IKT. SZ.: I.2971/2026.

MÁSOLAT KÉSZÍTŐ:
BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
KINCSESNÉ TÓTH ILDIKÓ
2026.11.03. 14:29:11
MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

A kifüggesztés időpontja: 202
A közlés kezdő napja: 202
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre j
jognyilatkozatának megtételére nyit
határidő utolsó napja (a határidő jogvesztő): 2026. 12. 09
A levétel időpontja: 202 12.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

DR. LIPTÁK ANNA
ÜGYVÉD PH.

Gyulai Járási Hivatal 61.

Ügyiratszám: LA/118/2026.

A mezőgazdasági igazgatási szerv záradékának helye:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(vételi ajánlattal egységes szerkezetben)

mely létrejött *egyrészről* **Nyisztor György** (születési családi és utónév: , születési hely és idő: ., anyja születési családi és utóneve: személyi azonosító: adóazonosító jel: 5700 Gyula, Galamb utca 23. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Baráth János** (születési családi és utónév: , születési hely és idő: . anyja születési családi és utóneve: személyi azonosító: adóazonosító jel: 5700 Gyula, Kálvária tanya 8228/4. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) – a szerződő felek a továbbiakban együttesen: a Felek között az alulírott helyen és időben, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földtv.) rendelkezéseinek megfelelően, az alábbi feltételek szerint:

I. A szerződés tárgya

I.1. Szerződő Felek az okiratszerkesztő ügyvéd által a „Földhivatal Online" rendszeren keresztül beszerzett e-hiteles tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy az Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Gyula, külterület 0266/15 helyrajzi szám alatt felvett szántó** művelési ágú, összesen 1658 m^2 területű, 3,02 AK értékkel nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

I.2. Szerződő Felek megállapítják, hogy az I.1. pontban megjelölt Ingatlan tulajdoni lapjára elintézetlen széljegyzet felvezetésre nem került.

I.3. Az Eladó feltétlen garanciát vállal a következőkre:

- szavatolja, hogy az Ingatlan **per-, teher- és igénymentes**, az Ingatlan tulajdonjoga iránt senki semmiféle igényt jelen szerződés aláírásáig elő nem terjesztett és nincs semmilyen olyan teher vagy igény sem, amely az ingatlan-nyilvántartásba ugyan nem került bejegyzésre, de arról az Eladónak bármilyen formában tudomása lenne.
- szavatolja, hogy nincs olyan szerv vagy személy sem, akinek joga (például szolgalmi joga) az Ingatlan zavartalan birtokba vételét, majd az Ingatlan zavartalan és kizárólagos birtoklását és a földhasználatot akadályozná vagy korlátozná.
- szavatolja, hogy az Ingatlant adó- vagy egyéb köztartozás, hatósági határozaton alapuló tartozás vagy bármely más tartozás nem terheli;
- szavatolja, hogy az Ingatlan elektromos áram közművel ellátott;
- szavatolja, hogy az illetékes Földhivatal előtt jelen szerződésre alapított eljárás megindulásáig a magatartása következtében az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tulajdonszerzését akadályozná.

Dr. Lipták Anna ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36081346
Adószám: 57651918-1-24

I.4. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földtv. 21. § (1) bekezdése érelmében a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt az Eladónak a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

I.5. Szerződő Felek tudomással bírnak arról is, hogy a Földtv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei 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 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

székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47., kamarai azonosító szám: 36081346, adószám:57651918-2-24, telefon: +36 20 416 9500, e-mail: ugyved@drliptakanna.hu, cégkapu: 57651918#cégkapu, honlap: www.drliptakanna.hu

tényének bejegyzése érdekében

II. A szerződési akarat

II.1. Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlan elidegenítése tárgyában a Vevő által tett vételi ajánlatot elfogadta és ezt a Felek jelen egységes okiratba foglalt szerződésben rögzítik és közlik az elővásárlásra jogosultakkal.

II.2. **Az Eladó eladja, a Vevő** pedig jelen szerződés erejénél fogva **megveszi** az I.1 pontban részletesen körülírt **Ingatlant.**

II.3. A Vevő kijelenti, hogy az I.1. pontban meghatározott Ingatlan a vételi szándékának megfelel, az Ingatlant ismeri, telekhatáraival, fekvésével és állapotával tisztában van.

II.4. Szerződő Felek az Ingatlan kölcsönösen kialkudott, vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – **7 000 000,- Ft, azaz Hétmillió forint** összegben állapítják meg (a továbbiakban: **Vételár).** Felek rögzítik, hogy a Vételárat egybehangzó akaratuk alapján alakították ki, ezért a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalansága jogcímén nincs és nem is lehet egymással szemben semmilyen követelésük. Ebből adódóan a Felek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének aránytalanságára alapított megtámadási jogot a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával kizárják.

II.5. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes Vételárat a jelen adásvételi szerződés **mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő 8 napon belül fizeti meg banki átutalással** az Eladó által a vezetett számú bankszámlaszámra, mely teljesítést az Eladó saját kezéhez történő teljesítésnek fogad el.

II.6. Az Ingatlant az Eladó a Vételár megfizetését követő 3 napon belül bocsátja a Vevő birtokába gazdálkodásra alkalmas állapotban birtokbaadási jegyzőkönyvvel, melyben rögzítésre kerül a villanyóra állása.

II.7. Az **Eladó** ***feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja*** ahhoz, hogy az I.1. pontban részletesen körülírt Ingatlanra nézve a **Vevő kizárólagos tulajdonjoga** az ingatlan-nyilvántartásba ***adásvétel*** jogcímen bejegyzésre kerüljön, az Eladó kizárólagos tulajdonjoga egyidejű törlése mellett. Szerződő Felek a szerződés aláírásával **kérik** az ügyben hatáskörrel és illetékességgel rendelkező **Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-tól** – a szerződés hatósági jóváhagyását követően – a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését: a Vevő részére az Ingatlanon a tulajdonjog bejegyzését, az Eladó oldalán a tulajdonjog egyidejű törlésével. Felek megbízzák és meghatalmazzák **Dr. Lipták Anna ügyvédet** (nyilvántartó: Gyulai Ügyvédi Kamara, székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47., kamarai azonosító száma: 36081346, adószáma: 57651918-1-24) jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és az okirat, továbbá mellékleteinek a földhivatalhoz történő benyújtásával, a földhivatal és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt jelen ügyben teljes körű jogi képviselet ellátásával a szerződés közzététele, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése és az Eladó tulajdonjogának törlése érdekében. Meghatalmazzák továbbá, hogy az esetleges nyilvánvaló elírások kijavítása tekintetében is a földhivatal előtt eljárjon, valamint, hogy a Vevő nevében a NAV-hoz a vagyonszerzés kapcsán a B400E adatlapot is elektronikusan benyújtsa. *Rögzítik a Felek, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződést és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntését akkor jogosult és köteles az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani a tulajdonjog átvezetése céljából, ha az Eladó írásban – legalább e-mail útján – igazolja, hogy a teljes Vételár megfizetésre került.*

II.8. A birtokbaadás napjáig felmerülő, de később számlázandó bármely költség vagy díj megfizetése az Eladót terheli, aki e kötelezettsége teljesítését kifejezetten vállalja. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a birtokbaadást követően az Ingatlannal kapcsolatos bármely olyan fizetési kötelezettség válik ismertté, amelynek oka a birtokbaadást megelőzően keletkezett, úgy azt 8 napon belül megfizeti, egyben a Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az ilyen kötelezettségek a Vevőt nem terhelik.

III. Szerződéses nyilatkozatok

III.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyarul írni és olvasni is tudó, magyar állampolgárok, tulajdonszerzésük és szerződéskötési képességük nem ütközik akadályba vagy bármilyen korlátba, jelen jogügyletben saját nevükben és javukra járnak el. Egyikük sem közszereplő vagy kiemelt közszereplő.

III.2. A Vevő kijelenti, hogy

- földművesnek nem minősülő belföldi **természetes személy**, aki a Földtv. 10. § (2) bekezdése értelmében megszerezheti az Ingatlant tekintettel arra, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- kötelezettséget vállal arra, hogy a jogügylet tárgyát képező **termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének** és vállalja, hogy a földet a

székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47., kamarai azonosító szám: 36081346, adószám:57651918-2-24, telefon: +36 20 416 9500, e-mail: ügyvéd@liptakanna.hu, cégkapu: 57651918@cégkapu, honlap: www.liptakanna.hu

tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földtv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

- **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen **korábbi földhasználattal kapcsolatos** jogerősen megállapított és **fennálló díj-, vagy egyéb tartozása** és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- vele szemben nem szabtak ki a Földtv. 27. § (2) bekezdés ba) pontja szerinti földvédelmi bírságot vagy bc) pontja szerinti mulasztási bírságot.
- vele szemben nem állnak fenn a Földtv. 16. §-ában meghatározott szerzési korlátozások és a jelen jogügylet tárgyát képező termőföld megszerzése esetén sem haladja meg az általa megszerezhető termőföld tulajdona a földszerzési maximum 300 hektáros mértékét, illetve a birtokmaximum 1200 hektáros mértékét.
- részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

III.3. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában **elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.**

III.4. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon nem áll fenn megállapodáson alapuló elővásárlási jog, illetve, hogy az Ingatlan a saját használatában van (**nincs harmadik személy földhasználóként bejelentve** és az Ingatlant a szerződéskötés időpontjában hatályos vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés sem érinti), ezért a **Vevőnek nem kell a Földtv. 13. § (4) bekezdés szerinti nyilatkozatot megtennie** és jelen szerződésnek **nem kell a Földtv. 15/A. §-a szerinti tájékoztatást tartalmaznia.**

IV. Záró rendelkezések

IV.1. A Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos költségek (tulajdoni lap beszerzése, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, ügyvédi munkadíj) a Vevőt terhelik. Az ügyvédi munkadíjat a Vevő a jelen szerződés aláírásakor megfizette az okiratszerkesztő ügyvédnek. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevőt megelőző törvényes elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést, a Vételár „új" vevő általi megfizetésével egyidejűleg kiadja az „új" vevő számára a jelen szerződés alaki szabályainak megfelelő tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

IV.2. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel összefüggő nyilatkozatokat, értesítéseket írásban közlik egymással. Szerződő Felek hatályos írásbeli nyilatkozatnak, értesítésnek fogadják el a jelen szerződésben rögzített címükre ajánlott postai küldeményként feladott nyilatkozatot, értesítést (a postai küldemény a feladást követő 10. naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a tértivevényt a küldő fél részére „nem kereste", „elköltözött", illetve bármilyen hasonló jelzéssel visszaküldték), illetve a személyesen átvett iratot is, ha az átvételt a címzett aláírásával tanúsítja. Szerződő Felek vállalják, hogy értesítési címük változásáról haladéktalanul írásban értesítik a másik felet, azzal, hogy mindaddig, amíg a másik fél értesítése meg nem történik, a másik fél által a régi címre küldött értesítés érvényes és hatályos.

Dr. Lipták Anna
ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36081346
székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47.
Adószám: 57651918-2-24

IV.3. Szerződő Feleket **az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a tulajdonjog átruházás során keletkező illeték- és adófizetési kötelezettségekről.** E körben az okiratszerkesztő ügyvéd felhívta az **Eladó** figyelmét, hogy az Ingatlan értékesítéséből keletkezett jövedelme – tekintettel arra, hogy az Ingatlan tulajdonjogát 1996. évben szerezte meg és a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. örvény 62. § (4) bekezdés 5. pontja ekként rendelkezik – **mentes a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alól.** A **Vevőt** – mint az Ingatlan tulajdonjogának visszterhes megszerzőjét – **visszterhes vagyonátruházási illeték fizetési kötelezettség terheli** az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 18. §-a alapján. Szerződő Felek kijelentik, hogy a fenti jogszabályi rendelkezésekről szóló ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul veszik, hogy az nem minősül adószakértői tájékoztatásnak.

IV.4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd megfelelő és kimerítő tájékoztatást adott a vonatkozó hatályos jogszabályokról (különösképpen a Földtv., a Polgári Törvénykönyv, az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény, az Itv. és az Szjatv. rendelkezéseiről). Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az ügylettel kapcsolatos kérdéseiket szabadon feltehették és azokra adekvát választ kaptak.

IV.5. Szerződő Felek jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá azzal, hogy a szerződésben foglaltak **mindenben megfelelnek az ügyleti akaratuknak és egyebek jelen okiratba foglalását nem kérik.** A Felek azonosítását az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette. Felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak

székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47., kamarai azonosító szám: 36081346, adószám: 57651918-2-24, telefon: +36 20 416 9500, e-mail: uevved a drliptakanna.hu, cégkapu: 57651918[illegible] honlap: [illegible]

Békés Megyei Kormányhivatal
Iktatás dátuma: 2026. OKT
Iktatószám: 57817-1/2026
Előadó: Előszám:
Széljegyezve: hrsz.

ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje, a személyi azonosító megadásának kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az adóazonosító jel megadásának kötelezettségét az adózás rendjéről szóló törvény írja elő. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával a GDPR rendelkezéseire figyelemmel tudomásul veszik, hogy az itt rögzített személyes adatokat az eljáró ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettségei teljesítése okán kezeli, illetve a Felekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a Felek hozzájárulása alapján, e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatóak fel és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatóak. Az eljáró ügyvéd adatkezelési tájékoztatója megtalálható a www.drliptakanna.hu weboldalon. Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmtv.) rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmtv. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A Felek a szerződést elolvasták, megértették, egyezően értelmezték és mint valós ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag, saját kezűleg írták alá. Jelen ingatlan adásvételi szerződés 4 számozott oldalból áll és 7 egymással mindenben megegyező példányban készült (1 példány biztonsági okmányon), melynek minden oldalát ellátták a Felek és az ellenjegyző ügyvéd kézjegyükkel.

Gyula, 2026. október 16.

Nyisztor György
eladó

Baranu Janos
vevő

Készítettem és ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom:

Gyulán, 2026. október 16. napján

Dr. Lipták Anna ügyvéd
kamarai azonosító száma: 36081346
székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47.

Dr. Lipták Anna
ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36081346
Székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47
Adószám: 57651918-1-24

székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47., kamarai azonosító szám: 36081346, adószám:57651918-2-24, telefon: +36 20 416 9500, e-mail: ugyved@drliptakanna.hu, cégkapu: 57651918#cegkapu, honlap: www.drliptakanna.hu