

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/3312-1/2026

Másolatkészítő szervezet: Szentesi Polgármesteri Hivatal

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

Másolatkészítés időpontja: 2026.08.17. 11:03

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\

Szabóné
Dr. Kiss Éva
ügyvéd

2026 JUL 16.

575500

6600 Szentés, Klauzál u. 2/B. fsz. 1., KASZ: 36069064, Tel: 63/318-091.

Mobil: 06/30/27-52-520, E-mail: drkissevairoda@gmail.com

Adásvételi szerződés

Mely létrejött egyrészről **Csatordainé Farsang Anikó** születési neve: **Farsang Anikó** (sz. [REDACTED], an [REDACTED], személyi azonosító [REDACTED] 5, szig.sz. [REDACTED], lakcím-azonosító: [REDACTED] magyar állampolgár) 6600 Szentés, Óbester telep 26., tartózkodási helye: 6600 Szentés, Rákóczi Ferenc u. 120/2. szám alatti lakos, mint **Eladó** (továbbiakban: Eladó);

másrészről **Bakai Lajos** születési neve: **Bakai Lajos** (sz. [REDACTED], an [REDACTED], személyi azonosító: [REDACTED], aaj: [REDACTED], szig.sz.: [REDACTED] lakcím-azonosító: [REDACTED] magyar állampolgár földműves, bejegyző határozat száma: [REDACTED] agrárkamarai nyilvántartási száma: [REDACTED] 6600 Szentés, Bercsényi u. 40. szám alatti lakos, mint **Vevő** (továbbiakban: Vevő) között az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az INYER ügyleti tulajdoni lapok tanúsága szerint

- a **Szentés külterület 01199/3. hrsz-ú** kivett tanya megnevezésű 2878 m2 területű **6600 Szentés, Dónát tanya 8.** „felülvizsgálat alatt” szám alatti ingatlan (4/4) **1/1** arányban;
- a **Szentés külterület 01199/11. hrsz-ú** a) legelő művelési ágú 3. min. osztályú 2984 m2 területű 2.6 Ak értékű, b) szántó művelési ágú 5 ha 2691 m2 területű 115.97 Ak értékű (ebből 3. min. osztályú 9301 m2 25.86 Ak, 4. min. osztályú 3 ha 2042 m2 72.41 Ak, 5. min. osztályú 1 ha 1348 m2 területű 17.7 Ak) összesen: 5 ha 5675 m2 területű 118. 57 Ak értékű ingatlan **1/2**

arányban az Eladó tulajdonát képezi. Az ingatlanok egymással szomszédosak.

Az ingatlan-nyilvántartásban a 01199/11. hrsz-ú ingatlanra a tul. lap III/1. sorszám alatt Szolgalmi jog van bejegyezve (meghatározott részt terhelő vízvezetési szolgalmi jog) az Alsó-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság (6720 Szeged, Stefánia út 4.) javára; III/2. sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés (A 01199/11. hrsz a 01199/7. hrsz. megosztása folytán alakult ki); a III/3. sorszám alatt Vezetékjog a terület-kimutatás szerinti 876 m-re az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára.

2./ Felek azt is rögzítik, hogy a Vevő az 1./ pontban körülírt ingatlanokra egybefoglalt vételáron összesen 5.000.000,-Ft figyelembe vételével vételi ajánlatot tett, mely ajánlatot az Eladó elfogadott. A 01199/3. hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke összesen 500.000,-Ft, melyből a romos állapotban lévő tanyaépület forgalmi értéke 100.000,-Ft, míg az alatta lévő földterület forgalmi értéke 400.000,-Ft. A 01199/11. hrsz-ú ingatlan 1/2 részének forgalmi értéke, mely magának a földnek az értékét jelenti: 4.500.000,-Ft. A termőföldek ingatlan hasznait növelő agrotechnikai létesítménnyel nem rendelkeznek. Az adásvételi szerződés tehát elfogadott vételi ajánlat alapján jön létre.

Szerződő felek azt is rögzítik, hogy a 01199/11. hrsz-ú termőföld a Vevő használatában van 2018.10.29-től 2028.10.31. napjáig fennálló feles bérleti szerződés alapján. A Vevő a feles bérleti szerződést néhai Farsang Árpád Lászlóval kötötte, akinek a jogutódja az Eladó Csatordainé Farsang Anikó és a Vevő házastársa Bakai Lajosné. A feles bérleti díj éves mértéke: A földterületen megtermelt termés 30 %-a (mely a betakarítást követő 30 napon belül esedékes) a bérbeadót, míg 70 %-a a feles bérlet illeti meg.

3./ A fentiek előre bocsátása után Eladó a törvényes szavatossági kötelezettséggel eladja az 1./ pontban körülírt ingatlanokat, a Vevő a 01199/3. hrsz-ú ingatlant **1/1** arányban 500.000,-Ft-ért, a 01199/11.

[REDACTED]
Csatordainé Farsang Anikó Eladó

[REDACTED]
Bakai Lajos Vevő

[REDACTED]
Szabóné dr. Kiss Éva Ügyvéd

hrsz-ú ingatlant 1/1 arányban 4.500.000,-Ft-ért - szolgalmi joggal és vezetékjoggal terhelve -, egyebekben teher teher-, igény- és permentesen, úgy ahogy azok a természetben találhatók, a Vevő által használt állapotban, a vételi ajánlatban megjelölt összesen **5.000.000,-Ft, azaz=Ötmillió=forint** egybefoglalt vételáron megvásárolja.

4./ A vételár megfizetésére Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 napon belül vállal kötelezettséget úgy, hogy az **5.000.000,-Ft** egybefoglalt vételárat átutalja Csatordainé Farsang Anikó Eladónak az Erste Banknál vezetett **11600006-00000002-06203058** számú bankszámlájára. A fenti bankszámlára történő utalást az Eladó a saját kézhez történő kifizetésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az összeg az Eladó által megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül.

5./ Figyelemmel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld jelenleg is a Vevő használatában van, a birtokátruházásról rendelkezni nem kell.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat hátralékos adó-, illeték- és köztartozás nem terheli, kivülálló személynek pedig - a Földforgalmi törvényben és a Polgári Törvénykönyvben meghatározott elővásárlási jogosultakon kívül - nincs az ingatlanon olyan joga vagy követelése mely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy megakadályozná.

Eladó szavatossági kötelezettséget vállal azért, hogy a Vevő az ingatlanokat a szolgalmi jog és a vezetékjog kivételével teher-, igény- és permentesen szerzi meg.

6./ Vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5. § 7. pont a) pontja alapján földművesnek minősülő belföldi magyar állampolgár. Elővásárlási jog illeti meg a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. b) pontja alapján, figyelemmel a bb) alpontra a 01199/11. hrszt-ú ingatlan vonatkozásában, mint olyan földet használó földművest, aki helyben lakónak minősül, míg a 1199/3. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a 18. § (1) bek. d) pontja alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.

Vevő kijelenti továbbá, hogy a fenti törvény 16. § (1) bek-ben megjelölt szerzési korlátozás alá nem esik és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a most megvásárolt termőföldet és tanyát - a tv-ben megengedettek túl - másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a tv-ben meghatározott kivételekkel - más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti: nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó az 1./ pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Eladó az 1./ pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában a Vevő 1/1 és 1/2 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát 5 példányban az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő hitelt érdemlő igazolását követően (ide értendő a Vevő részéről a vételár átutalását igazoló banki bizonylat, vagy az Eladó részéről a vételár kiegyenlítését igazoló írásos nyilatkozat) a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt 3 munkanapon belül a köteles a földhivatalba benyújtani.

.....
Csatordainé Farsang Anikó Eladó

.....
Bakai Lajos Vevő

.....
Szabóné dr. Kiss Éva Ügyvéd

Alulírott Szabóné dr. Kiss Éva ügyvéd aláírással elismerem és nyugtázom, hogy az 5 példányban készült, a Vevő 1/1-1/2 arányú tulajdonjogának bejegyzését engedélyező okiratot a mai napon letétbe vettem.

8./ A 2013. évi CXXII. tv. 21. §-ában foglaltak értelmében ezt az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Határozatáról a jogi képviselő útján értesíti jelen adásvételi szerződés Vevőjét és Eladóját, valamint a szerződés egy példányát megküldi a szerződés közzététele érdekében az ingatlan fekvése szerinti illetékes Szentesi Polgármesteri Hivatal Jegyzője részére, továbbá értesíti a Szentesi Földhivatali Osztályt a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A 2013. évi CXXII. tv. 18. és 19. §-ban megjelölt személyeket elővásárlási jog illeti meg.

9./ Az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, így az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja (2 x 10.600,-Ft), a számlával igazolt ügyvédi munkadíj (mely 80.000,-Ft a tulajdoni lapokat is magában foglalja) a tulajdonjogot szerző személyt terheli.

Vevő kijelenti: regisztrációs számmal rendelkező földműves vagyok. Vállalom, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegenítem el, azon vagyoni értékű jogot nem alapítok és azt mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom.

A Vevő fenti nyilatkozata alapján ingatlanszerzése az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja alapján illetékmentes. A vevő regisztrációs száma: **1001220580**.

A Vevő fenti kötelezettségvállalása kiterjed arra is, hogy az Eladó a 01199/11. hrsz-ú ingatlanilletőség vonatkozásában adómentességre jogosult azzal, hogy 5 évig köteles jelen adásvételi szerződésben foglalt vevői nyilatkozatot megőrizni. Eladó a tanya tulajdonjogát több mint 5 éve szerezte, abból adóköteles jövedelme nem származik.

10./ Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy abban a nem várt esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződés előzetes jóváhagyását megtagadja, a megtagadási ok kiküszöbölésével egymással új adásvételi szerződést kötnek.

11./ Szerződő felek rögzítik, hogy mindketten cselekvőképés magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük nincs korlátozva.

12./ Alulírott Bakai Lajos Vevő, valamint Csatordainé Farsang Anikó Eladó ezennel megbízást és meghatalmazást adunk Szabóné dr. Kiss Éva (KASZ: 36069064) Szentes, Klauzál u. 2/B. fsz. 1. székhelyű ügyvédnek az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt a jogügylet hatósági jóváhagyásának ügyében, a Szentesi Polgármesteri Hivatal Jegyzője előtt a közzétételi eljárásban, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése, valamint az Eladó tulajdonjogának törlése ügyében a Szentesi Földhivatali Osztály előtti, valamint a B400E nyomtatvány benyújtásának ügyében a NAV előtti képviseletre.

Alulírott Szabóné dr. Kiss Éva ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást ezennel elfogadom.

13./ Szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) előírásainak megfelelően a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés aláírása előtt elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött és az okmányokat a (JÜB) Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül ellenőrizte. Felek a szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor

.....
Csatordainé Farsang Anikó Eladó

.....
Bakai Lajos Vevő

.....
Szabóné dr. Kiss Éva Ügyvéd

a saját nevükben járnak el. Szerződő felek hozzájárultak ahhoz, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaikról az eljáró ügyvéd másolatot készítsen. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettségei teljesítése érdekében kezeli.

14./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvénynek és a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Felek kijelentik, hogy a szerződés megkötése előtt egyeztetést tartottak, a szerződés rendelkezéseit jól megfontolva alakították ki és ennek figyelembe vételével az adásvételi szerződést – melyből egy példány biztonsági papíron készült –, mint akaratukkal mindenben egyezőt, ügyvédi megmagyarázás és közös értelmezés után, saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Szentés, 2026. július 14.

.....
Csatordainé Farsang Anikó
Eladó

.....
Bakai Lajos Vevő

Ezt az adásvételi szerződést, mely mindenben megfelel a szerződő felek kinyilvánított szándékának és akaratának, melyet felek előttem írtak alá, alulírott Szabóné dr. Kiss Éva (6600 Szentés, Klauzál u. 2/B. fsz. 1., KASZ: 36069064) ügyvéd ellenjegyzem Szentésen 2026. július 14-én:

.....
Szabóné dr. Kiss Éva
ügyvéd

Szabóné
Dr. Kiss Éva
ügyvéd
6600 Szentés, Klauzál u. 2/B. fsz. 1.
Tel.: 03 318-091
+3600 278 7520
Adószám: 45003737-1-26
KASZ: 36069064