A kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 03.
A közlés kezdő napja: 2026. 11. 04.
Az elővásárlásra/elonaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja (a határidő jogvesztő): 2026. 12. 03.
A levétel időpontja: 2026. 12. 04.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

MÁSOLATKÉSZÍTŐ: FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
RESTVÁNÉ KÓNYA ERZSÉBET
A MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 39/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
ÁTTEKINTÉSI FÜGGELÉK: BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

Békés Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Iktatás dátuma: 20 2026 OKT 15. nap
Iktatószám: Melléklet:
Előadó: 572.735-1/2026 Előszám:
Személyesen: óra hrsz.

PH.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

/elfogadott vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalva/

Amely létrejött egyrészről **Kiss József** (született: , adóazonosító jele:) 5700 Gyula, Rákóczi Ferenc utca 21/1. szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban: **eladó, vételi ajánlatot elfogadó),**

másrészről **Gál Mátyásné** (szül.: adóazonosító jele: 5742 Elek, Hősök útja 12. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban **vevő, vételi ajánlatot tevő)** alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1.
A jogügylet tárgya

1.1. Eladó **1/1** (62150/62150) arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Gyula külterület 0213/25. hrsz.** alatt felvett 18 ha 9386 m2 alapterületű, 621.47 AK értékű, **„szántó"** megjelölésű ingatlan.
1.2. A tulajdoni lap adatai szerint **az ingatlan per-, teher- és igénymentes**, amiért Eladó feltétlen szavatosságot vállal.

2.
Nyilatkozatok

2.1. A Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1.1., pontban megjelölt **1/1** tulajdoni hányadot adásvétel jogcímén, annak minden természetes és törvényes tartozékával, történelmi bázisjogosultsággal együtt. Eladó ennek kapcsán nyilatkozik, hogy a történelmi bázisjogáról feltétlen és visszavonhatatlanul a Vevő javára lemond.
2.2. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény 21.§. (1) bekezdését ismerik, azaz tudják, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
2.3. Vevő, mint ajánlattevő kijelenti, hogy:
a) a **2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerinti földműves.** Földműves bejegyző határozatának a száma: , a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagkódja: , FELIR azonosítója:
b) a 2013. évi CXXII. törvény 18.§. (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlásra jogosult, tekintettel arra, hogy olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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.
c) a 2013. évi CXXII. törvény 18.§. (4) bekezdés a) pontja szerinti őstermelők családi gazdaságának tagja, nyilvántartási száma:
d) Vevő kijelenti, hogy az általa a jelen jogügylettel megszerzett ingatlan tulajdoni mértéke nem esik a 2013. évi CXXII. tv. 16. §. (1) bekezdésében meghatározott korlátozás alá. Vevő felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földingatlani tulajdonszerzése nem ütközik más jogszabályi rendelkezésekbe sem.
e) Felek rögzítik, hogy az ingatlant a Gál-Agroda Kft. (a Vevő közeli hozzátartozója gazdasági társasága) használja 2019. december 01. óta haszonbérlet jogcímén 2039.12.01. napjáig 140.000.- Ft/ha haszonbér megfizetése mellett.
A 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-ban előírtakra tekintettel Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és vállalja, hogy azt másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Kiss József	Gál Mátyásné	Dr. Dubovecz Réka
eladó	vevő	ügyvéd

f) Vevő ezennel nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
g) Vevő nyilatkozik arról is, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

3.
A felek megállapodása

3.1. Vevő, mint ajánlattevő a fenti ingatlanra **85.185.000.- Ft**, azaz: Nyolcvanötmillió-százhetvenötezer forint **vételáron** vételi ajánlatot tett az Eladó számára, mely vételi ajánlatot az Eladó, mint vételi ajánlatot elfogadó elfogadott.

4.
A Vételár teljesítésének módja

4.1. Vevő vállalja, hogy a vételárból **15.000.000.- Ft**, azaz Tizenötmillió forint összegű vételár részt a szerződés aláírását követő 3 napon belül átutalás útján megfizeti az Eladó nevén az előtt vezetett számú számlájára.
4.2. Vevő vállalja, hogy a hátralékos **70.185.000.- Ft**, azaz Hetvenmillió-százhetvenötezer forint összegű vételár részt **a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételét követő 10 napon** belül átutalás útján fizeti meg az Eladó nevén az . előtt vezetett számú számlájára.
4.3. Eladó kijelenti a fenti módon történő vételár megfizetését a saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el. Felek rögzítik, hogy az átutalás útján teljesített vételárrészt abban az esetben tekintik megfizetettnek, amikor az az Eladó fentiekben rögzített pénzforgalmi számláján jóváírásra került.

5.
Birtokátruházás

5. Felek rögzítik, hogy **a birtokbaadásra haszonbérleti szerződés lejártát követően kerül sor,** a Vevő ennek megfelelően a birtokba adás napjától köteles viselni az ingatlan terheit és húzza azok hasznait.

6.
A tulajdonjog átruházása – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

6.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár hiánytalan megfizetéséig – az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi. C. tv. (Inytv.) végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rend. 45.§-a alapján – **közösen, feltétlen és visszavonhatatlanul kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára,** a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.
6.2. Szerződő felek **visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy **a Vevő tulajdonjoga** az 1.1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **1/1** tulajdoni arányban **adásvétel jogcímén bejegyzésre**, az **Eladó** 1/1 arányú **tulajdonjoga**, valamint a Vevő **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joga törlésre kerüljön**, a tulajdonjog bejegyző nyilatkozat illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követően.
6.3. Szerződő felek a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges **„Tulajdonjog bejegyző nyilatkozat"**-ot a mai napon ügyvédi letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél azzal, hogy ügyintéző ügyvéd köteles és jogosult ezen okiratot az illetékes földhivatalhoz benyújtani abban az esetben, ha szerződő felek közül akár az Eladó, akár a Vevő hitelt érdemlően igazolják, hogy Eladó részére a teljes vételár kiegyenlítésre került.
6.4. Eladó már most nyilatkozik arról, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult és a jelen szerződés szerinti Vevő között azonos rangsor alakul ki, úgy a jelen szerződés szerinti Vevőt választja. Vevő kijelenti, hogy az

Kiss József eladó	Gál Mátyásné vevő	Dr. Dubovecz Réka ügyvéd

elővásárlásra jogosultak közül a Fftv. 18.§ (4) bek. a) pontja szerinti jogosulti csoportba tartozik, vagyis **őstermelők családi gazdaságának a tagja, amelynek száma:**

6.5. Jelen okirat készítésével felmerülő valamennyi költséget és díjat (ügyvédi, igazgatási-szolgáltatási), beleértve az illetéket is a Vevő köteles viselni. Vevő az illetékkiszabása során kéri az **Itv. 26.§. (1) bekezdés p)** pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását. Vevő ennek kapcsán vállalja, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlanokat a birtokbaadástól számított 5 éven belül nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

7.
Egyéb rendelkezések

7.1. A jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a Vevő adatai vonatkozásában.

7.2. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása alapján.

7.3. A Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő Felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok,** szerződéskötési képességük kizárva, korlátozva nincs.

7.4. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

7.5. A Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

7.6. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

7.7. A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen Szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője:

(a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és

(b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járműve-zetőiengedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás") adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés").

7.8. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A Felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen Szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen Szerződés aláírásával megerősítenek.

7.9. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

7.10. A Felek a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazást adnak Dr. Dubovecz Réka (5700 Gyula, Béke sgt. 26. fsz. 4. szám) ügyvéd részére

- az Eladó által elfogadott vételi ajánlattal egységes szerkezetű adásvételi szerződés közzétételével összefüggő eljárás során a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtti,

Kiss József	Gál Mátyásné	Dr. Dubovecz Réka
eladó	vevő	ügyvéd

- a jogügylet jóváhagyása iránti eljárás során a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és
- a Gyula külterület 0213/25. hrsz. -ú ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó 1/1 arányú vevői jog bejegyzésével, a vételár hiánytalan megfizetését követően a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésével, valamint az eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatal Osztály 3., mint ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti képviseletükkel. A megbízás kiterjed a NAV előtti eljárásra, így a B400E adatlap aláírására, benyújtására is.

Alulírott Dr. Dubovecz Réka okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozik, hogy a megbízást elfogadja.

8.
Hatálybalépés

8.1. A jelen Szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba.
8.2. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.
8.3. A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek. A felek kijelentik, hogy jelen szerződést ügyvédi tényvázlatként is aláírják, külön tényvázlat felvételét nem kérik.

Gyula, 2026. 10.08.

Kiss József
eladó

Gál Mátyásné
vevő

Készítettem és Gyulán, 2026. október 08. napján ellenjegyzem:

Dr. Dubovecz Réka ügyvéd,
5700 Gyula, Béke sgt. 26. fsz. 4.
Gyulai Ügyvédi Kamara 484,
KASZ: 36059406

Kiss József	Gál Mátyásné	Dr. Dubovecz Réka
eladó	vevő	ügyvéd