A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

MÁSOLATKÉSZÍTŐ
ALÁÍRÓ: BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ ELŐZŐEK PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ"
RESTYÉNÉ KONYA TÜNDE
2026.11.09. 15:13:32
A MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 58/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU/BEKES > E-ÜGYINTÉZÉS

2026 NOV 02
Iktató: 57788-1-1/2026

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Fehér Imre** (szül. név: Fehér Imre, szül.. szem.az.j: t-
, adóaz.j) 5520 Szeghalom, Semmelweis u. 8. ()tartózkodási helye: 4405 Nyíregyháza, Csárda u. 43. fsz. 3.) szám hrsz.
alatti lakos **eladó**– továbbiakban: eladó -,
másrészről **Nóvé István** (szül. név: Nóvé István, szül. in szem.az.j:
adóaz.j 5530 Vésztő, Csokonai u. 1. szám alatti lakos, mint vevő - továbbiakban vevő –között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó eladják, a vevő 1/1 arányban megveszi az eladó 1/1 arányú tulajdonát képező **Vésztő külterület 0315/17** hrsz. alatt nyilvántartott, 4 ha 1040 m2 területű 103,43 AK értékű szántó művelési ágú (3. o: 1 ha 8661 m2, 58,41 AK, 4. o: 1 ha 8398 m2, 38,45 AK, 5 o. 3981 m2, 6,57 AK) ingatlant a kölcsönösen megállapított és kialkudott **11.500.000,-Ft**, azaz **Tizenegymillió-ötszázezer** forint vételár mellett.

A vételárat a vevő a jelen jogügylet **jóváhagyásától számított 90 napon belül fizeti** meg az eladó részére akként, hogy

- **2.300.000,-**Ft vételárrészt önerőből fizet meg az eladó 10404247-93087420-01680000 számú lakossági folyószámlájára, átutalással teljesít. Ezen vételárrészből 1.000.000,-Ft összeget a felek a kötelezettségvállalás jelétül kifejezetten foglalónak minősítenek, a foglaló szabályaira történt kioktatást megértették.
- a fennmaradó **9.200.000,-**Ft vételárrészt a **MBH Bank Nyrt** által folyósított kölcsönből fizet meg akként, hogy a bank az eladó 10404247-93087420-01680000 számú lakossági folyószámlájára átutalással teljesít közvetlenül.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az igényelt kölcsön összegénél alacsonyabb összegű finanszírozásra lenne jogosult, úgy a különbözeti összeget eladó részére saját erőből kiegészíti. Eladók vállalják, hogy az önerőből történt vételárrészek teljesítését a számlán való jóváírást követő 2 munkanapon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban tanúsítják és azt vevő részére átadják, mivel ez pénzintézeti folyósítási feltétel.

Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítsék.

2. Az eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan minden igénytől, pertől és tehertől mentes, és kijelenti, hogy annak vonatkozásában semminemű köztartozása nincs.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem áll harmadik személy haszonbérletében, továbbá az ingatlanon harmadik személynek semmilyen jogcímen fölhasználati jogosultsága nincs.

3. A vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép és ezen időponttól kezdődően szedi annak hasznait, viseli terheit, valamint viseli a kárveszélyt is.

4. Eladó külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő 1/1 arányú **tulajdonjogát** a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **1/1-ed tulajdoni hányadára** adásvétel jogcímén az illetékes Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Eladó a tehermentes tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez mindenben alkalmas hozzájáruló nyilatkozatát a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél a mai napon letétbe helyezte 4 eredeti példányban azzal, hogy a nyilatkozat azon időpontban adható ki, amikor a vevő a teljes vételárat az eladó részére megfizette, eddig az időpontig a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez nem járul hozzá, az ingatlanon fennálló tulajdonjogát fenntartja.

Felek és az okiratot szerkesztő ügyvéd a nyilatkozat letétbe helyezését aláírásukkal elismerik, jelen szerződést ügyvédi letéti szerződésnek és letéti igazolásnak is kifejezetten elfogadják. Felek tudomással bírnak arról, hogy a kölcsönt folyósító MBH Bank folyósítási feltétele a tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezésének igazolása. *Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a pénzintézeti folyósítások tényéről haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet.* A teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására *Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes kölcsön összeg kifolyósítását követően haladéktalanul benyújtja az illetékes földhivatalhoz.*

Szerződő felek kérik a Kormányhivatalt, hogy a vevő javára a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjenek legfeljebb a kérelem benyújtásától számított határozott 6 hónapi időtartamra.

Eladók a vevői jognak a vevő javára történő bejegyzéséhez a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.

Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a Felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételten benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

Ezen túlmenően a pénzintézet tájékoztatójában kiadottaknak megfelelően a kölcsön folyósítása esetére a felek a szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra az **MBH Bank Nyrt.**, jogosult javára a folyósított kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom is kerüljön bejegyzésre.

A felek megállapodnak abban, hogy a kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződés bármely módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez az **MBH Bank Nyrt.** írásban hozzájárul. Az írásbeli hozzájárulás nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Vevő kifejezetten elismeri, és tudomásul veszi, egyben eladó kötelezettséget vállal arra, hogy bármely fél elállása esetén a vevő által kölcsönből kiegyenlített vételárat az eladó kizárólag az MBH Bank Nyrt. részére fizeti vissza, az általa megadott fizetési számlaszámra, a hitelező írásbeli hozzájárulásának kiadásával egyidejűleg.

Fehér Imre
eladó

Nóvé István
vevő

A vevő a jelen szerződés aláírásával is kéri az illetékes Kormányhivatalt, hogy 1/1-ed arányú tulajdonjogát az 1. pont szerinti ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjenek.
A felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződést az elővásárlási jogosultakkal közlés végett az illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez, illetve a 2013. évi CXXII. tv valamint a 2013. évi CCXII. tv. szerinti eljárások lefolytatása szükséges, a felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a fenti jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén lép hatályba. Az eladó kijelenti, amennyiben a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az elővásárlásra jogosult a vevő helyébe lép, és a jelen szerződés az elővásárlási jogosulttal lép hatályba.
5. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlanszerzési ill. elidegenítési képességük korlátozva nincs.
A vevő kijelenti, hogy földműves, valamint, hogy az általa megszerzett ingatlan vonatkozásában a törvényben előírt feltételeket vállalja és kéri ezt az illetékkiszabásnál figyelembe venni és az Itv. 26.§. (1) bekezdése alapján járó illetékkedvezményt alkalmazni a mezőgazdasági föld tekintetében.
A vevő kijelenti, hogy az elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. tv. 18 § (1) c) pont szerinti helyben lakó szomszéd földműves, ezen belül (4). Bek.b, pont szerinti fiatal földműves, tekintettel arra, hogy a Vésztő külterület 0315/18 hrsz alatti ingatlan tulajdonosa, és a 0315/13 hrsz-ú és 0315/8 hrsz-ú ingatlan bejegyzett földhasználója, mely utóbbi két ingatlan közrefogja a szerződés tárgyát képező ingatlant, tehát mindkét hosszanti oldalán szomszédos föld Nóvé István vevő tulajdonában vagy használatában van. A vevő kijelenti a jelen szerződés az 1995. évi CXVII. tv 1. számú melléklet 9.5.1. da, pont szerint birtokösszevonási céllal vásárolja meg.
Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földműves nyilvántartásba vételi határozatszáma: a Szeghalmi Járási Hivatal Földhivatali Osztály 510057/2/2015.03.24., Nemzeti Agrárkamarai Nyilvántartási száma: S553000091230-01.
A vevő jelen okirat aláírásával kijelenti. és jelen nyilatkozat aláírásával vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga vagy a 13 § (2) bek a, pont ab, pontja szerint. használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Kijelenti, hogy 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.
A vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése nem esik a 2013. évi CXXII. tv szerinti korlátozások alá.
6. **Alulírott vevő az ingatlan megszerzésével kapcsolatosan kijelentem, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C §-ában foglaltak szerint rendelkezem részarány tulajdonnal, és** a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszonélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 ha.
7. A felek jelen szerződés aláírásával együttesen megbízzák és meghatalmazzák Dr. Forgács Éva 5600 Békéscsaba, Andrássy út 12. alatti ügyvédet, hogy Őket jelen jogügylettel kapcsolatosan az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje az illetékes jegyző előtt, és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás, az eladók tulajdonjognak törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel címén történő bejegyzésére és a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során. Eljáró ügyvéd a felek meghatalmazását a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésének költségeit a vevő viseli, azonban abban az esetben, ha a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult a szerződésbe belépne, úgy köteles a jelen szerződéskötéssel járó 60.000,-Ft ügyvédi munkadíjat megfizetni jelen szerződést készítő ügyvéd felé, aki a munkadíj tekintetében a vevővel külön elszámol.
8. Jelen szerződésben részletesen nem szabályozott, de jelen szerződéssel kapcsolatos kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv és a Föld Tv. vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
9. Szerződést kötő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Békéscsaba, 2026. október 30.

Fehér Imre
eladó

Nóvé István
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Békéscsaba. 2026. október 30. napján:

Dr. Forgács Éva ügyvéd
5600 Békéscsaba, Andrássy út 12.
kamarai azonosító: 36060160

ZÁRADÉK

Az adásvételi szerződés elektronikus közzététele megtörtént.
A közzététel napja: 2026. 11. 13.
A közlés első napja: 2026. 11. 14.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja (e határidő jogvesztő!): 2026. 12. 14.
A levétel napja:

Vésztő ..... PH: ..... aláírás