MÁSOLAT KÉSZÍTŐ: BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
BERKINÉ VESZPI TEREZIA 2026.11.17. 07:53:44
MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

11.3287/2026.

Békés Megyei Kormányhivatal
Iktatószám: FFO.6./2026/8358 Melléklet:
2026 NOV 16.
Előzmény: Érkezett:

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről **Sipiczki Mihályné** (születési neve: születési hely, idő: anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: állampolgársága: magyar) 5623 Békéscsaba, Gerla tanya 2094. szám alatti lakos, mint Eladó, valamint **Sipiczki Anikó** (születési neve: születési hely, idő: , anyja neve: személyi száma: , adóazonosító jele: állampolgársága: magyar) 5600 Békéscsaba, Botyánszki Pálné utca 6. szám alatti lakos, mint Eladó – a továbbiakban együttesen: **Eladók -,**

másrészről **Szalai János** (születési neve: születési hely, idő: anyja neve: , személyi azonosítója: adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási szám: 5600 Békéscsaba, Jókai u. 70. szám alatti lakos, mint Vevő – továbbiakban: **Vevő** – között az alábbi tartalommal:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladók tulajdonjoggal rendelkeznek a **békéscsabai ingatlan-nyilvántartásban külterület 01345/30 hrsz-on felvett,** 1 hektár 8123 m² területnagyságú, 42.59 AK értékű, 4-es minőségi osztályú, szántó megnevezésű ingatlanban akként, hogy abban Sipiczki Mihályné Eladó mindösszesen 10194/18123-ad és Sipiczki Anikó Eladó pedig 5664/18123-ad tulajdoni hányaddal rendelkezik.

2. Az ingatlan a lekért tulajdoni lap tanúsága szerint jelenleg tehermentes. Az Eladók szavatolnak az ingatlanrész per-, teher-, és igénymentességéért és kijelentik, hogy az ingatlanhányadnak sem a tulajdonjogára, sem birtoklására, használatára senkinek nincs olyan joga és - ilyen igénye sem - ami a Vevő tulajdonszerzését vagy zavartalan birtokba vételét veszélyeztetné.

3. A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés a hatályos mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint az ingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzője által az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton közlésre kerül és szükséges, hogy az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja **A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jogszabály erejénél fogva az adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen jogügyletet jóváhagyó határozatával válik tulajdonjog bejegyzésre alkalmas okirattá.**

4. Az Eladók eladják az 1. pontban hivatkozott ingatlanban lévő mindösszesen 15858/18123-ad tulajdoni hányadukat a Vevőnek, aki megvásárolja azt jelen okiratban foglaltak alapján.

5. A szerződő felek az 1. pontban hivatkozott ingatlanhányad **vételárát** kölcsönösen **3.964.500,- Ft-ban, azaz hárommillió-kilencszázhatvannégyezer-ötszáz forintban** határozzák meg. A vételár megfizetésére a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügylet jóváhagyását tartalmazó határozatának felek részére történő kézbesítését követő 8 napon belül utalás útján kerül sor az alábbiak szerint.
   - **Sipiczki Mihályné Eladó** részére **2.548.500,- Ft, azaz kettőmillió-ötszáznegyvennyolcezer-ötszáz forint** a nevén nyilvántartott, **OTP Bank Nyrt-nél vezetett** számú bankszámlára.
   - **Sipiczki Anikó Eladó** részére **1.416.000,- Ft, azaz egymillió-négyszáztizenhatezer forint** a nevén nyilvántartott, **OTP Bank Nyrt-nél vezetett** számú bankszámlára.

   Az Eladók kijelentik, hogy a fentebb rögzített bankszámlákra történő teljesítést saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésként fogadják el.

6. A szóban forgó ingatlanrészen az Eladók a tulajdonjogukat a vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartják. Az Eladók külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) rendelkeznek a tulajdonjog átruházásáról. Az Eladók ezen bejegyzési engedélyüket már most letétbe helyezik jelen okiratot ellenjegyző ügyvédnél 6 (hat) eredeti aláírt példányban. Az ellenjegyző ügyvéd ezen bejegyzési engedély 6 példányban történő letétbe vételét jelen okirat aláírásával is megerősíti és elismeri. Az Eladók és az eljáró ügyvéd a fentebb hivatkozottakat kifejezetten **letéti rendelkezésként és igazolásként** fogadják el. Az eljáró ügyvéd jogosult és köteles meggyőződni a vételár hiánytalan megfizetéséről. Miután a vételár az Eladók által fentebb közölt bankszámlákra teljes összegében jóváírásra kerül, úgy az Eladók közül Sipiczki Anikó Eladó a sipiczkiancsa76@gmail.com e-mail címről a projekt95@t-online.hu e-mail címre küldött értesítésben az okiratszerkesztő ügyvéd felé haladéktalanul köteles jelzéssel lenni a vételár hiánytalan megfizetéséről és ezáltal a letétben lévő tulajdonjog átruházó nyilatkozat (bejegyzési engedély) példányok kiadhatóvá válnak az illetékes Földhivatali Osztály részére tulajdonjog átvezetés céljából. Ennek elmaradása esetén a Vevő is jogosult igazolni a vételár

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.11.23.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.11.24.
utolsó napja: 2026.12.23.
E határidő jogvesztő.
ügyintéző

Sipiczki Mihályné Eladó | Sipiczki Anikó Eladó | Szalai János Vevő | Dr. Fárnas József ügyvéd

szerződésszerű megfizetését az ellenjegyző ügyvédnél banki igazolás útján, melynek joghatása azonos az eladói tájékoztatással. Az ellenjegyző ügyvéd a vételár megfizetéséről szóló nyilatkozat vagy igazolás kézhezvételétől haladéktalanul köteles intézkedni arról, hogy a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartáson átvezessék akként, hogy a bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja, melyre kötelezettséget is vállal.

7. Az Eladók a vételár hiánytalan megfizetésének feltételével – a 6. pontban hivatkozott külön nyilatkozatban – minden más egyéb feltétel tűzése nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyául szolgáló ingatlan 15858/18123-ad tulajdonjogát – az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - a Vevő javára 15858/18123-ad tulajdoni részarány szerint - **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

8. A szerződő felek rögzítik, hogy szóban forgó ingatlanhányad esetében a földhasználati nyilvántartásban földhasználó jelen idő szerint nincs bejegyezve. A felek abban állapodnak meg, hogy a szóban forgó ingatlan birtokba adására a vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg kerül sor, mely időponttól az ingatlannal kapcsolatban felmerülő valamennyi jog és kötelezettség a Vevőt illeti és terheli, valamint ezen időponttól a kárveszélyviselés is a Vevőre száll át. Az Eladók részéről mezei leltár igény nem keletkezett.

9. ***A Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül. Földművesként való nyilvántartásba vételi száma: 512064/2026.05.14, eljáró hatóság: Békés Vármegyei Kormányhivatal.***

10. ***A Vevő kijelenti, hogy a fentebb hivatkozott ingatlan esetében elővásárlási joggal rendelkezik, mégpedig a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. d) pontja alapján olyan földművesnek minősül, aki helyben lakó. Ezen túlmenően a Vevő fiatal földművesnek is minősül, ekként megilleti ugyanezen törvény 18. § (4) bek. b) pontjához kapcsolódó előjog.***

11. ***A Vevő nyilatkozik, hogy a most megvásárolni kívánt ingatlanhányaddal együtt sem éri el a földtulajdona a törvényben meghatározott korlátot és használatában sem áll nagyobb földterület, mint amit a jogszabály lehetővé tesz.***

12. ***A Vevő kijelenti, 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.***

13. ***A Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.***

14. ***A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada, és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő 1. pontban hivatkozott földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.***

15. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, elidegenítési és szerzési képességeikben nem korlátozottak.

16. **A szerződő felek jelen okiratot egymás irányába tett vételi ajánlatnak is nyilvánítják.**

17. A tulajdonváltozással összefüggésben felmerülő valamennyi költséget (a tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódó igazgatási szolgáltatási díjat és ügyvédi munkadíjat) a Vevő viseli.

18. Az illeték vonatkozásában a Vevő kéri – az Itv. 26. § (1) bek. p) pontjára tekintettel – az illetékmentesség megállapítását és e helyütt is megerősíti, hogy **földművesnek minősül és jelen** adásvételi szerződésben szereplő ingatlanhányad **ellenérték fejében történő megszerzésével összefüggésben vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától -**

számított 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

19. A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

20. A szerződő felek jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási ügyintézésére, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárással összefüggésben – beleértve a jóváhagyás iránti kérelem aláírását - , esetlegesen az elővásárlási jogra vonatkozó illetékes Jegyző előtti eljárásra, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé benyújtandó B400E adatlap aláírására, benyújtására és ezzel kapcsolatos valamennyi eljárásra már most meghatalmazzák Dr. Farnas József (BMÜK: 04-276, KASZ: 36059831) 5600 Békéscsaba, Teleki u. 6. székhelyű ügyvédet, aki a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés tartalmazza valamennyi, általuk az okiratszerkesztő ügyvéddel közölt tényt, körülményt, így az egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Szerződő felek a saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen kerültek feltüntetésre. A szerződő felek azonosítását az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette. A szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje.

A felek az itt nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., ezen törvény átmeneti szabályozásáról szóló 2013. évi CCXII. tv., illetve a Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazását kötik ki, egyben jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják. A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyi illeték és adójogi kérdésben tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől. Az Eladók tudomással bírnak arról, hogy a szóban forgó ingatlan értékesítésével összefüggésben – azok 5 éven túli szerzésére tekintettel – adófizetési és adóbevallási kötelezettségük nem merül fel.

Békéscsaba, 2026. november 12.

Sipiczki Mihályné	**Sipiczki Anikó**	**Szalai János**
Eladó	**Eladó**	**Vevő**

Békéscsaba, 2026. november 12.

Ellenjegyzem:

Dr. Farnas József
BMÜK: 04-276, KA 9831