Murony Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
MEGBÍZÓ: BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
ÁLTALÁNOS PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ
RESTYÉNÉ KÓNYA TÜNDE
2026.10.26. 15:02:16
A MASOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT (30/2026. (X.1.) Vezetői utasítás)
1. függ. KORMÁNYHIVATALOK IRÁNYÍTÁSA > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

1

„Záradék"
Közzététel napja: 2026. 11. 02
Jogvesztő határidő első és utolsó napja: 2026. 12. 02.
E határidő jogvesztő!
jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

5600 Békéscsaba, Zrínyi utca 18. szám alatti lakos, mint Eladó – a továbbiakban: **Eladó** – másrészről **Molnár Ferenc** (

, 5672 Murony, Kossuth Lajos utca 28. szám alatti lakos, mint **Vevő** – továbbiakban együttesen a felek: szerződő felek – között az alábbi tartalommal:

1. Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonosa a **Murony külterület 044/7 hrsz-ú**, természetben Murony, Tanya IV. kerület 8. szám alatt található, „felülvizsgálat alatt" cím-megjelölésű – a) alrészletű, kivett tanya művelési ágú, 1079 m2 területű és b) alrészletű, szántó művelési ágú, 2. min. osztályú, 3400 m2 területű, 12.99 AK értékű – összesen 4479 m2 területtel felvett, 12.99 AK értékű ingatlannak.
2. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlant 1/1 tulajdoni arányban a kölcsönösen kialkudott, mindösszesen **5.000.000.- Ft, azaz ötmillió forint vételár ellenében. Felek a tanya forgalmi értékét összesen 4.000.000.- Ft-ban, míg a szántó ingatlan forgalmi értékét 1.000.000.-Ft-ban határozzák meg.**
3. A jelen okirat 2. pontjában kikötött vételár akként kerül megfizetésre, hogy a Vevő a vételárból **2.500.000.-Ft-ot, azaz kettőmillió-ötszázezer forintot vételárelőleg jogcímén** akként fizeti meg az Eladó részére, **banki átutalás útján a Fekete József Antal Eladó nevén a K&H Bank Zrt-nél vezetett 10402609-86768890-50851001 számú bankszámlájára**, amint a jelen szerződés záradékolásra és eljáró ügyvédnek - vagy bármely szerződő félnek - megküldésre kerül az illetékes földhivatalhoz történő benyújtás céljából (valamennyi hatóság által jóváhagyva és záradékolva), úgy az eljáró ügyvéd - vagy bármely szerződő fél - által foganatosított átvételt követően 15 (tizenöt) napon belül. A szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy a hatályos mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21. §-a értelmében a jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, s ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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. Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője által az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton kerül közlésre az adásvételi szerződés, továbbá szükséges, hogy jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv érdemben jóváhagyja.
   Vevő az így fennmaradó **2.500.000.-Ft, azaz kettőmillió-ötszázezer forint vételárhátralékot** köteles legkésőbb a földhivatali benyújtást lehetővé tévő mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyás kézhezvételét követő ötödik hónap utolsó napjáig **banki átutalással megfizetni a Fekete József Antal Eladó nevén a K&H Bank Zrt-nél vezetett 10402609-86768890-50851001 számú bankszámlájára.**
   Az e pontban rögzített banki átutalás útján történő vevői kifizetéseket az Eladó részére történő joghatályos vevői kifizetésnek fogadja el.
4. Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlan **birtokát** a következő időpontban ruházza majd át a Vevőre: a teljes vételár megfizetésekor. Vevő a birtokba adás napjától húzza az ingatlan hasznait, de viseli is a terheket. **A birtokbaadásig az Eladó köteles megőrizni az ingatlan jelen állapotát.**
5. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az 1. pontban nevesített ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségének bejelentett földhasználója az Eladó, így a Földforgalmi tv. 15/A. § értelmében adandó eladói tájékoztatást a felek mellőzik. Az Eladó a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése értelmében kijelenti, hogy az 1. pontban említett 1/1 tulajdoni illetősége vonatkozásában kijelenti, hogy nem köt, ill. kötött az adásvétel tárgyául szolgáló ingatlanra haszonbérleti szerződést a Vevő tulajdonszerzéséig, birtokba lépéséig, továbbá a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg vállalja a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket.
6. **Eladó a feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatot – az Eladó II/5. sorszámú, 33287/2002.06.17. ikt. szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga törléséhez és ugyanezen tulajdoni hányad (1/1) Vevő részére, adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez – a teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg köteles megadni.** Az Eladó ezen nyilatkozatát (bejegyzési engedély) már most letétbe helyezi a jelen okiratot szerkesztő, ellenjegyző ügyvédnél 6 (hat) eredeti példányban, mégpedig 1 példány biztonsági okmányra, további 5 példány hagyományos papírra szerkesztetten. Az ellenjegyző ügyvéd ezen bejegyzési engedélyek 6 példányban történő letétbe vételét jelen okirat aláírásával is megerősíti és elismeri. Az Eladó és az eljáró ügyvéd a fentebb hivatkozottakat kifejezetten letéti igazolásként fogadják el.
   Az eljáró ügyvéd jogosult és köteles meggyőződni a vételár megfizetéséről. Miután a vételár fentebb közöltek szerint teljes összegében megfizetésre kerül az Eladó részére, úgy az Eladó a mail.tkrisztina@gmail.com e-mail címéről köteles az okiratszerkesztő ügyvéd balint.piroska@dbbp.eu e-mail címére küldött hitelt érdemlő értesítésben jelzéssel lenni az eljáró ügyvéd felé ennek tényéről és ezt követően a letétben lévő bejegyzési engedély példányok kiadhatóvá válnak az illetékes ingatlanügyi hatóság részére tulajdonjog átvezetés céljából. Amennyiben az Eladó a nyilatkozattételi kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Vevő is jogosult a banki átutalás hitelt érdemlő igazolásával (eredeti visszavonhatatlan banki átutalási megbízás) a vételár teljes

Dr. BÁLINT PIROSKA
ügyvéd
5600 Békés, Andrássy
KASZ: 36056[illegible]
Tel.: [illegible]

Fekete József Antal Eladó | Molnár Ferenc Vevő | Dr. Bálint Piroska ügyvéd

megfizetését igazolni a letétkezelőnél, aki ezen igazolás alapján jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt haladéktalan benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatóság részére tulajdonjog átvezetés céljából. Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja. Szerződő felek megállapodása szerint a letétkezelő a nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) akkor köteles kiadni a Vevő részére, amikor a Vevő hitelt érdemlően igazolja, hogy a teljes vételárat az Eladó részére megfizette.

Szerződő felek kérik, és az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára 6 hónapos időtartamra a 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bek. a) pontja és a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inytv. vhr.). 45. § szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

7. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyául szolgáló ingatlant III/2. sorszámon, 34820/2010.09.27. ikt. számon terheli az *MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.* (6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.) *jogosult javára bejegyzett vezetékjog* Békéscsaba Nyugat Kamut (2418/BCSA-KAMUT) kisfeszültségű hálózat és a biztonsági övezet által érintett 32 négyzetméte nagyságú területre: Engedély száma: VM-065/2010., *valamint* III/3. sorszámon 68564/2/2020.10.22. ikt. számon terheli az *MV DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.* (6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.) *jogosult javára bejegyzett vezetékjog* a 22 kV-o légvezeték és biztonsági övezete által érintett 102 m2 területre; Ügyiratszám: CS-06/S01/04044-9/2020. Az e pontban említe vezetékjogokon túlmenően az adásvétel tárgyául szolgáló ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, amelyért az Elad szavatosságot vállal, a Vevő pedig nyilatkozik, hogy az e pontban említett vezetékjogok változatlan fennmaradása mellett kíván a ingatlanban tulajdonjogot szerezni, azaz az ingatlant a Vevő tulajdonjog szerzését követően is terhelni fogják a fent említe vezetékjogok.

8. Felek rögzítik, hogy a **Vevő a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan tekintetében elővásárlási jogga rendelkezik, mégpedig a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pont alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül a Vevő fent megjelölt, 5672 Murony, Kossuth Lajos utca 28. szám alatti életvitelszerű lakóhelye - legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik – 2023.07.13. napjától, folyamatosan.**

9. **Vevő kijelenti**, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pont alapján **földművesnek minősül, földműves bejegyző határozat száma: Békés Vármegyei Kormányhivatal 512101/2026.09.07. A Vevő a Féttv. 13. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai (NAK) azonosítója: P000000797751.**

10. **Vevő nyilatkozik**, hogy a tulajdonszerzésének törvényes akadálya nincs, nem esik a Földforgalmi tv. 16. § (1) és (2) bekezdésében rögzített tulajdonszerzési korlátozás alá, mert a tulajdonában álló termőföldek a 300 ha mértéket, valamint a birtokában álló termőföldek – jelen szerződéssel megszerzett ingatlannal együtt – az 1200 ha-t nem haladják meg.

11. **Vevő nyilatkozik** továbbá, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga hasznosítja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

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

13. **Vevő kijelenti,** hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada, és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő 1. pontban hivatkozott földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

14. Szerződő felek nagykorú **magyar állampolgárok**, ügyletkötési képességük nem kizárt, vagy korlátozott.

15. A szerződő felek jelen okiratot a szóban forgó ingatlan vonatkozásában egymás irányába tett **vételi ajánlatnak is nyilvánítják**.

16. Felek tudomásul veszik azon ügyvédi kioktatást, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek megfelelően az elővásárlási jogra jogosultakra tekintettel az adásvételi szerződés hirdetményi úton közzétételre kerül az illetékes jegyző útján, melyet a hirdetményi közzétételt követő 31. napon az illetékes jegyző majd záradékol, majd ezt követően történik meg a jogügylet jelen okirat 3. pontjában foglalt hatósági jóváhagyási eljárás és ezt követően kerül sor a tulajdonjog átvezetésére.

17. **Vevő kijelenti**, hogy vállalja, miszerint 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, egyben kéri hogy ezen nyilatkozatát az illetékes hatóság **az illetékkiszabás során – tekintettel az Itv. 26. § (1) bekezdés p.) pontjára - vegye figyelembe (illetékmentesség).** Ezzel egyidejűleg a Vevő kijelenti, 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 tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

18. A tulajdonváltozással összefüggő költségeket (a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, a tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódó igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat) a Vevő fizeti.
Az adójogi tájékoztatás keretében az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja. tv.) 62. § (4) bekezdés 5. pontja alapján az értékesítéssel összefüggésben adófizetési kötelezettsége nem keletkezik, ui. az ingatlan értékesítése a szerzés évét követő 5. éven túl történik.

19. A szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy jelen jogügylet nem sérti a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) vonatkozó rendelkezéseit: valamennyien kijelentik, hogy saját nevükben és javukra járnak el a Pmt. 8. § (1) bekezdése értelmében. A szerződő felek adatai a Pmt. 73. §-ában meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján

Dr. BÁLINT PIROSKA
Ügyvé
5600 Békés
Andrassy út 12.
KAMARAI AZONOSITÓ
Tel.: (20) 321-4001

Fekete József Antal Eladó | Molnár Ferenc Vevő | Dr. Bálint Piroska ügyvéd

kerültek felvételre. Mindkét ügyfél hozzájárul személyes adatainak rögzítéséhez és tudomásul veszi, hogy adatai kizárólag az adott megbízás teljesítéséhez kapcsolódóan kerülnek felhasználásra. A 14/2018. (VI.25.) MÜK Szabályzat alapján JÜB-ülés útján - a felek azonosítása szabályszerűen megtörtént. A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd adatvédelmi szabályait megismerték. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

20. **A szerződő felek jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartási ügyintézésére, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó hatóság előtti teljeskörű eljárásra – beleértve mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a közzétételre való alkalmasság előzetes vizsgálatára vonatkozó eljárást, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelem aláírására és az illetékes jegyző előtti eljárást -, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljeskörű, érdemi jóváhagyási eljárással összefüggésben, az Eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlése, a Vevő ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén történő bejegyzése iránti eljárásra az erről szóló ingatlanügyi hatósági határozat kézbesítéséig, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé benyújtandó (B400E) adatlap elektronikus úton történő előterjesztésére – a B400E adatlap benyújtására kifejezetten a Vevő képviseletében eljárva, az érdemi jóváhagyást követően - meghatalmazzák Dr. Bálint Piroska (KASZ: 36056877) 5600 Békéscsaba, Andrássy út 12. szám alatti székhelyű ügyvédet, aki e felek általi meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.** Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés tartalmazza valamennyi általuk közölt tényt, körülményt, így az egyben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) szerinti egyszerűsített tényvázlatnak is minősül. A felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg nyilatkoznak arról, hogy okiratszerkesztő ügyvédet ügyleti akaratuknak megfelelően tájékoztatták, semmit el nem hallgattak, az okiratban foglaltak megfelelnek a valóságnak és szerződéses akaratuknak. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéshez kapcsolódóan minden szükséges jogi tájékoztatást megkaptak, ennek tudatában kötik meg jelen szerződést. A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a szerződő felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy az ingatlan adásvételi szerződés megkötésével, illetve teljesítésével kapcsolatosan szándékuk nem irányul szabadságvesztéssel büntetendő cselekmény elkövetéséből származó dolognak gazdasági tevékenység gyakorlása során való felhasználására, ilyen dologgal összefüggésben bármilyen pénzügyi vagy bankművelet elvégzésére. Szerződő felek a saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen kerültek feltüntetésre.

21. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelen vagy érvénytelenné válik, az a többi rendelkezés érvényét nem érinti. A felek ezúton vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezéseket (közös megállapodással) olyan érvényes rendelkezésekkel módosítják, amelyek a felek eredeti jogügyleti célkitűzéseinek leginkább megfelelnek.

22. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település vonatkozásában jelenlegi ismereteik szerint nincs helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet.

23. A felek abban is megállapodnak, hogy ha a Murony külterület 044/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a jelen jogügyletük tekintetében annak teljesedésbe menését megelőzően az ingatlanügyi hatóságok kizárólag elektronikus ügyintézésre (E-ING) történő átállása megtörténne – a vonatkozó jogszabály(ok) módosítása folytán –, úgy a felek kölcsönösen ezen technikai átállás miatt – a jogügyletük szerinti vételár és a szerződéses kondíciók változatlansága mellett – a szükségszerű nyilatkozatok megtételére kötelezettséget vállalnak, továbbá ennek érdekében egymással és az eljáró ügyvéddel – aki a Gyulai Ügyvédi Kamara E000294/2025 sz. határozata alapján az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárásra jogosultak nyilvántartásában szerepel – együttműködnek.

A felek az itt nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), ezen törvény átmeneti szabályozásáról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), illetve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazását kötik ki, egyben jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják. A szerződő felek a jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy valamennyi hatályos illeték-, és adójogi kérdésben tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől.

Békéscsaba, 2026. október 16.

Fekete József Antal
Eladó

Molnár Ferenc
Vevő

Békéscsaba, 2026. október 16.

Ellenjegyzem:

Dr. Bálint Piroska ügyvéd
(KASZ: 36056877)

Dr. BÁLINT PIROSKA
ügyvéd
5600 Békéscsaba,
Andrássy út 12.
KASZ: 36056877
Tel.: (20) 321-4001

Dr. BÁLINT PIROSKA
ügyvéd
5600 Békéscsaba,
Andrássy út 12.
KASZ: 36056...
Tel.: (20) 321-...

Fekete József Antal Eladó

Molnár Ferenc Vevő

Dr. Bálint Piroska ügyvéd