MASOLATKESZITO:
ALÁÍRÓ: BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
RESTYÉNÉ KÓNYA TÜNDE
2026.11.09. 15:13:30
A MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

Földhivatali Főosztály
Iktatás dátuma: 2026 NOV. 02. ...nap
Iktatószám: 57876-1/2026 Ügyület:
Előadó: Előszám:
...hrsz.

Ingatlan-adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről **Kocsor István**

Nak azonosító:-) 5630 Békés, Kőrösi Csoma Sándor u. 62. sz. alatti lakos, mint **eladó**, képviseli a csatolt meghatalmazással Mártha Robertina

5630 Békés, Kőrösi Csoma Sándor u. 62. sz. alatti lakos, mint meghatalmazott,

másrészről **Kugyelka János**

NAK azonosító: 5630 Békés, Szabó Dezső u. 42. sz. alatti lakos, mint **vevő** között az alábbi napon és helyen a következő feltételekkel:

1) Eladó eladja vevő megveszi az eladó tulajdonában lévő **Békés** külterületén a **080/71** hrsz.-on felvett, 2 ha 1085 m² területű, 66 ak. értékű szántóingatlanon fennálló II/4. sorszám alatti 1/3 tulajdoni hányadot.
2) Az 1. pont alatti tulajdoni hányad vételára 2.200.000 Ft, azaz: Kétmillió-kétszázezer forint. Vevő a vételárból 440.000 Ft, azaz: Négyszáznegyvenezer forint önerőt a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül egy összegben átutalja az. eladónak az OTP Bank Nyrt-nél vezetett , számú bankszámlájára, a vételárból fennmaradó 1.760.000 Ft-ot, azaz: Egymillió-hétszázhatvanezer forintot az önerő átutalását követő legfeljebb 90 napon belül fizeti meg az MBH Bank Nyrt által folyósított bankkölcsönből akként, hogy a bank a bankkölcsön összegét, amely a vételár utolsó részlete átutalja az eladónak az OTP Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlájára. Az eladó a bankszámlájára történő utalást saját kezeihez való teljesítésként elfogadja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a bankkölcsön folyósításáról a bankszámláján történő jóváírást követően elektronikus levélben haladéktalanul értesíti az okiratszerkesztő ügyvédet. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár megfizetését banki igazolással vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.
3) Vevőt a tulajdonjog-bejegyzés napjától illetik meg, illetve terhelik a tulajdoni hányadból fakadó jogok és kötelezettségek azzal, hogy a tulajdoni hányad 2036.04.16.-ig a vevő haszonbérletében van. A haszonbérleti díj 140.000 Ft/ha/év.
4) Vevő tudomásul veszi és vállalja, hogy amennyiben a kölcsönt biztosító Bank az igényeltnél kevesebb kölcsönt nyújt, úgy a különbözeti összeget önerőből ki kell egészítenie és a kölcsönszerződés megkötése előtt közvetlenül meg kell fizetnie az eladó részére és az önerő megfizetését a bank felé ügyvéd által ellenjegyzett eladói teljesítési igazolással kell bizonyítania.
5) Szerződő felek már most hozzájárulnak feltétel nélkül és visszavonhatatlanul ahhoz, hogy a bank javára a bankkölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog és a jelzálog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésére a tulajdoni hányadra- a vevő tulajdonjogának bejegyzésével együtt- az ingatlan-nyilvántartásba. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől elállni, azt felbontani, vagy felmondani. Ezek a jogok csak úgy gyakorolhatók, ha ahhoz a bank írásban előzetesen hozzájárul.
6) Eladó a tulajdoni hányadon a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja, valamint eladó és vevő egyúttal kérik azt, hogy a vevő javára 1/3 tulajdoni hányadra tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jog kerüljön bejegyzésre a bejegyzés hatályának kezdetétől számítottan 6 hónap határozott időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerint.**
7) Szerződő felek rögzítik, hogy az eljáró illetékes ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot bejegyzi a tulajdoni lapra a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig és erre tekintettel az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást felfüggeszti.
8) Eladó már most a szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a külön íven, 5 eredeti példányban szerkesztett tulajdonjog bejegyzését engedő okiratot, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, egyben kérelmezi azt, hogy vevő javára 1/3 tulajdoni hányadra tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásban átvezetésre kerüljön egyidejűleg abban hozzájárul tulajdonjoga törléséhez.
9) Az ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt és kérelmet a teljes vételár kifizetésének eladó általi megfelelő igazolása után három munkanapon belül juttatja el a Békés Megyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályához a vevő tulajdonjogának bejegyzése, eladó tulajdonjogának törlése végett. A letétbe helyezés tényét az ügyvéd jelen szerződés aláírásával és külön íven is igazolja a bankkölcsönt folyósító bank felé. A vevő a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtását, a tulajdonjog bejegyzési engedély, egy földhivatal által érkeztetett példányával igazolja a bankkölcsönt folyósító bank felé a folyósítástól számított 5 napon belül.

Kérelmek napja: 2026.11.11. Levétel napja:

Mártha Robertina
eladó képviselője

Kugyelka János
Vevő

Bejegyzési határidő ehhez napja: 2026.11.12.

dr. Varga Péter
ügyvéd

Bejegyzési határidő utolsó napja: 2026.12.11.
E határidő bejegyzési!

10) Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni hányadot nem terheli köztartozás, a tulajdoni hányadon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő tulajdonszerzését, bármilyen formában gátolná vagy meghiúsítaná, a tulajdoni hányad tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási eljárás, tehát eladó szavatol azért, hogy a tulajdoni hányad per- teher- és igénymentes, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul és kéri vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését adásvétel jogcímén 1/3 tulajdoni hányadra és ugyanezen tulajdoni hányadról eladó tulajdonjogának törlését.
11) Vevő kéri a Békés Megyei Kormányhivatalt, hogy a szerződés hatósági jóváhagyását követően vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését adásvétel jogcímén 1/3 tulajdoni hányadra és ugyanezen tulajdoni hányadról eladó tulajdonjogának törlését. Eljáró ügyvéd azután nyújthatja be a tulajdonjog-bejegyzési kérelmet a Békés Megyei Kormányhivatalhoz miután az eladó az eljáró ügyvédnek a vételár megfizetését igazoló nyilatkozatot tesz, de a vételár megfizetését vevő is igazolhatja az átutalás másolatával eljáró ügyvéd felé.
12) Vevő tulajdonszerzése szerzési korlát alá nem esik, kijelenti, hogy regisztrált földműves. Vevőt a tulajdoni hányad vonatkozásában a földforgalmi törvény 18.§ (1) bek b). bb) alpontja alapján, mint a földet használó olyan földművest, aki helyben lakónak minősül, elővásárlási jog illeti meg.
13) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 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 - a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
14) Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
15) Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
16) Vevő vállalja, hogy 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
    a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
    a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
    a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;
17) Vevő tudomásul veszi, hogy őt terheli az adásvételi szerződés elkészítésének ügyvédi munkadíja és a 10.600 Ft összegű ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj.
18) Eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy a jogügyleti ingatlan fekvése szerinti önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján jogvédelmi eszközt nem alkalmaz, ilyen irányú rendeletet nem alkotott.
19) Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok és a jóváhagyási eljárásra, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a vevő javára 1/3 tulajdoni hányadra vevői jog bejegyzésére, majd a tulajdonjog bejegyzési engedély beadása után vevő tulajdonjogának bejegyeztetésére, valamint vevő vevői jogának és az eladó tulajdonjogának töröltetésére dr. Varga Péter ügyvédet meghatalmazzák, amely meghatalmazást az ügyvéd az okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogad. A meghatalmazás kiterjed a B400e nyomtatvány kitöltésére és a NAV-hoz való beküldésére is, de nem terjed ki az illetékkiszabási eljárásra.
20) Felek jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják. Kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az Üttv. szerinti ügyfél-átvilágítás során az eljáró ügyvéd a személy- és okirat azonosítást a JÜB rendszer igénybevételével elvégezze.
21) Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre.
22) Jelen szerződés 9 eredeti példányban, ebből 2 db példány biztonsági papírra készült.
23) Itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai irányadóak. Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt elolvasás után ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Békés, 2026. október 26

Mártha Robertina
eladó képviselője

Kurgyelka János
vevő

Ellenjegyzem: Békés, 2026. október 26
KASZ:36071066

Dr. VARGA PÉTER
egyéni ügyvéd
5630 Békés, Rákóczi u. 33.
Tel.: 66/643-159, 30/324-9887
Kamarai azonosító: 3607 1066