MINTÁVAL KÉSZÍTVE
BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ ÉRDEKELT FÁRASLATOT BORÍTÓNYOMMAL FOGTOZ."
KINGOSNÉ TÓTH ILDIKÓ
5926 11 04 - 10 39 15
MAGYARORSZÁGON SZABVÁNYOZOTT: 30/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU/BEKES/F-UGYINTEZES

Békés Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Iktatás dátuma: 20.. év 2026. OKT. 2 nap
Iktatószám: 57814-1/2026 Ügyintéző:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Gajdács János** /születési név: születési hely, idő: személyi azonosító: anyja neve: személyazonosító igazolvány szám: adóazonosító jel: 8230 Balatonfüred, Széchenyi utca 45. sz. alatti lakos magyar állampolgárságú **eladó** – a továbbiakban: eladó –, másrészről **Kőszegi András** /születési név: , születési hely, idő: személyi azonosító: , anyja neve: , személyazonosító igazolvány szám: , adóazonosító jel: , Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: őstermelők családi gazdaságának tagja (képviselő), őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: , FELIR azonosító: , földműves nyilvántartásba vételi bejegyző határozat száma: , bejegyző földhivatal: Békéscsabai Járási Földhivatal/ 5925 Gerendás, Fürdő utca 18. sz. alatti lakos magyar állampolgárságú és **Ivanics János** /születési név: , születési hely, idő: személyi azonosító: , anyja neve: személyazonosító igazolvány szám: adóazonosító jel: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: , őstermelők családi gazdaságának tagja, őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: , FELIR azonosító: , földműves nyilvántartásba vételi bejegyző határozat száma: , bejegyző földhivatal: Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály/ 5925 Gerendás, Ady Endre utca 58/2. sz. alatti lakos magyar állampolgárságú **vevők** – a továbbiakban együttesen: vevők, külön-külön: vevő – között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ A) Aa) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevők a jelen szerződésbe foglalt feltételeknek megfelelően – *amely szerződő feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, továbbá a szerződés lényeges tartalmi elemeit, továbbá a felek által meghatározott valamennyi kikötést, feltételt magába foglalja* – **vételi ajánlatot tesznek** eladó részére a **Gerendás Külterület 088/182 hrsz.** alatt felvett, összesen 4 ha 3429 m2 alapterületű és 192,31 AK értékű, szántó és fásított terület művelési ágú külterületi ingatlanból eladó nevén és tulajdonában lévő egész ingatlanhoz viszonyítottan 32034/43554 ingatlan tulajdoni illetőség vonatkozásában az alábbiak szerint:

Aaa) Kőszegi András vevő **25014/43554** tulajdoni hányad (átlagterület számítás alapján 2 ha 4942 m2 terület, és 110,45 AK érték) vonatkozásában és

Aab) Ivanics János vevő **7020/43554** tulajdoni hányad (átlagterület számítás alapján 7000 m2 terület, és 31,00 AK érték) vonatkozásában.

A fenti ajánlatot az eladó mindenben elfogadja, és amely tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot szerződő felek jelen egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) rögzítik.

Ab) A 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: ***Földforgalmi törvény***) **21. § (1)** bekezdésében foglaltak alapján *„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)–(1e) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint.”*; továbbá **(1a)** bekezdésének értelmében *„Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – 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.”*; továbbá **(1b)** bekezdése alapján: *„A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.”*. Az előbbiekben hivatkozott, Földforgalmi törvény **23. § (1)** bekezdése a következő rendelkezéseket tartalmazza: *„A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében”.*

Gajdács János eladó	Kőszegi András vevő	Ivanics János vevő	ifj. dr. Dobó Sándor ügyvéd

ifj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békéscsaba, Jerikó sor 1. I. em. 28
Tel.: 06-66/[illegible]

Ac) A Földforgalmi törvény 21. § (1d), (1e), (1f), (1g) és (1h) bekezdésében foglaltakra figyelemmel szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy **a)** a 21. § (1d) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított, **b)** a 21. § (1e) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított, továbbá **c)** a 21. § (1f)-(1g) szerint az adásvétel tárgyát képező földre a Hövtv. felhatalmazása alapján az önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított, valamint d) a 21. § (1h) bekezdése szerint az adásvétel tárgyát képező földre a Méptv. 127. §-a elővásárlási jog alapítására nem került sor. Egyebekben szerződő felek tudomással bírnak a Földforgalmi törvény 21. § (3a) bekezdésében foglaltakról *„A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.”.*

B) Az eladó eladja, a vevők adásvétel jogcímén megveszik a Gerendás Külterület 088/182 hrsz. alatt felvett, összesen 4 ha 3429 m2 alapterületű és 192,31 AK értékű, szántó és fásított terület művelési ágú külterületi ingatlanból eladó nevén és tulajdonában lévő egész ingatlanhoz viszonyítottan 32034/43554 ingatlan tulajdoni illetőséget, a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialkudott vételár ellenében az alábbiak szerint:

Ba) Kőszegi András vevő **25014/43554** tulajdoni hányadot (átlagterület számítás alapján 2 ha 4942 m2 terület, és 110,45 AK érték), a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialkudott mindösszesen 7.482.600.-Ft, azaz Hétmillió-négyszáznyolcvankétezer-hatszáz forint vételár ellenében (2,4942 ha × 3.000.000.-Ft/ha) és

Bb) Ivanics János vevő **7020/43554** tulajdoni hányadot (átlagterület számítás alapján 7000 m2 terület, és 31,00 AK érték), a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialkudott mindösszesen 2.100.000.-Ft, azaz Kettőmillió-egyszázezer forint vételár ellenében (0,7000 ha × 3.000.000.-Ft/ha),

mindösszesen és együttesen az összesen 32034/43554 tulajdoni illetőséget Kilencmillió-ötszáznyolcvankétezer-hatszáz forint vételár ellenében. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevők az eladó 32034/43554 tulajdoni illetőségét egymás között a megszerzett terület arányában – Kőszegi András vevő 2 ha 4942 m2, Ivanics János vevő 7000 m2 terület arányában – vásárolják meg, és a vételárat is ennek, azaz tulajdonszerzésük arányának megfelelően, 3.000.000.-Ft/ha egységár alapulvételével fizetik meg. A vevők a vételár megfizetéséért egymással nem egyetemlegesen, hanem kizárólag a saját tulajdoni hányadukra eső vételárrész erejéig felelnek.

C) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevőket elővásárlási jog illeti meg a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség megvételére a **Földforgalmi törvény alapján** az alábbiak szerint:

Ca) Kőszegi András vevőt a Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdés c) pont**jában foglaltak alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, és a Földforgalmi törvény **18. § (4) bekezdés a) pont**jában meghatározott legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja;

• *Kőszegi András vevő nyilatkozik, hogy helyben lakó (azaz olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen – Gerendás – van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik), és a legalább egy éve tulajdonában lévő Gerendás Külterület 088/44, 088/45, 088/151, 088/152, 088/100 és 088/101 hrsz. alatti földrészlet szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földrészlettel;* továbbá

Cb) Ivanics János vevőt a Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdés c) pont**jában foglaltak alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, és a Földforgalmi törvény **18. § (4) bekezdés a) pont**jában meghatározott legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

• *Ivanics János vevő nyilatkozik, hogy helyben lakó (azaz olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen – Gerendás – van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik), és a legalább egy éve tulajdonában lévő Gerendás Külterület 088/18 hrsz. alatti földrészlet szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földrészlettel*

Cc) Szerződő felek tudomással bírnak a Földforgalmi törvény 19. § (6) bekezdésében foglaltakról, azaz *„Egy adásvételi szerződésben vagy elfogadó jognyilatkozatban több elővásárlásra jogosult közösen is gyakorolhatja e jogosultságát. Az elővásárlásra jogosultak sorrendjének megállapítása során az elővásárlási jogot közösen gyakorló jogosultak ranghelyének meghatározásakor azt a jogosultat kell figyelembe venni, aki közülük a jogosulti rangsor szerint az utolsó helyen áll.” Erre figyelemmel a vevők elővásárlási jogukat a jelen adásvételi szerződésben közösen gyakorolják. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevők elővásárlási jogosultsága azonos jogcímen és azonos ranghelyen áll fenn, mivel mindkét vevő a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja szerinti, helyben lakó szomszéd földművesnek, és a jogosulti csoporton belül a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagjának minősül. Ennek megfelelően a vevők által közösen gyakorolt elővásárlási jog ranghelye – a*

Gajdács János
eladó

Kőszegi András
vevő

Ivanics János
vevő

ifj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békéscsaba, Bartók B. út 35. fsz. 1.
Telefon: 06-66/448-141, 06-30/3498-128
Ügyvédi igazolvány szám: 36059144
Kamarai azonosító: 36059144

Földforgalmi törvény 19. § (6) bekezdés második mondatára is figyelemmel – a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja, és azon belül a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti ranghely.

2./ A) Figyelemmel a 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 8. § (1) bekezdésében foglaltakra *(„A föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy (2) bekezdésben foglaltak szerint ügyvédi letét alkalmazásával vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.")* szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés 1./ B) pontjában meghatározott vételár teljes összegét, egymás közötti viszonylatukban az ott meghatározottak szerinti megbontásban, azaz Kőszegi András vevő 7.482.600.-Ft, Ivanics János vevő 2.100.000.-Ft összegben, egyetemlegesség nélkül, eladó részére a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó döntésének (jóváhagyó határozatának) vevők részére történő igazolt kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül fizetik meg az MagNet Bank pénzintézetnél a nevén vezetett számú számlaszámra történő banki átutalással.

- *Szerződő felek a vételárat akkor tekintik teljesítettnek, amikor az az eladó által fentiekben teljesítésre megjelölt bankszámlaszámon jóváírásra került, mely teljesítést az eladó, mint saját kezeihez történő joghatályos teljesítést ismer el.*
- *Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár – illetve az egyes vevők által fizetendő vételárrész – maradéktalan megfizetésének tényéről a bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul, legkésőbb 2 (kettő) napon belül értesíti az eljáró ügyvédet a drdobo1@gmail.com e-mail címre küldött üzenet formájában. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a vevők is jogosultak igazolni – mindegyik vevő a saját vételárrésze tekintetében – eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.*

B) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése értelmében: *"Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek."* **Továbbá tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 28/A. § alapján *„Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést".***

3./ Az eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség birtokát a vevőkre a következők szerint ruházza át: a Földforgalmi törvény 15/A. §-ában *„(1) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást. (2) Az (1) bekezdésben foglaltak megsértésével megkötött szerződés semmis."* foglaltakra figyelemmel szerződő felek rögzítik, hogy a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti. Erre tekintettel a vevők az ingatlan tulajdoni illetőség birtokába a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó döntéséről történő tudomásszerzést és a vételár teljes összegének a megfizetését követően, lépnek a közöttük előzetesen létrejött használati megállapodásnak megfelelően és a vevők tényleges birtokba lépésük időpontjától kezdődően húzzák az ingatlan tulajdoni illetőség hasznait, viselik annak terheit, valamint viselik a kárveszélyt is. Eladó kinyilatkozza, hogy a vételár teljes összegének a megfizetése esetén jelen okirat aláírásával a történelmi bázisjogról is lemond a vevők javára, tulajdonszerzésük arányában.

4./ A) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján

- **I/2.** sorszám alatt *„Önálló szöveges bejegyzés Az I/1. alatti ingatlan a gerendási 088/67 hrsz-ú ingatlan megosztása során keletkezett."* tény van bejegyezve, továbbá az ingatlant
- **III/1.** sorszám alatt bányaszolgalmi jog terheli *„A vázrajz szerinti 697 m2 nagyságú területre. Jogosult változás 39657/2015 GDF SUEZ Energia Magyarország Zrt. (névváltozás előtt: Égáz-Dégáz Gázszolgáltató Zrt.) közbenső jogosulttól. Eredeti határozat: 52170/2006.11.24"*, mely jog jogosultja az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó Zrt., jogosult címe: 6724 Szeged, Pulcz utca 44. sz.

B) Egyebekben az eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség minden igénytől, pertől és tehertől mentes, valamint kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni illetőség vonatkozásában semminemű köztartozása nincs.

Gajdács János	Kőszegi András	Ivanics János	ifj. dr. Dobó Sándor
eladó	vevő	vevő	ügyvéd

5./ A) Aa) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó a tulajdonjogát a vételár – vevőnként az adott vevő által fizetendő vételárrész – kiegyenlítéséig fenntartja. Az eladó a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulásuk nélkül – nem csorbíthatja. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Ab) Eladó és vevők közösen kérik a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát – Földhivatali Osztály 2. (Békéscsaba) – és az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján, hogy a vevők javára – Kőszegi András vevő javára 25014/43554, Ivanics János vevő javára 7020/43554, azaz összesen – 32034/43554 ingatlan tulajdoni hányadra (az ingatlan-nyilvántartásban II/2. sorszám alatt bejegyzett 32034/43554 tulajdoni hányad) – *a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésére is figyelemmel* – az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a vételár – vevőnként az adott vevő által fizetendő vételárrész – kiegyenlítéséig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

B) Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg a vevők tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő tulajdonjog bejegyzéséhez, valamint tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez szükséges nyilatkozatot (a továbbiakban együtt: **bejegyzési engedély**) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, ügyvéd által ellenjegyzett, vevőnként külön okiratban adja meg és ügyvédi letétbe helyezi, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevők tulajdonjoga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra az egész ingatlanhoz viszonyítottan közöttük Kőszegi András vevő javára 25014/43554 és Ivanics János vevő javára 7020/43554 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, valamint amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanra bejegyzett egész ingatlanhoz viszonyítottan 32034/43554 tulajdoni hányada – az adott vevő által megszerzett tulajdoni hányad erejéig – vonatkozásában a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön azzal a rendeltetéssel, hogy eljáró és letéteményes ügyvéd ezen nyilatkozatot a vételár – az adott vevő által fizetendő vételárrész – teljes összegének a kiegyenlítésekor az illetékes földhivatalhoz nyújtsa be. Jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy az ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette.

C) A vevők a fenti bejegyzési engedélyben foglaltak szerint kérik a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát – Földhivatali Osztály 2. (Békéscsaba) –, hogy tulajdonjogukat a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt és meghatározott ingatlanra **adásvétel jogcímén** és az egész ingatlanhoz viszonyítottan közöttük **Kőszegi András vevő javára 25014/43554** és **Ivanics János vevő javára 7020/43554** tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjenek.

6./ A) Aa) Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget, az ügyvédi munkadíjat és tulajdoni lapot, földhivatali eljárás költségeit a vevők fizetik meg, egymás között tulajdonszerzésük arányában. Szerződő felek tudomással bírnak a Fétv. 13/A. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakról */(1) Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. (2) Az (1) bekezdésbe ütköző szerződés semmis./*.

Ab) *A vevők tudomással bírnak arról, hogy a többször módosított 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bek. p) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.* Az előbbiekre tekintettel vevők kérik ezen jogszabályhely szerinti illetékmentesség megállapítását és az abban foglaltak teljesítését vállalják.

B) A vevők jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának a megszerzése és ezen tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok által meghatározott szerzési korlátozásba. A vevők kijelentik, hogy az 1./ pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonukban lévő föld nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot, illetve a birtokukban lévő földek területnagysága nem haladja meg a 2013. évi CXXII.

Gajdács János
eladó

Kőszegi András
vevő

Ivanics János
vevő

ifj. dr. Dobó Sándor
ügyvéd

törvény 16. §-ban meghatározottak szerinti birtokmaximumot. **Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra is figyelemmel a vevők, mint szerző felek kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.**

7./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.

8./ A) Nyilatkozatok: Kőszegi András vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, és megfelel a Földforgalmi törvény 5. §. 7. pontjában meghatározott feltételeknek, továbbá Ivanics János vevő kijelenti, hogy fiatal földművesnek minősül, és megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 6. és 7. pontjában meghatározott feltételeknek *(6. fiatal földműves: az a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 45. életévét még nem töltötte be).* A vevők – mindegyik vevő a saját tulajdoni hányada tekintetében külön-külön is – vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják. Harmadik személy használata esetén a vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony **a)** időtartamát nem hosszabbítják meg, és **b)** megszűnését követő időre az alábbiakban meghatározott kötelezettségeket vállalják: a vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják. A vevők nyilatkoznak továbbá arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá a vevők nyilatkoznak arról is, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

B) Ba) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyúttal megbízzák és meghatalmazzák ifj. dr. Dobó Sándor 5600 Békéscsaba, Bartók Béla út 35. fsz. 1. sz. alatti ügyvédet (Kamarai Azonosító Szám: 36059144, E-ing ügyintézésre való jogosultság nyilvántartásba vétel határozat száma: E000273/2025), hogy Őket jelen jogügylettel kapcsolatosan az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése és törlése, valamint tulajdonjog bejegyzése és tulajdonjog törlése érdekében eljárjon – ide értve a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárást és teljes körű képviseletet is –, ezzel összefüggésben mindenfajta eljárási cselekményt, illetve jognyilatkozatot megtegyen. Okiratszerkesztő ügyvéd az előbbiekben meghatározott meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Bb) Szerződő felek jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá azzal, hogy a jelen okiratba foglaltak mindenben megfelelnek ügyleti akaratuknak és egyebek jelen okiratba foglalását nem kérik. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-ában foglaltak alapján az eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket a 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket továbbá arról, hogy a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd személyes adataikat a jelen szerződéshez kapcsolódó ügyvédi megbízás körében kezelje. Szerződő felek azonosítását eljáró ügyvéd elvégezte, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette. Szerződő felek adatai a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerből (JÜB–rendszer) való adatlekérés útján is ellenőrzésre kerültek. Szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje, a személyazonosító jel megadásának a kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi. C. tv. (Inytv.), illetve annak végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rend., az adóazonosító jel megadásának a kötelezettségét az Adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (röviden: Art.) írja elő. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylet megkötése során saját nevükben, illetve érdekükben jártak el. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával a GDPR rendelkezésekre figyelemmel *(Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről)* tudomásul veszik, hogy a jelen okiratban rögzített személyes adatokat az okirat szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet.

Gajdács János eladó	Kőszegi András vevő	Ivanics János vevő	ifj. dr. Dobó Sándor ügyvéd

ifj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békéscsaba, Bartók Béla út 35. fsz. 1.
Telefon:
Nyilvántartási szám: 36059144

Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okirat szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információ kiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, továbbá tiltakozhat a hozzájárulásán és jogszabályi kötelezettségen túli személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Az érintett személynek joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely visszavonás nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét. Felek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is). Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

C) A Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon sem ültetvény, illetve felépítmény sem pedig a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

9./ Jelen szerződésben részletesen nem szabályozott, de jelen szerződéssel kapcsolatos kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, 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 rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon jóváhagyólag írták alá.

Békéscsaba, 2026. október hó 22.

Gajdács János	**Kőszegi András**	**Ivanics János**
eladó	vevő	vevő

Készítettem és ellenjegyzem Békéscsabán, 2026. október hó 22. napján:

ifj. dr. Dobó Sándor
ügyvéd
Kamarai Azonosító Szám: 36059144

ifj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd
5600 Békéscsaba, Bartók B. út 35. fsz. 1.
Telefon/Fax: 66/454-141, 30/3498-128
Adószám: 44735571-2-24
Nyilvántartási szám: 03-010815
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-100548
Kamarai azonosító szám: 36059144

Közlés napja: 2026.11.04.
Jogvesztő határidő első napja: 2026.11.05.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.12.04.
Levétel időpontja:
Az elektronikus közzététel megtörtént!

Békéscsaba Közös Önkormányzati Hivatal Cégkapu