MASOLATKESZITO:
ALÁÍRÓ: BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
RESTYÉNÉ KÓNYA TÜNDE
2026.10.28. 11:31:06
A MÁSOLATKESZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

DR. BALÁZS IMRE ÜGYVÉDI IRODÁJA
DR. BALÁZS IMRE ÜGYVÉD
5600 Békéscsaba, Deák u. 1. szám
Mobil: +36 30/9255-126
e-mail: drbalazsimre@gmail.com
Békés Megyei Ügyvédi Kamara – KASZ: 36056887
Cégkapu: 18381906#cegkapu
Számlaszám: OTP Bank Nyrt. 11733003-20111425-0000000

Békés Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Iktatás dátuma: 2026. OKT. 20. hó ..... nap
Iktatószám: 57786-1/2026 Melléklet:
Előadó: Előszám:
Széljegyzet: ..... hrsz.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **Garamvölgyiné Jantyik Erna** (születési neve: , születési helye, ideje: ; anyja születési neve: ; személyi azonosító: adóazonosító jel: személyazonosító igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: ; magyar állampolgár), 5600 Békéscsaba, Csabagyöngye sor 3. szám alatti lakóhellyel és azonos értesítési címmel rendelkező személy, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Krátky Viktória** (születési neve: születési helye, ideje: .: anyja születési neve: ; személyi azonosító: adóazonosító jel: személyazonosító igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: .; magyar állampolgár), 5600 Békéscsaba, Dózsa György út 6. 1. em. 5. szám alatti lakóhellyel és azonos értesítési címmel rendelkező személy, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**), Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**, akik alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel kötik meg jelen szerződést:

1.) Felek rögzítik, hogy a szerződés aláírásának napján az E-ING elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszerből 2026. október 12. napján lekért, **INYER/TULLAP/20261012/19523** ügyazonosítójú e-hiteles teljes tulajdonilap-másolat alapján az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Telekgerendás, külterület 0128/5 helyrajzi számú**, összesen 3597 m² területű, 8,42 AK értékű földrészlet (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan alrészletei:

Alrészlet	Megnevezés / művelési ág	Minőségi osztály	Terület	Kataszteri tiszta jövedelem
a	kivett tanya	–	1602 m²	0,00 AK
b	gyümölcsös	2.	1387 m²	5,78 AK
c	szántó	2.	608 m²	2,64 AK

Az e-hiteles teljes tulajdonilap-másolat II/11. sorszáma alatt az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga öröklés jogcímén, a 53552/2023.08.01. számú bejegyző határozattal fennáll. A III/4. sorszám alatti korábbi, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye törölt bejegyzés. A III. rész fennálló bejegyzéseként kizárólag a III/3. sorszámú, 52166/2009.12.09. számú bejegyző határozattal, az 52082/2009. iktatószámú vázrajz és területkimutatás szerinti 18 m² területre az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (6724 Szeged, Pulz utca 44.) javára bejegyzett vezetékjog szerepel, amelyet a Vevő megismert, és az Ingatlant e joggal terhelten szerzi meg.

2.) Eladó eladja, Vevő pedig adásvétel jogcímén 1/1 arányban megvásárolja az 1.) pontban körülírt Ingatlant, annak valamennyi alkotórészével és tartozékával, a Vevő által megtekintett és megismert természetbeni állapotban, az 1.) pontban feltüntetett vezetékjog fennmaradása mellett, a kölcsönösen kialkudott összesen **2.000.000 Ft, azaz Kettőmillió forint** vételárért.

3.) Felek a 2.000.000 Ft összes vételáron belül az egyes vagyonelemek ellenértékét a következők szerint határozzák meg: a föld ellenértéke **1.000.000.Ft.-**, a kivett tanya alrészleten található felépítmény(ek) ellenértéke **1.000.000,-] Ft**, a gyümölcsös alrészleten található ültetvény ellenértéke **1.000.000,- Ft**,. A részösszegek együttesen 2.000.000 Ft-ot tesznek ki.

4.) Felek rögzítik, hogy a Vevő a szerződés aláírásakor foglalót, előleget vagy egyéb vételárrészt nem fizet. A Vevő a teljes **2.000.000 Ft** vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv Vevő

Békéscsaba, 2026. október hó 12. napjal

Garamvölgyiné Jantyik Erna
eladó

Krátky Viktória
vevő

Ellenjegyzem:
dr. Balázs Imre ügyvéd

tulajdonszerzésével történő jóváhagyásáról rendelkező határozat eljáró ügyvéd részére történt kézbesítésétől számított **15 (tizenöt) napon belül** köteles banki átutalással megfizetni az Eladó által írásban megjelölt, Garamvölgyi Zsolt János (az eladó férje) nevén vezetett Erste Bank Nyrt. számú bankszámlára. Eladó a bankszámla adatait a jóváhagyó határozat kézbesítésétől számított 2 (két) munkanapon belül köteles a Vevővel és az eljáró ügyvéddel írásban közölni; e közlés késedelmének időtartama alatt a Vevő fizetési késedelme nem áll be. A teljesítés napja az a nap, amelyen a vételár teljes összege az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.

4.1. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, a Vevő helyébe lépő személy ugyanazon módon és határidőben köteles a vételárat megfizetni.

4.2. Eladó a vételár jóváírásáról két munkanapon belül köteles az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Az Eladó értesítésének elmaradása esetén a Vevő a teljesítést eredeti banki igazolással vagy hiteles elektronikus banki bizonylattal is igazolhatja.

4.3. A Vevő fizetési késedelme esetén az Eladó írásban öt napos póthatáridőt tűzhet. A póthatáridő eredménytelen elteltével az Eladó a szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállhat, és a Vevő a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.

5.) Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályosulásához a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Eladó köteles a jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni. A mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményétől függően hivatalból intézkedik a szerződés hirdetményi úton történő közléséről; az elővásárlási jog gyakorlása, a helyi földbizottsági állásfoglalás és a hatósági jóváhagyás a mindenkor hatályos földforgalmi szabályok szerint történik.

5.1. Felek rögzítik, hogy a szerződés aláírásának időpontjában Telekgerendás Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló törvény alapján az Ingatlanra alkalmazandó helyi rendeletet nem alkotott, ezért jelen adásvétel tekintetében helyi önazonossági jogvédelmi eszköz és az ahhoz kapcsolódó külön eljárás nem alkalmazandó.

5.2. A jóváhagyás megtagadása esetén a szerződés a kívánt joghatások kiváltására alkalmatlanná válik; mivel a Vevő előzetesen vételárrészt nem fizet, a Feleknek egymással szemben e jogcímen visszatérítési kötelezettsége nincs. Ez nem érinti annak a félnek a kártérítési felelősségét, akinek felróható magatartása közvetlenül a jóváhagyás megtagadásához vezetett.

6.) Eladó az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartja. Eladó a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését engedő, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban aláírja, és azt dr. Balázs Imre ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.

6.1. A letétkezelő ügyvéd a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt akkor jogosult és köteles az ingatlan-nyilvántartási eljárásban felhasználni, ha (i) a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést a Vevővel jóváhagyta, és (ii) a teljes vételár megfizetését az Eladó vagy a Vevő hitelt érdemlően igazolta.

6.2. Ha a jóváhagyó határozat alapján elővásárlásra jogosult lép a Vevő helyébe, az eljáró ügyvéd a hatósági döntés és az alkalmazandó ingatlan-nyilvántartási szabályok szerint jár el; Eladó köteles az ehhez szükséges további, azonos tartalmú nyilatkozatokat haladéktalanul megadni, feltéve, hogy a vételárat a jóváhagyott vevő teljesítette.

6.3. Felek meghatalmazzák és felhatalmazzák az eljáró ügyvédet arra, hogy az E-ING rendszerben a tulajdonjog bejegyzéséhez és az ügyleti képviselethez szükséges elektronikus nyilatkozatokat, kérelmeket és mellékleteket a jelen szerződés keretei között elkészítse és benyújtsa.

7.) Vevő az Ingatlan birtokába a teljes vételár Eladó részére történő megfizetésével egyidejűleg lép. Eladó köteles az Ingatlant ezen a napon a Vevő birtokába adni, a birtokbaadáskor rendelkezésükre álló kulcsokat, műszaki iratokat, közüzemi adatokat, valamint az Ingatlan használatához kapcsolódó okiratokat átadni. A birtokbaadásról Felek külön jegyzőkönyvet vehetnek fel.

7.1. A birtokbaadás napjától a Vevő jogosult az Ingatlan hasznainak szedésére, és ettől a naptól viseli az Ingatlan terheit, közterheit, fenntartási költségeit és kárveszélyét. A birtokbaadás napjáig esedékes költségek és köztartozások az Eladót terhelik.

BALÁZS IMRE ÜGYVÉDI IRODÁJA

Békéscsaba, 2026. október hó 12. napja

Garamvölgyiné Jantyik Erna	Krátky Viktória	Ellenjegyzem:
eladó	vevő	dr. Balázs Imre ügyvéd

7.2. Eladó a szerződéskötéstől a birtokbaadásig köteles az Ingatlan állagát megóvni, és tartózkodni minden olyan cselekménytől, amely a Vevő jogszerzését vagy az Ingatlan értékét hátrányosan érintené.

8.) Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa, rendelkezési joga nem korlátozott, és az Ingatlan – a jelen szerződésben feltüntetett vezetékjog kivételével – per-, teher- és igénymentes. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlant nem terheli elidegenítési vagy terhelési tilalom, vételi jog, eladási jog, opció, végrehajtási jog, folyamatban lévő per vagy hatósági eljárás, és harmadik személynek olyan joga vagy követelése nincs, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.

8.1. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant a szerződéskötéskor nem érinti hatályos, illetve még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, többlethasználati megállapodás, szívességi földhasználat vagy más használati jogviszony, és az Ingatlanon harmadik személy termény-, beruházási vagy egyéb megtérítési igénnyel nem rendelkezik. Amennyiben e nyilatkozat nem felel meg a valóságnak, a szerződés aláírása előtt a tényleges használati jogviszonyt pontosan fel kell tüntetni.

8.2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban nincs lejárt közmű-, adó-, díj- vagy egyéb tartozás. Felek rögzítik, hogy az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 2026. szeptember 10. napján kelt, 6617000/CCE/ azonosítószámú igazolása szerint az 5675 Telekgerendás, Tanya 260. felhasználási helyhez tartozó, Jantyik József nevén vezetett 2607220014 vevő (fizető) azonosítón lejárt esedékességű hátralék és fizetési határidőn belüli követelés nem állt fenn, 3.383 Ft túlfizetés mutatkozott. Az igazolás kizárólag e vevőazonosítóra vonatkozik; a túlfizetés nem része a jelen adásvételnek. A birtokbaadás előtti időszakra eső tartozásokat az Eladó viseli.

8.3. Vevő az Ingatlant megtekintette, annak természetbeni állapotát, megközelíthetőségét, használhatóságát és a vezetékjog fennállását megismerte. A megtekintett állapotban történő vétel nem érinti az Eladó jogszavatosságát, valamint az általa ismert, de a Vevővel nem közölt rejtett hibákért fennálló felelősségét.

9.) Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földművesnek minősül. A Békés Vármegyei Kormányhivatal 512097/2026.09.02. számú egyszerűsített határozata szerint a nyilvántartási bejegyzés állapota érvényes; a Vevő nyilvántartási adatai a következők:

Földműves-nyilvántartásba vétel napja	2026. szeptember 2.
Nyilvántartásba vételi határozat / adatlap száma	
Szakképzettséget vagy gyakorlatot igazoló okirat adata	
Üzemközpont helye / nyilvántartási adata	Békéscsaba belterület 2041/2/A/37 hrsz.; használati jog; az üzemközpont a nyilvántartott lakóhellyel azonos.
Nemezeti Agrárgazdasági Kamara Nyilvántartási száma :	

9.1. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mert földművesnek minősül, és életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább három éve Békéscsaba településen van, amelynek közigazgatási határa az Ingatlan fekvése szerinti Telekgerendás község közigazgatási határától közúton legfeljebb húsz kilométer távolságra található. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 6. pontja szerinti fiatal földművesnek minősül, ezért az elővásárlásra jogosultak Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdésében meghatározott, jogosulti csoporton belüli sorrendjében a b) pont szerinti ranghely illeti meg. Vevő elővásárlási jogának pontos jogszabályi ranghelye tehát a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja és 18. § (4) bekezdés b) pontja.

9.2. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a rá irányadó földszerzési maximumba és birtokmaximumba; a jogszabály szerint e korlátok számításánál figyelembe veendő, valamint a jelen szerződéssel megszerzendő földek együttes területe a törvényi korlátot nem haladja meg.

Békéscsaba, 2026. október hó 12. napja

Garamvölgyiné Jantyik Erna
eladó

Krátky Viktória
vevő

Ellenjegyzem:
dr. Balázs Imre ügyvéd

10.) Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésére figyelemmel vállalja, hogy a föld használatát – a törvényben meghatározott kivételeken kívül – másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig más célra nem hasznosítja.

10.1. Amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában állna, Vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a saját használatra vonatkozó kötelezettségét teljesíti.

10.2. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen vagy véglegesen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

10.3. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a földszerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10.4. Vevő tudomásul veszi, hogy tulajdonjoga bejegyzését követően a földhasználati nyilvántartásba vételre irányuló eljárást a jogszabályi határidőben kezdeményeznie kell, amennyiben a nyilvántartásba vétel feltételei fennállnak.

11.) Felek a kivett tanya alrészleten található felépítmény(ek) jogi és műszaki helyzetével kapcsolatban tisztában vannak.

12.) A jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a hatósági jóváhagyási, közzétételi és ingatlan-nyilvántartási eljárással, a tulajdonilap-másolatok beszerzésével, a postázással, valamint a mindenkori igazgatási szolgáltatási díjakkal kapcsolatos költségeket – eltérő írásbeli megállapodás hiányában – a Vevő viseli.

13.) Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet a jogszabályi feltételek fennállása esetén a termőföldnek minősülő értékrész tekintetében igénybe kívánja venni. Vevő vállalja, hogy a törvényben meghatározott időtartam alatt a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő tudomásul veszi, hogy a felépítmény vagy más, az illetéktörvény szerint termőföldnek nem minősülő értékrész illetékjogi megítéléséről a NAV dönt.

14.) Eladó tudomásul veszi az eljáró ügyvéd általános tájékoztatását az ingatlanátruházásból származó jövedelem személyi jövedelemadó-kötelezettségének lehetséges szabályairól. Felek tudomásul veszik, hogy e tájékoztatás nem minősül adó- vagy könyvelési szakvéleménynek, ezért szükség esetén adószakértő vagy könyvelő igénybevételéről maguk gondoskodnak.

15.) Felek megbízzák dr. Balázs Imre ügyvédet (5600 Békéscsaba, Deák utca 1.; KASZ: 36056807) a jelen szerződés, valamint a külön okiratba foglalt tulajdonjog-bejegyzési engedély megszerkesztésével és ellenjegyzésével, az adásvételi szerződés elektronikus regisztrációjával, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási és az ahhoz kapcsolódó hirdetményi közlési eljárásban, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő teljes körű képviselettel és a NAV-adatlap benyújtásával. Az ügyvéd a megbízást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A földhasználati nyilvántartásba vétel külön megbízás hiányában nem része e megbízásnak.

15.1. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a közös okiratszerkesztés és képviselet jellegéről, valamint az esetleges érdekellentét következményeiről tájékoztatta őket. Felek a közös megbízáshoz hozzájárulnak; tudomásul veszik, hogy tényleges érdekellentét kialakulása esetén az ügyvéd a jogszabályok és kamarai szabályok szerint köteles eljárni.

16.) Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes személyek, szerződéskötési és rendelkezési képességük nem korlátozott, magyar állampolgárok, és saját nevükben járnak el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett adataik a bemutatott okmányaikkal és a hatósági nyilvántartásokkal megegyeznek.

17.) Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló jogszabályok alapján ügyfél-átvilágítást végez, személyazonosságukat és okmányaikat ellenőrzi, az adatokat a jogszabályban meghatározott ideig kezeli és megőrzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a jelen ügylet teljesítéséhez szükséges személyes adataikat az illetékes hatóságok és közreműködők részére továbbítsa.

18.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben különösen a Polgári Törvénykönyv, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, az azzal összefüggő

Békéscsaba, 2026. október hó 12. napja

Garamvölgyiné Jantyik Erna
eladó

Krátky Viktória
vevő

Ellenjegyzem:
dr. Balázs Imre ügyvéd

2013. évi CCXII. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és végrehajtási rendeletei, valamint az egyéb alkalmazandó jogszabályok rendelkezései irányadók.

19.) A jelen szerződéshez kapcsolódó tulajdonjog-bejegyzési engedély külön, önálló okiratban készül, és nem képezi a jelen szerződés számozott oldalainak részét. A Felek kérik, hogy a hatóságok a jogi képviselő részére történő kézbesítés mellett – amennyiben annak jogszabályi feltételei fennállnak – a döntéseket közvetlenül részükre is küldjék meg.

20.) Jelen adásvételi szerződés 5 (öt) számozott oldalból áll és 7 (hét) eredeti példányban készült.

21.) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés és a külön okiratba foglalt tulajdonjog-bejegyzési engedély elkészítésének és ellenjegyzésének, valamint a 15.) pont szerinti ügyvédi eljárásnak a munkadíja **nettó 100.000 Ft + 27.000 Ft ÁFA, összesen bruttó 127.000 Ft**. A munkadíj a Vevőt terheli. Amennyiben a munkadíjat a Vevő helyett más személy előlegezte vagy fizette meg, a Vevő köteles a számlával és a fizetés megtörténtét igazoló bizonylattal igazolt bruttó 127.000 Ft-ot a megfizető személy részére az igazolás kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül banki átutalással megtéríteni. A munkadíj megfizetésének és elszámolásának részletes feltételeit a külön ügyvédi tényvázlat és megbízási megállapodás tartalmazza.

22.) A tulajdonjog-bejegyzési engedély külön, önálló, egyoldalas okiratként készült. Felek a szerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Békéscsaba, 2026. október hó 12. napja

Garamvölgyiné Jantyik Erna
eladó

Krátky Viktória
vevő

Békéscsaba, 2026. október hó 12. napja

DR. BALÁZS IMRE ÜGYVÉDI IRODÁJA
Dr. BALÁZS IMRE ügyvéd
5600 Békéscsaba, Deák u. 1.
Tel./Fax: 66/452-251, Tel.: 30/9-255-136
Adószám: 18081905-2-04

Ellenjegyzem:
dr. Balázs Imre ügyvéd
Békés Megyei Ügyvédi Kamara – KASZ: 36056807

Honosítási postaban történő átvételre időpontja: 2026.11.02.
Érvényesítésre jogosult jogutódszakának megjelölése nyitva
áll hatóság első napja: 2026.11.02. utolsó napja: 2026.12.02.
E hatóság jogutódja!

Újfehértói Közös Önkormányzati Hivatal * Településgazdálkodási Kirendeltségére * 4.

Békéscsaba, 2026. október hó 12. napja
Garamvölgyiné Jantyik Erna
eladó

Krátky Viktória
vevő

Ellenjegyzem:
dr. Balázs Imre ügyvéd