MASOLAT KESZITO: BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ"
BERKINÉ VESZPI TEREZIA 2026.11.06. 10:23:45
MASOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

2026 NOV. 05. nap

2983

dr. Hajdú Erzsébet ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **BARTA NIKOLETTA** (sz.n.: , a.n.: sz.: , sz.a.: aaj.: magyar állampolgár) 5900 Orosháza, Vereckei u. 47. sz. alatti lakos, **BIKÁDI ERIKA KRISZTINA** (sz.n.: , a.n.: , sz.: sz.a.: aaj.: magyar állampolgár) 5900 Orosháza, Ond u. 14. 1/4. sz. alatti lakos, mint eladó **SZÉKÁCS NORBERTNÉ BIKÁDI ALEXANDRA** (sz.n.: a.n.: sz.: , sz.a.: aaj.: magyar állampolgár) 5900 Orosháza, Szarvasi út 36. sz. alatti lakos és **FUTÓ - BIKÁDI EDINA BARBARA** (sz.n.: , a.n.: sz.: sz.a.: , aaj.: , magyar állampolgár) 5900 Orosháza, Szüret u. 41. sz. alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban együttesen: **eladók**) másrészről **HARTMAN LAJOS** (sz.n.: a.n.: sz.: sz.a.: , aaj.: NAK sz.: , földműves ny.sz.: , családi gazd.: magyar állampolgár) 5905 Orosháza, Liszt F. u. 11. sz. alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **vevő**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Eladók kizárólagos tulajdonát képezi egymás közt ¼ - ¼ - ¼ - ¼ arányban
- az **Orosháza külterület 0662/45.** hrsz.-ú, „szántó" művelési ágú, 1 ha 0730 m² területű, 49,77 AK értékű külterületi ingatlan, melyet terhel III/5. ssz. alatt vezetékjog 1042 m² területre az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. javára. Az ingatlan egyebekben per-, igény és tehermentes.
- az **Orosháza külterület 0662/46.** hrsz.-ú, „szántó" művelési ágú, 1 ha 6222 m² területű, 75,26 AK értékű külterületi ingatlan, melyet terhel III/6. ssz. alatt vezetékjog 1553 m² területre az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. javára. Az ingatlan egyebekben per-, igény és tehermentes.
- az **Orosháza külterület 0662/47.** hrsz.-ú, „szántó" művelési ágú, 1 ha 2521 m² területű, 58,11 AK értékű külterületi ingatlan, melyet terhel III/5. ssz. alatt vezetékjog 437 m² területre az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. javára. Az ingatlan egyebekben per-, igény és tehermentes.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak, egy birtoktestet alkotnak és egyben képezik az adásvétel tárgyát, ezért az ingatlanok egybefoglalt vételáron történő értékesítésének nincs törvényi akadálya.

2. Eladók eladják, Vevő pedig megvásárolja a fent jelölt 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanokat, szerződő felek az ingatlanok egybefoglalt vételárát kölcsönösen és előre megállapodott 3.500.000 Ft/ha-ban azaz hárommillió-ötszázezer forint/ hektárban határozzák meg. A vételár összesen 13.815.550 – Ft azaz tizenhárommillió-nyolcszáztizenötezer-ötszázötven forint. Felek rögzítik, hogy az Orosháza külterület 0662/45 hrsz.-ú ingatlan vételára 3.755.500, - Ft, az Orosháza külterület 0662/46 hrsz.-ú ingatlan vételára 5.677.700, - Ft és Orosháza külterület 0662/47 hrsz.-ú ingatlan vételára 4.382.350, - Ft.

3. Vevő az ingatlanok vételárát a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül teljesíti átutalással akként, hogy BARTA NIKOLETTA Eladó nevén az ERSTE Bank Zrt.-nél vezetett számú számlára 3.453.888, Ft-ot azaz hárommillió- négyszázötvenháromezer-nyolcszáznyolcvannyolc forintot, BIKÁDI ERIKA KRISZTINA Eladó nevén a K&H Bank Zrt.-nél vezetett számú számlára 3.453.888, Ft-ot azaz hárommillió-négyszázötvenháromezer-nyolcszáznyolcvannyolc forintot, SZÉKÁCS NORBERTNÉ BIKÁDI ALEXANDRA Eladó nevén az ERSTE Bank Zrt.-nél vezetett számú számlára 3.453.888,- Ft-ot azaz hárommillió-négyszázötvenháromezer-nyolcszáznyolcvannyolc forintot míg FUTÓ - BIKÁDI EDINA BARBARA Eladó nevén a K&H Bank Zrt.-nél vezetett számú számlára 3.453.888, Ft-ot azaz hárommillió-négyszázötvenháromezer-nyolcszáznyolcvannyolc forintot utal át.

3.1. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő a fent írt határidőben nem tesz eleget vételár fizetési kötelezettségének, úgy az eladók jogosultak és kötelesek írásban, ajánlott tértivevényes formában 8 (nyolc) napos póthatáridőt tűzni a teljesítésre. Amennyiben a póthatáridő is eredménytelenül telik el, úgy az eladók jogosultak a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni. Ezen nem várt esetben a tényfeljegyzés törlési díjat a vevő köteles az illetékes ingatlanügyi hatóság részére megfizetni.

Barta Nikoletta
Eladó

Bikádi Erika Krisztina
Eladó

Székács Norbertné Bikádi Alexandra
Eladó

Futó - Bikádi Edina Barbara Eladó

Hartman Lajos Vevő

4. Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződésben az általuk megadott bankszámlaszámok helyesen kerültek feltüntetésre, továbbá kijelentik, hogy a megadott bankszámlaszámok saját bankszámla számaik. Barta Nikoletta, Eladó, Bikádi Erika Krisztina Eladó, Székács Norbertné Bikádi Alexandra Eladó és Futó - Bikádi Edina Barbara Eladó a saját bankszámlájukra történő teljesítéshez kifejezetten hozzájárulnak, azt a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek tekintik.

5. Eladók itt jelentik ki azt, hogy szavatolnak azért, hogy a Vevő per-, igény – és tehermentes tulajdonjogot szerezhet.

6. **Barta Nikoletta Eladó, Bikádi Erika Krisztina Eladó, Székács Norbertné Bikádi Alexandra Eladó és Futó - Bikádi Edina Barbara Eladó a tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb a jelen szerződés ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtást követő 2 hónapos határidőig fenntartják. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Hartman Lajos Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. Barta Nikoletta Eladó, Bikádi Erika Krisztina Eladó, Székács Norbertné Bikádi Alexandra Eladó és Futó - Bikádi Edina Barbara Eladó és Hartman Lajos Vevő feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a T. Földhivatal a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlanra Hartman Lajos Vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 2 (kettő) hónap időtartamra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.**

Barta Nikoletta Eladó, Bikádi Erika Krisztina Eladó, Székács Norbertné Bikádi Alexandra Eladó és Futó - Bikádi Edina Barbara Eladó a Hartman Lajos vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéshez, illetve Barta Nikoletta Eladó, Bikádi Erika Krisztina Eladó, Székács Norbertné Bikádi Alexandra Eladó és Futó - Bikádi Edina Barbara Eladó ¼ - ¼ - ¼ - ¼ arányú tulajdonjogának törléséhez külön íven szövegezett végleges, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozattal adja hozzájárulását a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg, mely hozzájáruló nyilatkozatokat jelen szerződés megkötésével egyidejűleg 4 (négy) eredeti példányban okiratszerkesztő ügyvédnek átad azzal, hogy azt nyújtsa be az illetékes földhivatalba a teljes vételár megfizetését követő 5 (öt) munkanapon belül.

Felek rögzítik, hogy Eladók az vételár bankszámlán történő jóváírást követően haladéktalanul (legkésőbb két munkanapon belül) kötelesek tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, valamint az eladók tulajdonjogainak törlése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatók el: Bármely vételárrészre nézve Eladók teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában; utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladók jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladók kifejezetten utasítják letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a hitelező kérése esetén igazolást adjon ki. Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el, ezért külön letéti szerződés megkötésére nem kerül sor.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Övtv.) alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, továbbá a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv) 127. §-a a magyar állam javára elővásárlási jogot nem alapított.

7. Felek rögzítik, hogy a jogügyleti ingatlanokra nincs bejelentett földhasználat így Eladók az ingatlanokat legkésőbb a teljes vételár megfizetésével egyidőben a vevő birtokába adják. Vevő tudomással bír arról, hogy jelenleg az Eladók már nem kívánnak földmunkákat végezni az ingatlanon, így a birtokátruházás időpontjában

Barta Nikoletta
Eladó

Bikádi Erika Krisztina
Eladó

Székács Norbertné Bikádi Alexandra
Eladó

Futó - Bikádi Edina Barbara Eladó

Hartman Lajos Vevő

nem biztos, hogy a jelenlegi állapot fog megvalósulni, az ingatlan gazossá válhat művelés hiányában. Vevő a birtokba lépéstől viseli az ingatlan terheit, élvezi hasznait, viseli a kárveszélyt. Vevő vállalja, hogy földhasználatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, vállalja, hogy a földet a birtokba lépés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bek-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Eladók kijelentik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy jog-, és cselekvőképes, magyar állampolgárok, a jelen szerződés megkötéséhez szükséges belátási képességgel rendelkeznek.

9. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 7) pontja szerint földműves továbbá, Vevő a Földforgalmi törvény 18. § (1) bek c) pontja alapján, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, rendelkezik elővásárlási joggal, ezen felül a Földforgalmi tv. 18. § (4) bek. a) pontja alapján őstermelők családi gazdaságának tagjaként rendelkezik elővásárlási joggal. Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanokkal közvetlenül szomszédos Orosháza külterület 0662/4 hrsz-ú ingatlanban rendelkezik tulajdonjoggal, ezért a jelen jogügylet célja a birtokegyesítés, mint birtokpolitikai elv megvalósulása. Vevő kijelenti, hogy nincs a tulajdonában – a már tulajdonban és a haszonélvezetben lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékű földterület, nincs a birtokában – a már birtokban lévő föld területnagyságának a beszámításával – 1200 hektár mértékű földterület. (Földforgalmi tv. 16.§ (1)-(2) bek.) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a fentieken túl részarány-tulajdonnal nem rendelkezik a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet rendelet 42. §-ában foglaltaknak megfelelően. Vevő kijelenti: elfogadja és tudomásul veszi, hogy az utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumra vonatkozó nyilatkozatuknak valótlansága, úgy büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részükre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásának megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

10.Felek nyilatkoznak, hogy jelen jogügylet nem sérti a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseit. Szerződő felek kijelentik, hogy az adózás és illetékfizetés szabályairól a szükséges tájékoztatást eljáró ügyvédtől megkapták, azt megértették és tudomásul vették.

11. Jelen jogügyletben felmerült költségeket, az ügyvédi munkadíjat, mely 100.000,- Ft + ÁFA, tulajdoni lap költsége 3 x 4.800,- Ft, postaköltség 2.500,- Ft vevő előlegzi, de a tulajdonjogot szerző fél viseli, aki kéri az Itv. 26. § (1) bek p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását, és vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződés jóváhagyását követően a NAV felé a B400E nyomtatványon a vagyonszerzést bejelentse. Jelen meghatalmazás kizárólag a bejelentésre terjed ki, az illetékkel kapcsolatos határozat/végzés átvételére nem jogosít. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. Eladók kijelentik, hogy a NAV felé adóbevallási kötelezettségük keletkezhetett, melynek 2028. május hó 20. napjáig kötelesek eleget tenni a NAV felé.

7. A felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy tekintettel az ingatlan föld minősítésére, a 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott mezőgazdasági igazgatási szerv hozzájárulására van szükség. A felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés hatálybalépésének további feltétele, hogy a fent részletezett hozzájárulás alapján a Vevő jogosult legyen az ingatlan tulajdonjogát megszerezni.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződést 8 napon belül a 2013. évi CXXII. tv. 21. § alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az okiratszerkesztő ügyvédnek. Ha mezőgazdasági igazgatási szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Ezt követően az adásvételi szerződéshez a Ftfv. 7. cím szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv

Barta Nikoletta
Eladó

Bikádi Erika Krisztina
Eladó

Székács-Norbert [illegible] Alexandra
Eladó

Futó - Bikádi Edina Barbara Eladó

Hartman Lajos Vevő

hatósági jóváhagyása is szükséges. Felek az eljárás lebonyolításával az okiratszerkesztő ügyvédet bízzák meg. A megbízás kiterjed arra is, hogy a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet benyújtsa, erre a felek eljáró ügyvédet megbízzák és meghatalmazzák. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

12. Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági eljárással, és annak ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával, az ingatlan-nyilvántartási eljárással -mely magában foglalja a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését és ezzel egyidejűleg az Eladók tulajdonjogának törlését is-, valamint az ingatlan-nyilvántartásba történő betekintésre megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Hajdú Erzsébet Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró (okiratszerkesztő, letéteményes) dr. Hajdú Erzsébet ügyvédet (5931 Nagyszénás, Hársfa köz 2., Ig.: 00016591, KASZ: 36068094) ügyvédet. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. Jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál.

Szerződő felek az okiratot elolvasták, megértették, kijelentik, hogy ügyleti akaratukat mindenben helyesen tartalmazza, így jóváhagyólag írják alá.

Nagyszénás, 2026. október 13.

Barta Nikoletta **Eladó**	**Bikádi Erika Krisztina** **Eladó**	**Szekács Norbert Bikádi Alexandra** **Eladó**
Futó - Bikádi Edina Barbara **Eladó**		**Hartman Lajos** **Vevő**

Alulírott dr. Hajdú Erzsébet, mint a Dr. Hajdú Erzsébet Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró ügyvéd (székhely: 5931 Nagyszénás, Hársfa köz 2., kamarai azonosító: Gyulai Ügyvédi Kamara 462., KASZ: 36068094) a fenti ingatlan adásvételi szerződést készítem és ellenjegyzem Nagyszénáson, 2026. október 13. napján. Ellenjegyzem:

Dr. Hajdú Erzsébet Ügyvédi Iroda
5931 Nagyszénás, Hársfa köz 2
Adószám:
Tel:

Záradék:

Kifüggesztés időpontja: 2026 NOV. 12

Elővásárlásra/ előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. 11. 13.

utolsó napja: (e határidő jogvesztő): 2026. 12. 14.

Levétel időpontja:.....

Dr. Tatár Zoltán
jegyző
nevében és
megbízásából

Dénes Tünde
osztályvezető

* NOV 13.