MÁSOLATKÉSZÍTŐ:
BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
„AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ"
SZABÓNÉ DR. HANKÓ KATALIN
(2026.11.06. 12:31:44)
MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X. 1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

Érkezett: 2026 NOV 11.
I/3911-1/2026 szám mell: ...db
Előszám: Utószám: Melléklet

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Ilősi Bernadett ügyvéd
Székhely: 5600 Békéscsaba, Andrassy út 37-43/324/C., Telefon: +36 30/746 06 15, E-mail: drszollosiberna@gmail.com

I3911-1/2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről,

DEBRECZENI SÁNDOR [illegible]
(születési hely, idő: [illegible], anyja neve: [illegible] személyi azonosító jel: [illegible] adóazonosító:
állampolgárság: magyar) 5624 Doboz, Zsilvongó utca 9. szám alatti lakos (tartózkodási hely: 2113 Erdőkertes, Béke utca 42. szám), továbbiakban, mint ***E l a d ó,***

másrészről,

BALOGH ATTILA [illegible]
(születési hely, idő: [illegible], anyja neve: [illegible] személyi azonosító jel: [illegible] adóazonosító:
állampolgárság: magyar, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamaránál [illegible] tagsági azonosítószámmal rendelkező, [illegible] nyilvántartási számú földműves, és a [illegible] számon nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának tagja) 5624 Doboz, Akácos utca 17. szám alatti lakos, továbbiakban, mint ***V e v ő,***

között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1. Az Eladó 1/1 tulajdoni hányadát képezi a Békés Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Doboz külterület 0146/76.** hrsz.-ú, 3-4. minőségi osztályba sorolt, szántó megnevezésű, mindösszesen 1543 m2 területű, mindösszesen 4.27 AK értékű ingatlan.

   Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban még (id.) Debreczeni Sándor (születési név: [illegible] anyja neve: [illegible] aki azonban időközben [illegible] napján elhalálozott. A hagyatéka vonatkozásában Huliné Dr. Susora Márta Irén Közjegyzői Irodája (eljáró közjegyző: dr. Kocsis Zsolt Sándor közjegyzőhelyettes) előtt 52016/N/199/2026/7. ügyszám alatt jogerős teljes hatályú hagyatékátadó végzés született, mely szerint az örökhagyó ingatlanának örökösе az 2026.10.15. napján kiállított tulajdoni lapon INYER/2026/1206759 – 2026.10.08. ügyszám alatt *'Elintézetlen széljegyzékként'*. Az Eladó nyilatkozata szerint, az ingatlant terheli még 52223/2009.12.09. határozatszám alatt bejegyzett vezetékjog 260 m2 területre, melynek jogosultja az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz utca 44.).

   Felek kijelentik és feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a hivatkozott Huliné Dr. Susora Márta Irén Közjegyzői Irodája (eljáró közjegyző: dr. Kocsis Zsolt Sándor közjegyzőhelyettes) előtt 52016/N/199/2026/7. ügyszám alatt jogerős teljes hatályú hagyatékátadó végzés rangsorban ezen Adásvételi szerződést megelőzően kerüljön átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban, függetlenül a kérelmek érkezésének az időpontjától, ezzel rangsorcserével élnek a Felek.

2. Az Eladó 1/1 tulajdoni hányadát képezi a Békés Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Doboz külterület 0146/77.** hrsz.-ú, 3. minőségi osztályba sorolt, szántó megnevezésű, mindösszesen 1547 m2 területű, 5.38 AK értékű ingatlan. A 2026.10.15. napján kiállított tulajdoni lap alapján és az Eladó nyilatkozata alapján az ingatlan terheli:
   a) 52223/2009.12.09. határozatszám alatt bejegyzett vezetékjog 260 m2 területre, melynek jogosultja az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz utca 44.).

3. Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az Eladó kizárólagos tulajdonát képező, az 1.-2. pontban megjelölt ingatlant, a Vevő által megtekintett és megismert állapotban. A Felek rögzítik, hogy a Vevő pontosan ismeri a föld, ill. az Eladó ingatlanának természetbeni elhelyezkedését, határait.
4. A Szerződő Felek az 1.-2. pontban körülírt ingatlan vételárát kölcsönösen **800.000.- Ft,** azaz Nyolcszázezer Forintban állapítják meg. A Szerződő Felek a 2 ingatlan adásvételét és vételárát egységesen kezelik. Külön-külön nincs érvényes eladási ajánlat, illetve vételi ajánlat sem. Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát 400.000.- Ft-ban, a 2. pontban megjelölt ingatlan vételárát 400.000.- Ft-ban határozzák meg. Felek rögzítik, hogy az egybefoglalt vételáron belül az 1. pontban megjelöl föld értéke 400.000.-Ft, az azon található ültetvény értékkel nem bír, az ingatlanon nincs felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, a 2. pontban megjelöl föld értéke 400.000.-Ft, az azon található ültetvény értékkel nem bír, az ingatlanon nincs felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény A Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:
   A Vevő megfizeti **a teljes vételárat** az Eladó részére, ezen okirat *'ZÁRADÉK'* rovatában megjelölt elővásárlási jog hirdetmény útján való nyilatkozattételi felhívást követően, amennyiben senki sem él az elővásárlási jogával, és ezen Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyást nyer, - az ezt igazoló illetékes Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya jóváhagyó határozata átvételét követő 8 napon belül, az Eladó által kérve az OTP Banknál vezetett 11773425-05768109 számú bankszámlára történő átutalással, számlatulajdonos: az Eladó.
5. Szerződő Felek egybehangzóan megállapodnak abban és az Eladó kinyilatkozza, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön okiratban fog hozzájárulni ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az adásvétel tárgyát képező 1. és 2. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a Vevő javára **1/1 tulajdoni hányadban,** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Ezen **Tulajdonjog bejegyzési engedélyt** (6 eredeti példányt) az Eladó ezen okirat aláírásával egyidejűleg ezen okiratot is készítő és ellenjegyző **ügyvédnél ügyvédi letétbe** helyezte azzal, hogy ezen nyilatkozatokat csak és kizárólag a teljes vételár megfizetése és ezen ténynek az Eladó általi visszaigazolása vagy ennek bármely okból való elmaradása esetén Vevő általi igazolása esetén használhatja fel a Letéteményes ügyvéd azzal, hogy 3 db példányt az ingatlan-nyilvántartási tulajdonjog változás átvezetéséhez felhasználhat, 1 példányt kiadhat a Vevőnek.
6. Szerződő Felek tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot alapítanak **10 hónap** határozott időre.
   Szerződő Felek megállapodnak abban, kérik, illetve az Eladó az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Új Inytv.) 35. §. (1) g) pontja alapján feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes földhivatali osztály által **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a Vevő javára az egész ingatlan 1/1 eszmei hányada vonatkozásában, 10 hónap határozott időre az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Új Inytv.) 48. §. (1) a) pontja ill. az új Inytv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.r. (Új Vhr.) 45. § szerint, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
   A tulajdonjog változás átvezetésére csak a vételár teljes megfizetése után kerülhet sor az ingatlan-nyilvántartásban. Az Eladó vállalja, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt megadja szerződésszerű teljesítés esetén. Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja (Ptk. 6:216. § (1)-(2) bek.).
7. Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a birtokba adásra – birtokba lépésre a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerítenek sort.
8. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy mint eljáró természetes személyek magyar állampolgárok, cselekvőképesek és ezen adásvételi szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozataikat joghatályosan tehetik meg, szerződéskötési, ill. tulajdonszerzési képességük kizárva, korlátozva nincs. A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. alapján korlátozva vagy kizárva nincs.
9. Az Eladó kinyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező 1.-2. pontban megjelölt ingatlan az 1-2. pontban foglaltakon túlmenően, per-, teher- és igénymentes, melynek meglétéért szavatosságot vállal.

DEBRECZENI SÁNDOR sz.: [illegible] Eladó **BALOGH ATTILA sz.:** [illegible] evő

Közzététel napja: 2026.11.13
Jogvesztő határidő első és utolsó napja: 2026.11.14 – 2026.12.14.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja:
Az elektronikus közzétételt megtörtént

Ezen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget (illeték, ügyvédi munkadíj, igazgatási szolgáltatási díj) a Vevő rendezi. Vevő már most kéri a NAV-t, hogy a visszterhes vagyonátruházási illetéket kiszabó határozatot közvetlenül küldje meg a részére a hivatal. A Szerződő Felek ezen adásvételi szerződés elkészítésével-, ill. az ellenjegyzéssel is az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII tv., valamint az ügyvédek letétkezeléséről szóló Magyar Ügyvédi Kamara 7/2018. (III.26.) sz. szabályzata alapján **Dr. Szöllősi Bernadett ügyvédet** (5600. Békéscsaba, Andrássy út 37-43/324/C. sz., helyettesítésre jogosult: dr. Vizkeleti Krisztián ügyvéd) bízzák meg és ezen adásvételi szerződést teljes körű ügyvédi tényvázlatként és meghatalmazásként is fenntartják, mely kiterjed az Ingatlan-nyilvántartási kérelem I.-II. ill. a 'B400.' sz. NAV adatlap benyújtására is, ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. A Szerződő Felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az adásvételi szerződésben való rögzítéssel feltüntette. Szerződő Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje, a személyazonosító jel megadásának a kötelezettségét az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv., az adóazonosító jel megadásának a kötelezettségét az Adózás rendjéről szóló 2017. évi CL tv. írja elő. Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen adásvétel megkötése során a saját nevükben, ill. érdekükben jártak el. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv előírásai az irányadóak.

ZÁRADÉK

Szerződő Felek kijelentik, hogy a Mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. alábbiakban idézett 13-15. §. szerinti rendelkezései alapján korlátozásba vagy kizárásba nem ütközik ezen adásvételi szerződés alapján történő elidegenítés, illetve tulajdonszerzés:

13. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél
a) a föld használatát
aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy
ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át;
b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy
c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.
(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:
a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
g) lakóépület létesítése;
h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.
(4) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
14. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
(2) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
15. § A pályakezdő gazdálkodónak a 13. és 14. §-ban meghatározottakon túl kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy
a) a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és
b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

A fentiekre tekintettel a Vevő vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant, mint 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 hivatkozott jogszabály 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
A Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
A Vevő nyilatkozik, hogy ezen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
A Vevő kijelenti, hogy amennyiben pályakezdő gazdálkodónak minősül, akkor kötelezettséget vállal arra, hogy
a) a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és
b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

A Vevő az elővásárlási jogát a Mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjában, illetve a (4) bekezdés a) pontjában** foglaltakra alapítja. A Vevő kéri az illetékmentessége megállapítását. A Vevő részarány tulajdonnal nem rendelkezik egyéb ingatlanban.

A Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben a föld harmadik személy használatában áll, abban az esetben a Vevő kinyilatkozza, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy ezen fennálló földhasználati jogviszony
a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
b) megszűnését követő időre a Mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13. §. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Szerződő Felek tudomással bírnak a Termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Kormányrendeletről, mely alapján eljárnak az illetékes önkormányzatnál, ezen vonatkozásban meghatalmazást adnak az okiratszerkesztő ügyvéd részére a hivatkozott jogosult előtti képviseletre.

Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést elolvasás és elmagyarázás után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, minden befolyástól mentesen, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írják alá és kinyilatkozzák, hogy mást az okiratba belefoglalni nem kívánnak.

Doboz, 2026. november 02.

[redacted] **ÁNDOR** Eladó

BALOGH ATTILA sz.: BALOGH ATTILA Vevő

Alulírott **Dr. Szöllősi Bernadett egyéni ügyvéd** (Gyulai Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36073530 [redacted] 5600 Békéscsaba, Andrássy út 37-43/324/C.) ezen okiratot szerkesztettem és ellenjegyeztem Dobozon, 2026. november (hónap) 02. napján.

Székhely: 5600 Békéscsaba, Andrássy út 37-43/324/C., Telefon: +36 30/746 06 15, E-mail: drszollosiberna@gmail.com