MASOLAT KESZITO:
BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FÖOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZÖ."
BERKINÉ VESZPI TERÉZIA
2026.11.04. 14:57:25
MÁSOLATKÉSZITÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X.1.) VEZETÖI UTASITÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

Szarvasi Közös Önkormányzati Hivatal
Érkeztetőszám: 25275
Dátum: 2026 NOV 05.
2026 NOV 04.
FFO20/2026/2234

# ÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Makkai Albert szül.** (a.n.: szül.: szem. sz.: , szig.szám: adóazonosító jele: ) 5540 Szarvas, Tanya VII. 537/2. szám alatti lakos, mint Eladó – a továbbiakban: ***Eladó*** –, másrészről **Tusa Róbert szül.** (an szül: szem. azonosító: , szig.: adóazonosító: ) Jud. CV Sat. Imeni (Com.Catalina) nr. 14. Románia cím alatti lakos, mint Vevő – a továbbiakban: ***Vevő*** – között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

*1.)* Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a BMKH Szarvasi Földhivatalánál **Szarvas, külterület 0706/2 hrsz.** alatt nyilvántartott 5605 m2 alapterületű 16.44 AK értékű melyből a) 1614 m2 alapterületű kivett/lakóház, udvar, gazdasági épület és b) 3991 m2 szántó megjelölésű ingatlan. Az ingatlan természetben 5540 Szarvas, Tanya VII. kerület 537/2 „felülvizsgálat alatt" címen áll.

*2.)* Eladó tulajdonjogát tulajdoni lappal igazolta. Az okiratból megállapítható, hogy Eladó 1/1 arányban az ingatlan tulajdonosa. A tulajdoni lap széljegyet nem tartalmaz, annak III. része bejegyzést nem tartalmaz.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2013. évi CXXII. törvény értelmében jelen szerződés érvényességéhez kifüggesztéssel az elővásárlásra jogosultak tájékoztatása, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek ennek ügyintézésével megbízzák okiratszerkesztő ügyvédet, aki ezen megbízást kifejezetten elfogadja.

*3.)* Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megveszi az általa megtekintett állapotban lévő, az 1.) pontban részletesen megjelölt ingatlant úgy, ahogyan az a mai napon áll. A megtekintett állapot fenntartásáért Eladó a birtokbaadásig szavatosságot vállal.

*4.)* Felek a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát összesen 6.700.000,- Ft-ban, azaz Hatmillió-hétszázezer forintban határozzák meg. Felek rögzíteni kérik, hogy a vételárból 1.000.000,- Ft a szántó, míg 5.000.000,- Ft a lakóingatlan és 700.000,- Ft a gazdasági épület ellenértéke.
Szerződő felek rögzíteni kérik, hogy a vételárból Vevő 2026.05.12. napján 2.500.000,- Ft-ot átutalás útján és egy összegben teljesített Eladó részére. Eladó ezen vételárrész teljes és hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
Felek megállapodnak abban, hogy ezen összegből 1.000.000,- Ft-ot foglalónak tekintenek. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jellegét ismerik, e körben tudomásul veszik, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az átadott foglalót elveszíti, az átvett foglalót kétszeres összegben köteles visszafizetni.
Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételárból hátralékos 4.200.000,- Ft-ot azaz Négymillió-kétszázezer forintot jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letét útján és egy összegben teljesíti Eladó részére. Eladó a teljesítés ezen módját kifejezetten elfogadja.
Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet előírásainak értelmében 2012.01.01-től a használt lakások ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén az épület energetikai jellemzőit energetikai tanúsítvánnyal szükséges tanúsítani, melynek egy példányát Eladó jelen szerződés aláírásától számítottan 15 napon belül vállalja átadni Vevő részére.
A 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. melléklet 1.13.2. f) ponttal összefüggésben tulajdonosváltáskor a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálatot kell végezni, amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. Eladó ezen tanúsítványt jelen szerződés aláírásától számítottan 15 napon belül vállalja átadni Vevő részére.

*5.)* Felek úgy nyilatkoznak, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs a tulajdonoson kívül egyéb bejelentett földhasználó.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lép az ingatlan birtokába. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól a Földforgalmi tv. 13. §. (1)-(4) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő a birtokbaadás napjával kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.

*6.)* Eladó szavatolja az ügyleti ingatlan tulajdonjogát, a 2. pontban rögzítetteken túlmenően per-, teher-, és igénymentességét, valamint azt, hogy harmadik személynek a nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonjog szerzését korlátozná vagy akadályozná.
Okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján a tulajdonszerzésre korlátozás nem áll fenn, ezen jogszabály alapján nincs olyan helyi rendelet, mely a tulajdonszerzésre hatással lehet.

**Makkai Albert Eladó** **Tusa Róbert Vevő**



Dr. Bodnár Beáta Ügyvédi Iroda
5540 Szarvas, Lehel u. 3-5. B. 1/2.
Adószám: 19385790-1-04
Dr. Bodnár Beáta ügyvéd
KASZ 36057752
Bankszl.: 11600006-00000001-60754814

*7.)* Eladó jelen szerződés aláírásával véglegesen, feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjogát 1/1 arányban, adásvétel jogcímén az 1.) pontban megjelölt ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse, és ezzel egyidejűleg Eladó tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre kerüljön.
Felek a fentiekre tekintettel ezúton közösen kérik a Szarvasi Földhivatalt, hogy foganatosítsa a tulajdonjog bejegyzését adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban a Vevő javára, ezzel egyidejűleg az ingatlan tulajdoni lapjáról Eladó tulajdonjogát törölje.

*8.)* Felek kijelentik, hogy teljes körű cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok és szerződéskötési valamint ingatlanszerzési képességük korlátozva nincs. Vevő a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez felhasznált vételár legális forrásból származik.
Vevő kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja szerinti földművesnek nem minősül.
Vevő vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező 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 más célra nem hasznosítja. Amennyiben a föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Kijelenti továbbá, hogy vele szemben ezen adásvételt megelőző 5 éven belül nem állapitották meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő kijelenti, hogy ezen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő földdel együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1 hektárt (földszerzési maximum) továbbá a Földforgalmi tv. 16. §. (4) bekezdésében foglalt földszerzési maximumot sem haladja meg. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

*9.)* Jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos, valamint az ingatlan tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos költségek és a visszterhes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség Vevőt terhelik. Jelen eladással kapcsolatos személyi jövedelemadó kötelezettség Eladót terheli.
Szerződő felek kijelentik, hogy az adózási és illetékfizetési kérdéseikkel kapcsolatban eljáró ügyvédtől kellő tájékoztatást kaptak. E körben Vevő nyilatkozik, hogy 35 év alatti első lakást szerzőnek minősül, kéri erre tekintettel az illeték-kedvezmény figyelembe vételét. Szerződő felek meghatalmazzák jelen okiratot szerkesztő dr. Bodnár Beáta ügyvédet, hogy helyettük és nevükben a B400E NAV nyomtatványt kitöltse és benyújtsa. Okiratszerkesztő ügyvéd ezen meghatalmazást kifejezetten elfogadja.

*10.)* Jelen adásvételi szerződés 7 db egymással szó szerint megegyező, 2 számozott oldalból álló eredeti példányban készült, melynek első példánya minősített biztonsági okmányra kerül nyomtatásra. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk, rendelkezései az irányadóak. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a személyi azonosságuk minősített ellenőrzésének lehetőségéről, feltételeiről és terjedelméről. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a felek vonatkozásában a szükséges ügyfél-azonosítást elvégezte.

*11.)* Szerződő felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a BMKH Szarvasi Földhivatala előtti eljárással a Dr. Bodnár Beáta Ügyvédi Iroda (5540 Szarvas, Lehel u. 3-5.) képviseletében dr. Bodnár Beáta ügyvédet bízzák meg. Okiratszerkesztő ügyvéd ezen megbízást illetve meghatalmazást kifejezetten elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés egyúttal tényvázlatként is szolgál a megbízáshoz.
Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, felolvasás és értelmezés után Dr. Bodnár Beáta ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Szarvas, 2026. 10. 27.

**Makkai Albert Eladó** **Tusa Róbert Vevő**

**Alulírott Dr. Bodnár Beáta ügyvéd (székhely: 5540 Szarvas, Lehel u. 3-5. B. lph. ½. lajstromszám: 384. KASZ szám: 36057752) jelen okiratot elkészítettem és az aláírásokkal egyidejűleg Szarvason, 2026. 10. 27. napján ellenjegyzem:**

Közzététel napja: 2026. 11. 06.
Elővásárlásra / előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. 11. 07.
Utolsó napja: 2026. 12. 04.
E határidő jogvesztő!

Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént!

aláírás

Dr. Bodnár Beáta Ügyvédi Iroda
5540 Szarvas, Lehel u. 3-5. B. 1/2.
Adószám: 19385760-1-04
Dr. Bodnár Beáta ügyvéd
KASZ 36057752
Bankszámla: 11600006-00000001-99764814