A kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 20.
A közlés kezdő napja: 2026. 11. 21.
Az elővásárlásra/Önkormányzati bérletre jogosult jognyilatkozatának közlésére nyitva álló határidő utolsó napja (a határidő jogvesztő): 2026. 12. 21.
A levétel időpontja: 2026. 12. 22.
PH.
GYULAI JÁRÁSI HIVATAL FÖLDHIVATALI OSZTÁLY
BERKNÉ VESZPI TERÉZIA 2026.11.17. 07:56:47
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS
61.
A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Iktatás dátuma: 2026 NOV 16.	..... nap
Iktatószám: 77026/2026/7971	Melléklet:
Előadó:	Előszám:
Széljegyzet:	hrsz.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Szabóné Domoszlai Mária (szül. neve: helye: . szül. neve: sz. az.: , adóaz. jele:) 5711 Gyula, Láncház u. 7. sz. alatti lakos, és

Szabó László (szül. neve: szül. ideje: ., szül. helye: i, an. szül. neve: , sz. az.: , adóaz. jele:) 5711 Gyula, Láncház u. 7. sz. alatti lakos,

együtt mint **eladók** (a továbbiakban: eladók), másrészről

Nagy Marcell (szül. neve: szül. ideje: ., szül. helye: an. szül. neve: sz. az.: adóaz. jele: 5742 Elek, Táncsics u. 11. 2. ajtószám alatti lakos,

mint **vevő** (a továbbiakban: vevő)

eladók és vevő a továbbiakban: szerződő felek között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az eladók 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képezi a Gyula, külterület 0112/6 hrsz-ú, természetbeni címmel nem rendelkező, "erdő, kivett út" megnevezésű, 1 ha 7596 m^2 területű, 0 AK értékű ingatlan – melyhez 1 ha 6997 m^2 területű erdő terület és 599 m^2 területű kivett út tartozik – (továbbiakban: föld).

2. Eladók tulajdonjogukat 2026. november 09. napján beszerzett e-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazolják, és kijelentik, hogy ezen tulajdoni lap másolat tartalma teljes körű és valódi, továbbá hogy nem léteznek olyan általuk ismert jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a tulajdoni lap másolaton nincsenek feltüntetve, kinyilatkozzák továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokat érintően sem ők, sem megbízásukból harmadik személy változtatást nem kezdeményezett, és nem tettek olyan nyilatkozatot, amely az ingatlan jogi-, birtok- vagy teherhelyzetén változatott volna.

3. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az erdő művelési ágú ingatlan a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) szerint mező és erdőgazdálkodási hasznosítású földnek minősül, ezért arra a Földforgalmi törvény, valamint a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII törvény szerinti (továbbiakban: Fétv.) rendelkezései irányadóak.

4. Eladók tájékoztatása alapján a vevő tudomással bír arról a körülményről, hogy a Földforgalmi tv., és a Fétv. rendelkezéseiből eredően tárgybeli földre többen jogszabályon alapuló – a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján fennálló – elővásárlási jogot gyakorolhatnak. Erre tekintettel eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés keretében – annak aláírásától számított 8 napon belül – köteles megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából kivéve, ha az adásvételi szerződés nem tartozik a jóváhagyáshoz kötött szerződések közé. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal és a vevővel, majd a szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

5. Felek tudomással bírnak arról a körülményről is, hogy a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezései szerint e szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv - az agárgazdasági kamara területileg ille-

tékes szerve, mint helyi földbizottságként eljáró szerv támogatását követő – (továbbiakban: hatóság) jóváhagyása és záradékkal történő ellátása szükséges. Erre tekintettel a felek már most megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen adásvételt formai okok miatt nem hagyja jóvá a hatóság, úgy a szerződési akaratukat továbbra is fenntartják és közreműködnek abban – akár új adásvételi szerződés megkötésével is – hogy az adásvétel közöttük teljesüljön. Egyebekben szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának megküldését követő napon lép hatályba. Felek a szerződés hatálybalépéséig a nyilatkozataikhoz kötve vannak (hatályba léptető feltétel).

6. Az eladók kijelentik, hogy amennyiben a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult jogszerűen él az elővásárlási jogával, elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az elővásárlásra jogosult a vevő helyébe lép és a szerződés az eladók és az elővásárlási jogosult között jön létre, amire tekintettel eladók már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonjog bejegyzését eredményező nyilatkozatot az elővásárlási jogosultnak is haladéktalanul megadják, ha a teljes vételár kifizetésre került.

7. A fentiek ismeretében és jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladók eladják, míg vevő 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant, annak minden alkotórészével, valamint valamennyi természetes és törvényes tartozékával együtt, a kölcsönösen kialkudott **2.400.000,-** Ft, azaz **Kettőmillió-négyszázezer** forint vételár ellenében. A vételár az eladókat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Felek rögzítik, hogy a vételárból az erdőterület értékét 2.362.000,- Ft-ban, azaz Kettőmillió-háromszázhatvankettőezer forintban, a kivett út értékét 38.000,- Ft-ban, azaz Harmincnyolcezer forintban határozzák meg.

8. Felek megállapodása alapján vevő a teljes vételárat a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésében meghatározott 30 napos elővásárlási határidő leteltét (amennyiben a törvényben írtak közül semelyik szervezet vagy személy sem élt az elővásárlási jogával), és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek e szerződés jóváhagyását követően, e szerződés benyújtásával (az illetékes földhivatali osztály ingatlan-nyilvántartási eljárásának kezdeményezésével) egyidejűleg fizeti meg eladók részére oly módon, hogy a vételárat a vevő Szabó László eladó [redacted] -nél vezetett pénzintézeti számlájára (továbbiakban: Teljesítési Bankszámla) utal át közvetlenül. A számlaszám helyes megadásáért a felelősség az eladókat terheli.

9. Szabóné Domoszlai Mária eladó e szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy őt a vételár összegéből megillető összeg férje, Szabó László eladó rendelkezése alatt álló, Teljesítési Bankszámlára kerüljön átutalásra, ezt elismeri vevő szerződésszerű teljesítésének, és akként, mintha a vevő a saját kezeihez (számlájára) teljesített volna.

10. Az eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes megfizetéséig kifejezetten fenntartják az adásvétel tárgyát képező ingatlanra azzal, hogy eladók tulajdonjogának törlése illetve vevő tulajdonjogának bejegyzése csak a teljes vételár megfizetését követően válik esedékessé. Eladók kijelentik, hogy külön okiratban akkor járulnak hozzá a vevő tulajdonjogának - adásvétel jogcímén - történő bejegyzéséhez, és a bejegyzett tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez, ha a vevő a vételárat a 8. pontban foglaltak szerint a Teljesítési Bankszámlára történő utalással hiánytalanul megfizette.

11. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró Dr. Kolarovszki Márk ügyvédnél (5600 Békéscsaba, Wlassics sétány 7. I/3.) ügyvédi letétbe helyezik azon nyilatkozatukat, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjogot a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Gyula) szervezeti egysége (földhivatali hatóság) az 1. pontban részletesen meghatározott ingatlanra – adásvétel jogcímén – a vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze és ezzel egyidejűleg a nevükre bejegyzett tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

Szabó László eladó	Szabóné Domoszlai Mária eladó	Nagy Marcell vevő

Dr. Kolarovszki Márk

I/3.

12. Eljáró ügyvéd a letétet – felek megállapodása alapján, külön okiratba foglalás mellőzése mellett - elfogadja, annak átvételét jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri és egyúttal kijelenti, hogy a letét őrzéséért külön díjat nem számít fel. Letétkezelő kötelezettséget vállal arra, hogy e hozzájáruló nyilatkozatot akkor adja át a vevő részére, valamint ezzel egyidejűleg nyújtja be a földhivatalba, ha az eladók a vevő teljesítését, vagyis a vételár megfizetésének tényét írásban jelzik és elismerik a letétkezelő ügyvéd felé. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy haladéktalanul tájékoztatják letéteményes ügyvédet a teljes vételár kifizetéséről.

13. Eladók kijelentik és egyben szavatolják tárgybeli ingatlan per, teher-, szolgalom-, és igénymentességét. Az eladók kijelentik továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül nincsen senkinek semmilyen jogcímen követelése az ingatlanra, azt – a 4. pontban foglaltakon kívüli – illetve szerződésen alapuló elővásárlási jog, adó-, illeték- és más köztartozás nem terheli, így a vevő tulajdonszerzésének - a Földforgalmi törvényben foglalt feltételek és korlátok mellett - törvényes akadálya nincsen.

14. Vevő a Földforgalmi tv. 13., 14. §-okban foglaltaknak megfelelően kijelenti és 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 más célra nem hasznosítja. Kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a fenti szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

15. Vevő kinyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, valamint hogy e jogügylet alapján megszerzett földterülettel együtt sem haladja meg földingatlanának mértéke a törvényben reá – mint földművesnek minősülő személyre – előírt mértéket (300ha), továbbá a használatában álló földterület sem haladja meg a jogszabályban előírt korlátot, így tulajdonszerzése nem esik a 2013. évi CXXII. tv. szerinti korlátozások alá.

16. Felek rögzítik az Fétv. 13. § (3) bekezdése alapján, hogy vevő – a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja szerint *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* – elővásárlásra jogosult. Vevő jogosultságát a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Gyula) 513007/2025.01.30. számú határozata tanúsítja. Vevő tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának; kamarai nyilvántartási száma: Vevő a tulajdonjogot átruházó személyeknek nem közeli hozzátartozója.

17. Vevő kijelenti, hogy tárgybeli ingatlannak természetben megfelelő terület állagát, a vonatkozó erdőtervi leírólapon rögzítettek szerinti akác faállományt (erdészeti azonosító: 211 K1) megtekintette, területi határait ismeri, így a vétel a megtekintett és megismert állapotban jön létre.

18. Eladók a Földforgalmi törvény 15/A. § rendelkezései alapján kijelentik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon nincs bejelentett földhasználó.

19. Eladók a következő rendelkezések szerint ruházzák át az érintett ingatlan birtokát a vevőre. A felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adására birtokba vételére a szerződés jóváhagyását követően, a vételár kifizetését követő napon kerül sor. A birtokba adástól kezdve a vevő jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, míg köteles viselni a terheket, valamint a kárveszélyt.

20. Szerződő felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen szerződéskötéssel kapcsolatos adó- és illetékszabályokra vonatkozó tájékoztatását tudomásul vették.

21. Felek rögzítik, hogy a szerződéskötés költsége, és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költsége, esetlegesen a visszterhes vagyonszerzési illeték azt terheli, akivel a szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a szerződés jóváhagyásra kerül. Eladókat jövedelemszerzés esetén terheli az adóbevallási- és fizetési kötelezettség, amelynek önállóan tesznek eleget.

22. Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján e jogügylet mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól, és kéri annak alkalmazását e jogszabályi rendelkezésben foglaltak fennállta miatt.

23. Szerződő felek kijelentik, hogy írni-olvasni tudó magyar állampolgárok, cselekvőképesek, szerződéskötési és tulajdonszerzési illetve elidegenítési képességüket hatályos jogszabályok nem korlátozzák.

24. Vevő tudomással bír arról, hogy a (föld)használatot köteles bejelenteni az illetékes földhivatalnak.

25. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a hatályos Földforgalmi törvény 8. §-a szerint föld tulajdonjogának átruházására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

26. A szerződő felek megbízzák e szerződés elkészítésével Dr. Kolarovszki Márk ügyvédet (5600 Békéscsaba, Wlassics sétány 7. I/3.), és tárgyi szerződést meghatalmazásként és egyszerűsített tényvázlatként is fenntartják. Szerződő felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy őket együttesen a jelen jogügylettel kapcsolatos földhivatali eljárásban – ide értve a mezőgazdasági hatósági jóváhagyás iránt indított eljárást, az eladók tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlése, valamint vevő tulajdonjogának bejegyzése, a bejegyzési engedély földhivatalba történő benyújtása során – továbbá a jegyző előtt e szerződés kifüggesztése végett indítandó közigazgatási eljárásban, a közzétételi formanyomtatvány aláírására vonatkozóan, valamint szükség esetén a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a B400E adatlap (elektronikus) elkészítésére és előterjesztésére is kiterjedően teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást e szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja, és jelen szerződés ellenjegyzésével nyugtázza.

27. Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt (nem alkotott ekörben rendeletet), amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.

28. Felek rögzítik, hogy tárgybeli földre nem került elővásárlási jog megalapításra a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján.

29. A szerződő felek közösen meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, vagy hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges kijavításokat mind a szerződés(b)en, mind az elektronikus űrlapon illetve papíralapú kérelmen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. Eljáró ügyvéd a kijavításra vonatkozó meghatalmazást e szerződés aláírásával elfogadja.

30. Az e szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., a Földforgalmi tv., és az Fétv., az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény, valamint az erdőbirtokossági társulatról szóló törvény rendelkezései és a vonatkozó egyéb jogszabályok és előírások az irányadóak.

Jelen szerződést a felek felolvasás, elmagyarázás és külön elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt - az ellenjegyző ügyvéd előtt – helybenhagyólag aláírták azzal, hogy más feltételt e szerződésbe belefoglalni nem kívánnak.

Békéscsaba, 2026. november 09.

Szabó László eladó	Szabóné Domoszlai Mária eladó	Nagy Marcell vevő

Dr. Kolarovszki Márk

Ellenjegyzem:
Békéscsaba, 2026. 11. 09.

Dr. Kolarovszki Márk, ügyvéd
KASZ: 36063394