

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az elektronikus kivonat a dokumentumba foglalt információtartalmat az alábbi korlátozásokkal tartalmazza:

Közzététel napja: 2026. augusztus 17.

A joggyakorlásra nyitva álló határidő

első napja: 2026. augusztus 18.

utolsó napja: 2026. szeptember 16.

E határidő jogvesztő!

Levétel napja:

Iktatószám: SZ/3311-1/2026

Másolatkészítő szervezet: Szentesi Polgármesteri Hivatal

Másolat hitelesítését végző személy: Szőke Csilla Erzsébet - bartyikne.csilla@sentes

Másolatkészítés időpontja: 2026.08.17. 10:44

Másolatkészítő rendszer megnevezése: ASP IRAT Szakrendszer

Másolatkészítő rendszer verziószáma: 24.1.0.26

Másolatkészítési szabályzat megnevezése: Szentesi Polgármesteri Hivatal Másolatkészítési Szabályzata

Másolatkészítési szabályzat verziószáma: 1.0

Másolatkészítési rend elérhetősége: v:\szkenner-kozig\Csilla\

2026 JÚL 15.

575456

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **MISKOLCZI ANTLÁNÉ sz.n.: VARGA ZSUZSANNA** – született [REDACTED] [REDACTED] napján, szem.sz. [REDACTED], szem.ig.sz. [REDACTED], adóazonosító jele [REDACTED], an. [REDACTED] – és [REDACTED] számú személyazonosító igazolvány alapján 6600 Szentés, Nagygörgös utca 29. szám alatti lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, mint **eladó** (továbbiakban eladó), másrészről **SZARVAS GERGELY CSABA sz.n. SZARVAS GERGELY CSABA** – született [REDACTED] [REDACTED] napján, szem.sz. [REDACTED], adóazonosító jele [REDACTED], szem.az.ig.sz. [REDACTED], an. [REDACTED] – [REDACTED] számú lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján 6600 Szentés, Alkotmány utca 39. szám alatti állandó, 6600 Szentés, Táncsics Mihály utca 24. szám alatti tartózkodási helyű lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, a Szentési Járási Hivatal által [REDACTED] szám alatt nyilvántartásba vett földműves, a Magyar Agrár Kamarai tagszám: [REDACTED] adószámú egyéni vállalkozó, mint **vevő** (továbbiakban vevő) között alulírott helyen és napon a következők szerint:

1./ Eladó az alább részletezett kifüggesztési és mezőgazdasági igazgatási szerv és földbizottsági hatáskörben eljáró Agrárkamara jóváhagyástól függő érvényességgel eladja dologösszességként – a Fftv. 19.§ (5) bekezd. a.) pontja alapján, mint egymással közvetlenül szomszédos - az alábbi ingatlanokat 1.964.000,- Ft, azaz Egymillió-kilencszázhatvanháromezer forint egybefoglalt vételáron:

1.1. Szentés külterület 01216/28. hrsz. alatt felvett, összesen 2439 m² területű, 6,82 Ak értékű szántó művelési ágú ingatlan - melyből 2. minőségi osztályú az 1390 m² területű, 4,46 Ak értékű, 3. minőségi osztályú az 595 m² területű, 1,65 Ak értékű, 5. minőségi osztályú a 454 m² területű, 0,71 Ak értékű szántó rész-,

1.2. A Szentés külterület 01216/29. hrsz. alatt felvett összesen 7329 m² területű, 21,24 Ak értékű szántó művelési ágú ingatlan - melyből 1. minőségi osztályú a 815 m² területű, 3,40 Ak értékű, 2. minőségi osztályú a 3366 m² területű, 10,80 Ak értékű, 3. minőségi osztályú az 1746 m² területű, 4,85 Ak értékű, 5. minőségi osztályú az 1402 m² területű, 2,19 Ak értékű szántó rész-,

Felek a dologösszességként kezelendő ingatlanok együttes forgalmi értékét 1.964.000,- Ft-ban, azaz Egymillió-kilencszázhatvanháromezer forintban fogadják el. A vételárból - illeték kiszabás alapjaként - a Szentés külterületi 01216/28. hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értékét 477.400,- Ft-ban, azaz Négyszázhetvenháromezer-négyszáz forintban, a Szentés külterületi 01216/29. hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értékét 1.486.600,- Ft-ban, azaz Egymillió-négyszáznyolcvanháromezer-hatszáz forintban fogadják el

Eladó a 2013. évi CXXII. Tv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, szülő törvény (továbbiakban Fftv.) 8/A § alapján nyilatkozik, az adásvétel tárgyát képező ingatlanhánnyadon ültetvény, felépítmény, illetve a földrészlet hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

2./ A felek az ingatlanok adatait az előkészítés során és a mai napon lehívott tulajdoni lap alapján rögzítik, mely szerint a tulajdoni lap III. részén az alábbi bejegyzések szerepelnek:

A Szentés 01216/28. hrsz. alatt felvett ingatlanról az előkészítés során és a mai napon lehívott tulajdoni lap alapján:

1. sorszám alatt a 30829/1997.01.23. bejegyző határozattal, érkezési idővel önálló szöveges bejegyzés szerepel, mely szerint a 01216/28. hrsz. a 01216/14. hrsz. megosztása folytán alakult ki

2. sorszám alatt a 41248/ 2003.07.09. bejegyző határozattal, érkezési idővel önálló szöveges bejegyzés eredeti térképezési és területszámítási hiba! Az ingatlan területe 2446 m²-ről 2439 m²-re változott.

3. sorszám alatt a 47905/2004.11.12. bejegyző határozattal, érkezési idővel jelzálogjog 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint és járuléai erejéig a Csongrád Megyei Kormányhivatal Munkügyi Központja jogosult javára. A tartozás egyenlege a jelzálogjog jogosult által 2026. év május hó 27. napján kiállított igazolás alapján 841.592,- Ft, melyből tőketartozás 685.360,- Ft, késedelmi pótlék 156.232,- Ft. Az igazolás szerint további késedelmi pótlék számítás már nem történik és a tartozást a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10028007-00313443-70000007 számú számlaszámra kell kiegyenlíteni, a közlemény rovatban feltüntetve "Miskolczi Natasa önfoglalkoztatóvá válás támogatás tartozás kifizetése". A jelzálogjog terheli a Szentés külterület 01266/22. és a 01216/29. hrsz. alatt felvett ingatlant is. A fenti tartozást a mai napon az eladó és Szarvas Pál Gézáne vevő között létrejött adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Szarvas Pál Gézáne kiegyenlítette.

A Szentés 01216/29. hrsz. alatt felvett ingatlanról az előkészítés során és a mai napon lehívott tulajdoni lap alapján:

1. sorszám alatt a 30829/1997.01.23. bejegyző határozattal, érkezési idővel önálló szöveges bejegyzés szerepel, mely szerint a 01216/29. hrsz. a 01216/14. hrsz. megosztása folytán alakult ki

2. sorszám alatt a 41248/ 2003.07.09. bejegyző határozattal, érkezési idővel önálló szöveges bejegyzés eredeti térképezési és területszámítási hiba! Az ingatlan területe 7340 m²-ről 7329 m²-re változott.

3. sorszám alatt a 47905/2004.11.12. bejegyző határozattal, érkezési idővel Jelzálogjog 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint és járuléai erejéig a Csongrád Megyei Kormányhivatal Munkügyi Központja jogosult javára. A tartozás egyenlege a jelzálogjog jogosult által 2026. év május hó 27. napján kiállított igazolás alapján 841.592,- Ft, melyből tőketartozás 685.360,- Ft, késedelmi pótlék 156.232,- Ft. Az igazolás szerint további késedelmi pótlék számítás már nem történik és a tartozást a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10028007-00313443-70000007 számú számlaszámra kell kiegyenlíteni, a közlemény rovatban feltüntetve "Miskolczi Natasa önfoglalkoztatóvá válás támogatás tartozás kifizetése". A jelzálogjog terheli a Szentés külterület 01266/22. és a 01216/28. hrsz. alatt felvett ingatlant is. A fenti tartozást a mai napon az eladó és Szarvas Pál Gézáne vevő között létrejött adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Szarvas Pál Gézáne kiegyenlítette.

Miskolczi Antalné eladó

Szarvas Gergely Csaba vevő

Dr. Jelenfi Anna ügyvéd

Dr. Jelenfi Anna
ügyvéd

6600 Szentés, Vásárhelyi út 3.
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-9990
Adószám: 45608058-1-26

Az ingatlanok egyebekben igény-, teher- és permentesek, azokon semmilyen ingatlan-nyilvántartáson kívüli terhelés nem áll fenn, nincs harmadik személynek sem semmi olyan joga, ami a vevő tulajdonszerzését akadályozná. Eladó nyilatkozik, az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon a Szentesi Május 1.-Agrár Zrt javára áll fenn földhasználat 2030. év december hó 31. napjáig. A föld haszonbérleti díja 3000,-Ft/Ak/év. Felek megállapodása alapján a 2026. évi földhaszonbér a vevőt illeti meg.

3./ Vevő kijelenti, hogy az előző pontokban részletesen körülírt mezőgazdasági földingatlanokat, az előre kölcsönösen kialakított 1.964.000,-Ft, azaz Egymillió-kilencszázhatvannégyezer forint vételárért kizárólagos tulajdonként megvásárolja.

4./ Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átutalással megfizette a teljes vételárát eladó unokája, Ollai Orsolya Zsuzsanna férjével, Ferró Szabolccsal közös, MBH pénzügyintézetnél vezetett 57100010-10000740 számú számlájára. Eladó a fenti számlaszámra történő megfizetést szerződésszerű, kezeihez történő kifizetésként fogadja el és a vételár megfizetését a jelen okirat aláírásával is elismeri, a vételár fenti számlán történő jóváírására tekintettel.

5./ Szerződő felek egyezően kijelentik, cselekvőképes belföldi magyar állampolgárok.

6./ Vevő az Fftv. 14/A.§ alapján büntetőjogi felelősséggel nyilatkozik az alábbiakról:

- a Fftv. 5. § 7. pont a) pontja alapján földműves, belföldi magyar állampolgár.
- az Fftv. 10.§ (1) bek., továbbá a 13.§ (1) bek. alapján a tulajdonszerzési jogosultsága fennáll.
- vállalja az Fftv. 13-14.§-okban foglaltak teljesítését, vagyis a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- vállalja, a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig az Fftv. 13.§ (3) bek-ben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja azzal, hogy az Fftv. 13.§(4) bek-be rögzített kötelezettség teljesítését is vállalja, vagyis a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre az (1) bek-ben foglalt kötelezettségek teljesítését is vállalja, így a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Tudomásul veszi, hogy a Fftv. 13.§(2) bek-be foglalt esetek nem minősülnek a használat átengedésének.

Vevő kijelenti, hogy:

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). (Fftv. 14. § (1) bek.)
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Fftv. 14. §(2) bek.)
- a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközök rendelkezésére állnak
- az adásvételi szerződés megkötését megelőző öt évben elfogadó nyilatkozatot nem tett földre vonatkozóan
- a kialakított vételár nem haladja meg a földnek 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét
- vele szemben öt éven belül sem földvédelmi, sem mulasztási bírságot nem szabtak ki. (Fftv. 27.§ /2/ bek. ba,) bc.))

Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező terület nagyságának beszámításával a termőföld megszerzése nem sérti az Fftv. 16.§ /1/ és /2/ bek-ben meghatározott földszerzési és birtokmaximumot. A 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tr. Végrehajtásáról - 68/C. §-ban foglaltak szerint kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

Fftv. 24.§ és 27. § alapján vevő nyilatkozik arról, hogy

- neki és közeli hozzátartozóinak tulajdonában, használatában mezőgazdasági hasznosítású földingatlan van.
- vállalja, hogy az Fftv. 24. § (3) bek. alapján a 23/A.§ (1) bek-ben meghatározott szempontoknak való megfelelés értékelése során adatot szolgáltat a helyi földbizottságnak, a földingatlanok darabszámára, térmértékére, művelési ágára, aranykorona értékére és azok elhelyezkedése tárgyában.
- vállalja a Fftv. 24.§ (3) bek. és a (6) bekezdés alapján a 23/A.§ (1) bek-ben meghatározott szempontoknak való megfelelés értékelése során adatot szolgáltatnak a helyi földbizottságnak arról, hogy az adásvételi szerződést megelőző három éven belül kötött-e közeli hozzátartozójával földre vonatkozó jogügyletet és ezen föld kinek a használatában áll, illetve a föld megműveléséhez szükséges rendelkezésre álló mezőgazdasági termelőeszközökről.

Vevő kijelenti, elfogadja és tudomásul veszi, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az előző pont szerinti nyilatkozat valótlanúsága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonást és a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

Vevő kijelenti azt is, Szentesi Járási Hivatal által 510450/2014.04.30. szám alatt nyilvántartásba vett földműves, a Magyar Agrár Kamarai tagszám: E660000001760-1, az OCSG-00058512 számú östermelők családi gazdaságának tagja, cselekvőképes magyar állampolgár.

7./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Fftv.

- 21. § (1) alapján a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bek-ben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
- a 21.§ (1a) alapján, „Ha a 23. § (1) bek. szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
- 21.§ (1b) alapján „A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bek. szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
- 21.§ (1d) alapján felek kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település Szentés Város Miskolczi Antalné eladó

Szarvas Gergely Csaba vevő

Dr. Jelenfi Anna ügyvéd

Dr. Jelenfi Anna
ügyvéd

6600 Szentés, Vásárhelyi út 3.
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-9990

Önkormányzata a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. Törvény (a továbbiakban Hővtv.) alapján helyi rendeletet nem alapított és az adásvétel tárgyát képező földre a magyar Építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127.§-a nem alapított elővásárlási jogot

A kérelmet eladó a 474/2013.(XII.12.) Korm. r. alapján köteles elkészíteni, és ahhoz csatolni az 1. számú mellékletében írt adásvételi szerződést négy példányban, amelynek egyik példánya a 47/2014.(II.26.) Korm. r. 2.§ (1) bek-ben előírt biztonsági okmányon kerül elkészítésre, valamint a szerződésben hivatkozott azon tényeket igazoló okiratokat, amelyeket közhiteles nyilvántartás nem tartalmaz. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazza vevőt és az eljáró ügyvédet a fenti kérelem határidőn belüli előterjesztésére.

Felek tudomásul veszik, az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyása az Fftv. 23.§ alapján akként történik, hogy az(1) bek. alapján „A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfeleléség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy- a 20.§-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1) bek. szerinti előzetes vizsgálat alapján döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy a) az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül, b) az adásvételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a 13-14.§-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, c) az adásvételi szerződésben a vevő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, az adásvételi szerződés a vevő által megjelölt elővásárlási ranghelyhez kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat nem tartalmazza, vagy d) az adásvételi szerződésben a felek alaptalanul hivatkoznak a 20.§ (1) bekezdés valamely pontjának fennállására, e.) az ingatlan tulajdoni lapján a földnek minősülő ingatlanok jogosultjait adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás ténye szerepel, vagy f.) a kérelmező elmulasztotta megküldeni a 21.§ (1f)-(1h) bekezdése szerinti igazolásokat, illetve nyilatkozatot, vagy a nyilatkozat valótlan adatot tartalmaz.

Szerződő felek tudomásul veszik, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzéje az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. (Fftv. 21.§(3) bekezdése)

A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult a fentiek szerinti határidőn belül és ott részletezett módon tehet elfogadó jognyilatkozatot. Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá, ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell az Fftv. 13-14.§-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.

Vevő megfizette a teljes vételárat és számla ellenében vállalt megfizetni 20.000,-Ft készkiadást és 200.000,-Ft ügyvédi munkadíjat, melyet a tulajdonjogot szerző fél (szerződéses vevő, elővételi jogot gyakorló személy, vagy a fenti személyek közül az, akivel a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyja) köteles viselni. A fentiekre tekintettel az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja, és a jognyilatkozata megtételével egyidejűleg a vevő által megfizetett vételárat ügyvédi letétbe helyezi. A fent részletezett rendelkezések megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, ill. a Fftv.21.§(4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról irattjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi vagy az Fftv. 21.§(1a) bekezdésben foglalt esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv részére; vagy a Fftv. 21.§(1c) bek-ben foglalt esetben az eladó részére.

Felek tudomásul veszik, hogy az Fftv. 22.§(2) bekezdése alapján „Az (1) bek. b) pontjában meghatározott esetben az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közzéje napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a Miskolczi Antalné eladó

Szarvas Gergely Csaba vevő

Dr. Jelenfi Anna ügyvéd


Dr. Jelenfi Anna
ügyvéd

6600 Szentes, Vásárhelyi út 3.
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-9990
E-mail: jelenfi.anna@szentesi-nyilvantantervezes.hu

sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

Felek tudomásul veszik, a mezőgazdasági igazgatási szerv az Fftv. 22. § (1) bek. szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését, vagy megállapítja, hogy a (2) bek. alapján az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére a jegyző által megküldött okiratok közül az elfogadó jognyilatkozatokat először – kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv úgy tekinti, hogy a jogosult elővásárlási jogát nem gyakorolta, ha megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat a) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg, b) nem az elővásárlásra jogosulttól származik, c) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy d) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a 13-14.§-ban előírt tartalmú nyilatkozatait. Ha a fentiek alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – az Fftv. 23.§ (6) bek-ben meghatározott eset kivételével – az elővásárlásra jogosultat, vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít (a továbbiakban: jegyzék). Nem kell a jegyzéket elkészíteni, ha a hirdetményi úton közzétett adásvételi szerződésre a) kizárólag határidőn túl érkezett a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat, vagy b) a határidőn belül beérkezett valamennyi elfogadó jognyilatkozat hiányos, vagy valótlan tartalmú, és ezáltal egyik sem vehető figyelembe a Fftv. 23. § (4) bek. értelmében.

Felek tudomásul veszik, hogy az Fftv. 23/A. § alapján

- Az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a) a birtokviszonyok átláthatóságára, b) a spekulatív földszerezések megelőzésére, c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére, d) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére, e) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítségére, és f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és fölbirtokpolitikai érdekeknek.

Az Fftv. 23/A.§ (2) bek alapján 23.§ (5) bek-ben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok, a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata és az általa készített jegyzék megküldésével haladéktalanul elektronikus úton megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából. Ha az Fftv. 23. § (6) bek-ben foglalt esetek valamelyike áll fenn, a (2) bek-ben foglaltakat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jegyzék nélkül keresi meg a helyi földbizottságot.

A helyi földbizottsági jogkörben eljárva a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarát a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi, valamint csereszerződést jóváhagyó, vagy megtagadó határozatával kapcsolatos e törvény szerinti eljárásában az ügyfél jogállása, a mezőgazdasági igazgatási szerv adás-vételi, valamint csereszerződést jóváhagyó, vagy megtagadó határozatának megtámadása vonatkozásában pedig keresetindítási jog illeti meg.

A mezőgazdasági igazgatási szerv – az Fftv. 23. § (3) és (3a) bek-ben meghatározott eseteken túl – az adás-vételi szerződés jóváhagyását megtagadja 27.§-ban foglaltak szerint a) ha a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, míg csereszerződés esetén a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján bármelyik szerződő féllel nem támogatja a csereszerződés jóváhagyását, b) a (2) bek-ben meghatározott esetekben. A mezőgazdasági igazgatási szervnek meg kell tagadnia az adás-vételi és a csereszerződés jóváhagyását, ha a) utóbb megállapítja, hogy az Fftv. 23.§(3) illetve (3a) bek-ben foglaltak alapján az adás-vételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye, vagy b) a helyi földbizottság által támogatott elővásárlásra jogosulttal vagy jogosultakkal, illetve az adásvételi szerződés szerinti vevővel szemben megállapítja, hogy ba) a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot szabott ki; bc) a földszerezéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében a 63.§(2) bekezdése vagy a Fftv. 95.§(8) bekezdése szerinti bírságot szabott ki, ezen túl, a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés, vagy a csereszerződés jóváhagyását támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére – a Fftv. 23/A §-ban és a 24.§(3) bek-ben meghatározott körülmények figyelembevételével alapján megtagadhatja az adásvételi szerződés jóváhagyását.

Ha az Fftv.27. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adás-vételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a 29.§ szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi föld-bizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést záradékkal látja el. Ha a 27.§-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést a szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá, az (1) bekezdés a.) és b) pontjában foglaltakat. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az Fftv. 27.§-ban foglaltak alapján az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, erről a 27.§ a) (1)bekezdés a) pontjában foglalt esetben a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 8 napon; b) (2) bek-ben meghatározott esetben a helyi földbizottság állás-foglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül döntést hoz. A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1)-(3) bek-ben meghatározott döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal.

Miskolci Antalné eladó

Szarvas Gergely Csaba vevő

Dr. Jelenfi Anna ügyvéd

 **Dr. Jelenfi Anna**
ügyvéd

6600 Szentes, Vásárhelyi út 3
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-999
Adószám: 45808058-1-26

8./ Vevő az elővásárlási jog rangsora szempontjából kijelenti, hogy olyan földműves, aki az **Fftv 18. § (1) bekezdés d.) alapján kívánja elővásárlási jogát érvényesíteni, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.**

9./ Eladó a teljes vételár megfizetésére tekintettel, a jelen okirat aláírásával egyidejűleg - a szerződés mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyásának feltételével - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő kizárólagos 1/1-ed arányú tulajdonjoga – tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – minden további megkérdezése nélkül bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartás adataiba az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokra. Vevő - a szerződés szakhatósági jóváhagyásának feltételével – a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy eladó kizárólagos 1/1-ed arányú tulajdonjoga minden további megkérdezése nélkül törlést nyerjen az ingatlan-nyilvántartás adataiból az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokról. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelzálogjog jogosultjának törlési engedélyét haladéktalanul benyújtja a földhivatali osztályhoz és a jelzálog törlését igazolja vevő és az okiratszerkesztő ügyvéd felé.

10./ Felek megbízzák, meghatalmazzák Dr. Jelenfi Anna ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, meghatalmazzák a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban, továbbá ezen jogügylettel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban nevükben az Üttv-ben meghatározott jogkörrel eljárjon és a NAV felé a B400E nyomtatványt benyújtja. Dr. Jelenfi Anna ügyvéd a megbízást, meghatalmazást elfogadja. A megbízás nem terjed ki a NAV előtti képviselet ellátására.

11./ Eladó az ingatlanok birtokát a teljes vételár megfizetésére tekintettel, a mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 5 napon belül ruházza át vevőre, aki e naptól húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit.

12./ Szerződő felek kijelentik, mindannyian szerződéskötésre képes magyar állampolgárok, akik személyi számuk szerződésben való feltüntetéséhez hozzájárulásukat adják.

13./ Felek tudomásul veszik, hogy az SZJA rendelkezéseiről, illetve az illeték mértékéről, annak megfizetése módjáról, az esetleges részletfizetés előfeltételeiről teljes körű kioktatást az adóhatóság ügyfélszolgálatán kaphatnak, egyebekben kijelentik, hogy az ezzel kapcsolatos szabályokat megértették. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen jogügylet után a visszerhes vagyónátruházási illeték fizetésére vonatkozó rendelkezések a következők: az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) p) pontja értelmében mentes a visszerhes vagyónátruházási illeték alól: "a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja". Vevő a fenti feltételek teljesítését vállalja és kéri az illetékmentesség engedélyezését.

Eladó kijelenti, az ingatlanokat öt éven belül, a 133944/2/2024.08.08. bejegyző határozattal öröklés jogcímén szerezte meg, így tudomásul veszi, amennyiben a jelen jogügyletből jövedelme származik, úgy személyi jövedelemadó bevallási, és fizetési kötelezettsége keletkezett, mely alól a vevő által tett nyilatkozatra tekintettel mentesül az SZJA törvény az 1995.évi CXVII. törvény 1. mellékletének 9.5.1. pontjába foglalt adómentességi szabályok alapján is. Felek azt is tudomásul veszik, ezen felül részletes tájékoztatást a NAV ügyfélszolgálatán kaphatnak.

14./ Felek A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. értelmében, mindannyian egyezően kijelentik, hogy a jelen okirat elkészítésekor megadott adataik a valóságnak mindenben megfelelnek, a jelen jogügylet alapján őket terhelő kötelezettségeik - kiemelten a vételár fedezetétől szolgáló pénzeszköz stb. - nem származnak jogellenes forrásból, kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a fenti tv. alapján elkészített nyomtatványban szereplő adataik a valóságnak megfelelnek. Felek kijelentik, hogy hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy ügyfél azonosítás végett okiratszerkesztő ügyvéd személyi irataikról fénymásolatot készítsen, és a 2017. évi LXXVIII tv. - Az ügyvédi tevékenységről - 32. § /9/ bekezdésében foglaltak alapján, a 32.§ /2/ és /3/ bekezdésben foglaltak alkalmazásával az 1992. évi LXVI. Tv. 18.§ /5/ bekezdésében foglaltak szerint bemutatott okmányaikról adatokat igényeljen /JÜB/, melyet jelen jogügylettel kapcsolatban jogosult felhasználni. Felek kijelentik, hogy a fentiek szerint az okiratszerkesztő ügyvéd őket beazonosította.

15./ Felek rögzítik, jelen szerződéssel felmerülő költségek vevőt terhelik.

16./ Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. tárgyat érintő rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés megkötése előtt több alkalommal egyeztetést tartottak, végül az okiratszerkesztő ügyvéd előtt jól megfontolva alakították ki a szerződési feltételeket, ennek megfelelő tartalommal készült el a jelen adásvételi szerződés, amit elolvasás és részletes magyarázat után, mint akaratukkal mindenben meggyezőzött írták alá az okiratszerkesztő ügyvéd előtt aláírásukkal elismerve, hogy az okirat egy-egy eredeti példányát átvették.

Kelt Szentesen, 2026. év július hó 13. napján

Miskolczi Antalné sz.n: Varga Zsuzsanna eladó

Szarvas Gergely Csaba sz.n: Szarvas Gergely Csaba vevő

Ezen adásvételi szerződést, mely mindenben megfelel a hatályos jogszabályoknak, valamint a szerződő felek kinyilvánított szándékának és akaratának, melyet a felek előttem írtak alá alulírott dr. Jelenfi Anna 6600 Szentos, Vásárhelyi út 3. szám alatti székhelyű, 45808058-1-26 adószámú, Ü-103625 sorszámu ügyvédi igazolványú, 36062251 Kamarai azonosító számú (KASZ), a Szegedi Ügyvédi Kamara tagjaként 422. számon nyilvántartott egyéni ügyvéd Szentesen 2026. év július hó 13. napján ellenjegyzem: Dr. Jelenfi Anna ügyvéd


Dr. Jelenfi Anna
ügyvéd

6600 Szentos, Vásárhelyi út 3.
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-9990
Adószám: 45808058-1-26
KASZ: 36062251

Dr. János Anna
6600 Szentistván, Váralja, 41. 3.
Telefon: (06) 316 800, (06) 529-9890
Készlet: 4589-06581-26
Készlet: 37062251

Dr. János Anna
6600 Szentistván, Váralja, 41. 3.
Telefon: (06) 316 800, (06) 529-9890
Készlet: 4589-06581-26
Készlet: 37062251