MÁSOLAT KÉSZÍTŐJE: BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
BERKINÉ VESZPI TÜNDE
2026.11.09. 14:43:10
MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 9/2026. (IX.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU - BÉKÉS - E-ÜGYINTÉZÉS

Békés Megyei Kormányhivatal
2026 NOV 09
2/1

Ügyszám: 2026/2/127

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Baloghné Hagya Gizella** (születési neve: , született: , személyi azonosító: anyja neve: , adóazonosító:) 5751 Nagykamarás, Irinyi utca 72. szám alatti lakos, mint eladó és **Balogh Roland** (születési neve: született: ., személyi azonosító: anyja neve: , adóazonosító:) 5609 Csabaszabadi, Tanya 87. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban együtt **eladók**) másrészről **Hankó** András (születési neve: ás. született: ., személyi azonosító jele: , anyja neve: , adóazonosító: földműves nyilvántartási száma: , agrárkamarai azonosító:) 5666 Medgyesegyháza, Moravszki utca 38/4. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban **vevő**) között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek mindenekelőtt rögzítik, hogy a **Csabaszabadi külterület 068/17 helyrajzi szám alatt felvett, a) részben kivett tanya, megjelölésű, 0 minőségi osztályú, 1600 m2 alapterületű, 0 AK kataszteri jövedelmű, a b) részben gyümölcsös megjelölésű, 2. minőségi osztályú, 1600 m2 alapterületű, 6,67 AK kataszteri jövedelmű mindösszesen 3200 m2 alapterületű és 6.67 AK kataszteri jövedelmű, természetben 5609 Csabaszabadi, Tanya 87. szám alatti** ingatlan eladók tulajdonát képezi egymás között 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban, valamint a **Csabaszabadi külterület 068/45 helyrajzi szám alatt felvett, szántó megjelölésű, 1. minőségi osztályú, 3477 m2 alapterületű, 16,31 AK kataszteri jövedelmű és a 2. minőségi osztályú, 2976 m2 alapterületű, 12,92 AK kataszteri jövedelmű valamint a 3. minőségi osztályú, 1189 m2 alapterületű, 33,37 AK kataszteri jövedelmű a ingatlan az eladók tulajdonát képezi egymás között 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban azzal, hogy az ingatlant terheli az NKM Áramhálózat Kft. javára 32699/2009. szám alatt bejegyzett vázrajz és területkimutatás szerinti vezetékjog, és az NKM Áramhálózat Kft. javára 51668/2009. szám alatt bejegyzett vázrajz és területkimutatás szerinti 21 m2-re vonatkozó vezetékjog, melyeket jelen adásvétel nem érint.** Eladók szavatolják az ingatlanok jelen szerződésben rögzített vezetékjogon túlmenő per-, teher-, és igénymentességét és kijelentik, hogy az ingatlanok vonatkozásában harmadik személynek igénye, követelése nem áll fenn, az ingatlanokat apportként nem bocsátották jogi személy rendelkezésére. Szerződő felek rögzítik, hogy **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§. (1) bekezdés e) pontja alapján Vevőt elővásárlási jog illeti meg,** mivel olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Felek rögzítik, hogy az ingatlanokon földhasználó nincs bejelentve. Az ingatlanokon agrotechnikai létesítmény a jelen szerződésben rögzítetteken túlmenően nincs..

2./ Fentiek előrebocsátása után eladók eladják az 1./ pontban körülírt ingatlanokban meglévő valamennyi tulajdoni hányadukat (1/1 és 1/1) vevőnek a vezetékjogon túlmenően per-, teher- és igénymentesen az általa ismert és megtekintett állapotban a kölcsönösen kialkudott, mindösszesen **16.750.000,- Ft azaz tizenhatmillió-hétszázötvenezer forint** vételárért. Felek rögzítik, hogy a **Csabaszabadi külterület 068/17 helyrajzi számú ingatlan vételára 14.550.000,- Ft azzal, hogy a a gyümölcsös értéke 550.000,- Ft, míg a tanya épület alapterülete 85 m2 és értéke 14.000.000,-Ft,** míg a **Csabaszabadi külterület 068/45 helyrajzi számú ingatlan vételára 2.200.000,- Ft. Felek a kikötött vételárat egybefoglalt vételárként rögzítik.** A kialkudott vételár összegét a felek az ingatlanok jellemzői és az ingatlanpiaci viszonyok ismeretében reálisnak, az ingatlanok forgalmi értékével egyezőnek fogadják el és a szerződésnek a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadásának jogáról lemondanak. Az Eladó az ingatlanok kapcsán a történelmi bázisjogosultságot is átruházza a Vevőre.

3./ Vevő megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlanok 1/1-1/1 tulajdoni illetőségét a fentiekben megjelölt vételárért eladóktól adásvétel jogcímén.

4./ Vevő jelen korábban megfizetett **7.000.000,- Ft azaz hétmillió forint** összegű vételárrészt a Balogh Roland eladó 10918001-00000115-77990007 számú lakossági folyószámláján történő átutalással, melynek hiánytalan átvételét eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. Eladók a fenti bankszámlára történő tejesítéseket a saját kezükhöz történő teljesítésnek fogadják el és rögzítik, hogy az így átvett vételárrészlete egymással elszámolják a tulajdoni arányuknak megfelelően. Felek az átadott vételárrészből 1.700.000,- Ft azaz egymillió-hétszázezer forint összegű vételárrészt kölcsönösen foglalónak tekintenek. Feleket a foglaló jogi természetéről okiratszerkesztő ügyvéd teljes körűen tájékoztatta - melynek lényege, hogy ha a teljesítés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, vagy minden szerződő fél felelős, a foglaló visszajár. Felek rögzítik, hogy ha a hatóság a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, akkor a felek a foglaló jogkövetkezményét nem alkalmazzák. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, míg a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Felek a foglalót kárátalányként kötik ki. Vevő kötelezi magát, hogy a fennmaradó **9.750.000,- Ft azaz kilencmillió-hétszázötvenezer forint** összegű vételárat megfizeti a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül a Balogh Roland eladó 10918001-00000115-77990007 számú lakossági folyószámlájára történő átutalással. Eladók a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek fogadják el és a vételárba beszámítják.

5./ Felek rögzítik, hogy az Eladók a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az okiratot szerkesztő ügyvédnél a jelen a szerződéskötéssel egyidejűleg 3 (három) példányban ügyvédi letétbe helyezik a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatukat (a továbbiakban: bejegyzési engedély), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt ingatlanokra adásvétel jogcímén és az egész ingatlanokhoz viszonyítottan 1/1-1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, az Eladók 1/2-1/2 és 1/2-1/2 tulajdonjogának egyidejű törlésével. Felek rögzítik, hogy Eladók a vételár kifizetéséről haladéktalanul 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 vételár kifizetését követően 5 munkanapon köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett.

Dr. Folcz József ügyvéd	Hankó András Vevő	Baloghné Hagya Gizella Eladó	Balogh Roland Eladó

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladók az ingatlanokat megtekintett állapotban **legkésőbb a teljes vételár kifizetését követő 3 napon belül adják vevő birtokába.** A birtokbaadásig az Eladók, azt követően pedig a Vevő szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint viseli a kárveszélyt is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba lépéssel egy időben közös jegyzőkönyvet vesznek fel az ingatlanban villanyóra állásáról. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jegyzőkönyv felvételét követően a jegyzőkönyvben rögzített óraállásig fennálló esetleges tartozásokat maradéktalanul kifizetik a közműszolgáltató felhívásának megfelelően. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba lépést követő 15 napon belül a közműszolgáltatóknál eljár, és közműszolgáltatási szerződést kötnek a tárgyi ingatlanra.

7./ A jelen szerződés aláírásával a Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 13. § -14. § rendelkezéseit maradéktalanul betartja, a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül, így föld tulajdonjogát megszerezheti. Kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló haszonbérleti földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy a jelen szerződésben megjelölt földterület használatát másnak nem engedi át, azt önmaga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, a tulajdonszerzéstől számított 5 évig az így megszerzett földet más célra nem hasznosítja, nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, és a tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

8./ Büntetőjogi felelőssége tudatában a Vevő kijelenti továbbá azt, hogy földműveskén a tulajdonában, illetve a haszonélvezetében lévő termőföld mértéke a most megvásárolt ingatlan-illetőséggel együtt sem éri el a törvény szerinti földszerzési maximumot (300 ha) valamint kijelenti hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Tudomással bír továbbá arról a tényről, hogy ha utólagos hatósági ellenőrzés során megállapításra kerülne a jelen nyilatkozat valótlansága, annak büntetőjogi és polgárjogi következményei lehetnek reá nézve.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk korlátozás alatt nem áll.

10./ A Felek ezúton közösen meghatalmazzák az adásvételi szerződést szerkesztő Dr. Folcz József ügyvédet (Folcz Ügyvédi Iroda egyedüli tagja (5700 Gyula, Béke sgt. 47., adószám: 19361190-2-04, Kasz szám: 36060149), hogy a jelen adásvételi szerződés alapján az 1. pontban rögzített ingatlanra vonatkozó tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa a szükséges kérelmeket és mellékleteket. A tulajdonjog változás bejegyzéséhez kapcsolódóan a Felek helyett és nevükben minden szükséges nyilatkozatot megtegyen, különös tekintettel vevő **1/1-1/1** tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzési kérelmének valamint eladó **1/1-1/1** tulajdonjogának a törlésére vonatkozó kérelmének megfelelő pontos adatok feltüntetésére és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, valamint a kapcsolódó jogszabályok előírásainak betartásával járjon el, és a jogügylet zárásához szükséges ügyintézést teljes körűen lefolytassa. Okiratszerkesztő ügyvéd az iroda képviselőjeként az iroda részére adott meghatalmazást ezennel elfogadja. Felek kérik a jelen ingatlan adásvételi szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni. A jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, továbbá a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségei és a visszterhes vagyonátruházási illeték a Vevőt terheli.

11./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó alapvető adójogi és illetékszabályokról az okiratszerkesztő ügyvéd a feleket kioktatta. Ennek megfelelően a Vevő viseli a 4 % mértékű visszterhes vagyonszerzési illetéket, míg az Eladót az Szja. tv. 62. § (4) bek. alapján adóbevallási és esetlegesen adófizetési kötelezettség terheli. A Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződés alapján megszerzett termőföld vonatkozásában a visszterhes vagyonszerzési illeték alóli mentesség törvényi feltételeinek megfelel, és az ezekhez kapcsolódó jogszabályi kötelezettségeket vállalja. Vevő a HET-1050-5406 számú „H" energetikai minőség szerinti besorolású energetikai tanúsítványt átvette Eladótól.

12./ A szerződő felek azonosítását a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló jogszabály előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.

13./ Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd a hatályos jogszabályoknak megfelelően kezelje.

14./ A jogügyletben érintett felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd teljes körben tájékoztatta őket az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (General Data Protection Regulation: GDPR) foglaltakra nézve.

15./ Szerződő felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzített adatok, vagy nyilatkozatok esetleges elírása, vagy hibája kijavítása érdekében nevükben és képviseletükben eljárjon.

Jelen adásvételi szerződés 2 számozott oldalból áll és 8 eredeti példányban készült, melyből valamennyi érintett fél egy, eredeti példány átvételét az okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

Mely adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megértelmezés után helybenhagyólag írják alá.

Békéscsaba, 2026. november hó 05.

Jogügyleti részlet teljesítési határideje: 2026.11.15.
Elővásárlási jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026.11.13.
utolsó napja: 2026.12.14.

Hankó András Vevő

Balogh Gizella Eladó

Balogh Roland Eladó

Készítettem és ellenjegyzem: Békéscsaba, 2026. november hó 05. napján

Folcz Ügyvédi Iroda
Dr. Folcz József ügyvéd (KASZ szám: 36060149)

VÁROS ÖNKORMÁNYZATA JEGYZŐJE