., anyja: Makai Mária.) 5537 Zsadány, Lengyel Ferenc utca 11. szám~~ alatti lakos haszonbérlővel (598.320/2020), melynek mértéke év/ha/68.000.-Ft. évente, hektáronként hatvannyolcezer forint.

16. A szerződő felek rögzítik, hogy Földforgalmi törvény 13.§. (4) bekezdésében foglaltaknak eleget tesznek, vagyis mivel az Marsi Gábor ~~5537 Zsadány, Lengyel Ferenc utca 11.~~ szám alatti haszonbérlő jogosult nevére érvényes földhasználat van bejegyezve 2026.12.31. napjáig, a föld haszonbérleti szerződés időtartamát a szerző fél nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a 13.§. (1) bekezdésében foglalt kötelezettséget vállalja, vagyis, hogy a szerző fél a haszonbérleti szerződés megszűnését követően

DR. KOVÁCS ZSOLT ZOLTÁN § családjogi szakjogász egyéni ügyvéd 6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajto adószám: 48186711-1-23 KASZ36083434 -30-219-2062

DR. KOVÁCS ZSOLT ZOLTÁN § családjogi szakjogász egyéni ügyvéd 6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajto adószám: 48186711-1-23 -30-219-2062

Kovács János
eladó

Tóth Tamás
vevő

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd

a 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 Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

17. A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanon nem található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

18. Vevő kinyilatkozza, hogy **földművesnek minősül**, és megfelel a Földforgalmi tv. 5.§. 7. pontjában meghatározott feltételeknek.

földműves: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik.

19. A vevő kijelenti továbbá, hogy **helyben lakó**, mivel olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

20. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény **18. §. (1) bekezdés d./ pontja** szerinti elővásárlási jog illeti meg, mint **az olyan** minősül **földművest, aki helyben lakónak minősül.**

21. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy ezen adásvételi szerződés csak akkor lép közöttük hatályba, ha a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult nem él elővásárlási jogával, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést jóváhagyta, és záradékkal ellátta.

22. A szerződő felek kijelentik, hogy, amennyiben a jelen adásvételi szerződés az eladó és a vevő között jön létre, úgy a vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételt jóváhagyó határozatának kézhezvételét, majd az azt követő teljes vételár kifizetését és a még hatályban lévő haszonbérleti szerződés lejártát követően 2027.01.01. napján lép követően a földterületek birtokába.

23. Eladó feltétlen szavatosságot vállal **a fentiekben meghatározottakon felül** az eladott ingatlan per-teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy annak tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincs. A tulajdoni lap szemle széljegye bejegyzést nem tartalmaz.

24. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant a jelen szerződés aláírását követően nem terheli meg, azt fedezetül, biztosítékul nem adja. Az eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanra harmadik személy javára olyan jogot nem jegyeznek be az ingatlan-nyilvántartásba, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy akadályozná, így különösen:jelzálog jogot, végrehajtási jogot stb. nem jegyeznek be. Ebben az esetben a vevő egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől.

25. Az eladó és a vevő külön, - ügyvéd által ellenjegyzett- nyilatkozatban / bejegyzési engedélyben / adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1 pontban megjelölt szántó művelési ágú külterületi ingatlanra a tulajdonjogot, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását, majd azt azt követő teljes vételár megfizetését követően adásvétel jogcímén, 1/1-ed tulajdoni hányad arányban, a vevő javára a Békés Megyei Kormányhivatal FHFO Földhivatali Osztály 9.-en (5720 Sarkad, Szent István tér 7.) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, valamint az eladó 1/1-ed tulajdonjogát, tekintettel a vevő tulajdon szerzésére, az ingatlan nyilvántartásból töröljék.

26. Az eladó a tulajdonjog átruházására vonatkozó nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt), 5 eredeti példányban a jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az adásvételi szerződést elkészítő Dr. Kovács Zsolt Zoltán – székhely: 6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó, Fiók iroda: 4138 Komádi, Fő utca 72. szám Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36083434 ügyvédnél.

Kovács János
eladó

Tóth Tamás
vevő

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd

27. Letétkezelő ügyvéd vállalja, hogy az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét, majd a teljes vételár megfizetését követően, legfeljebb 5 napon belül benyújtja Békés Megyei Kormányhivatal FHFO Földhivatali Osztály 9.-hez (5720 Sarkad, Szent István tér 7.).

28. A szerződéskötés költsége, a tulajdon átruházási illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja a vevőt terheli.

29. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, és szerződéskötési képességük korlátozva vagy kizárva nincs.

30. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy ezen egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést, - az aláírástól számított 8 napon belül-, a tulajdonos által megbízott okiratszerkesztő ügyvédnek 4 eredeti példányban a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

31. Felek az **adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére**, a tulajdonjog átírásával kapcsolatos ügyintézésre, a B400 adatlap benyújtására meghatalmazást adnak Dr. Kovács Zsolt Zoltán - székhely: 6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó, Fiók iroda: 4138 Komádi, Fő utca 72. szám – ügyvédnek, **aki a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja**.

32. A vevő vállalja, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja saját maga. Vevő kéri az Itv. 26. §. (1) bekezdés p./ pontja alapján járó illetékmentesség megadását.

33. Jelen adásvételi szerződést elkészítő ügyvéd tájékoztatja a feleket a személyi jövedelem adóról és az illetékről szóló jogszabályról, valamint a Földhivatali és illetékkiszabási eljárásról, amely tájékoztatást a felek tudomásul vettek.

34. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől a jelen jogügylettel kapcsolatban – ideértve az illeték és adófizetési kötelezettségeket is – teljes körű tájékoztatást kaptak, azt megértették és tudomásul vették. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés szerződéskötési akaratuknak megfelel, illetve azt tükrözi.

35. Szerződő felek az okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a jelen szerződést készítő ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adataikban bekövetkezett változást a Pmt. 11. §. és 12. §. (1)-(3) bekezdése szerint az ügyvédnek haladéktalanul bejelentik. Hozzájárulnak ahhoz is, hogy a fenti törvény 18.§ -19.§-a szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

36. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratot készítő Dr. Kovács Zsolt Zoltán – székhely: 6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó, Fiók iroda: 4138 Komádi, Fő utca 72. szám ügyvéd „A pénzmosásról szóló 2017. évi LIII. törvény"-ben foglalt azonosítási és ügyfél átvilágítási kötelezettségének a felek vonatkozásában eleget tett.

37. Jelen megállapodást készítő jogi képviselő teljes körűen tájékoztatja a feleket a földhivatali eljárásról, az adójogszabályokról, az illeték jogszabályokról, valamint a pénzmosásra vonatkozó rendelkezésekről mely tájékoztatást a felek kioktatás után megértettek és tudomásul vették.

38. Jelen adásvételi szerződést elkészítő ügyvéd tájékoztatja a feleket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

DR. KOVÁCS ZSOLT ZOLTÁN
családjogi szakjogász
ügyvéd
6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó
KASZ: 48186711-1-23
Tel: 06-30-219-2062

Kovács János
eladó

Tóth Tamás
vevő

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd

39. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
40. Ezen adásvételi szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Komádi, 2026. október 07. napja

Kovács János
eladó

Tóth Tamás
vevő

Ellenjegyzési záradék:
Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **Dr. Kovács Zsolt Zoltán ügyvéd** (Székhely: 6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó sz. ügyvéd, fiók iroda: 4138 Komádi, Fő utca 72. szám, Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36083434) aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, és az aláírások valódiságát tanúsítom az eladó és a vevő vonatkozásában, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43-44. §-ra figyelemmel **az okiratot ellenjegyzem.**

Kelt: Komádi, 2026. október 07. napja

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd