

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_bely

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

Közzététel napja: 2026. október 30.

A joggyakorlásra nyitva álló határidő

első napja: 2026. október 31.

utolsó napja: 2026. november 30.

E határidő jogvesztő!

Levétel napja:

Iktatószám: SZ/4168-1/2026

Másolatkészítő szervezet: Szentesi Polgármesteri Hivatal

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

Másolatkészítés időpontja: 2026.10.30. 11:28

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\

Dr. Bölcskei-Molnár Katalin ügyvéd

6600 Szentes, Tóth József u. 2/A. fszt. 2.

Telefonszám: +36-70-426-0658

E-mail: drbmkat@gmail.com, ugyved@bolcskeimolnarkatalin.hu

Adószám: 55207128-2-26

Bankszámlaszám: OTP Bank 11735043-23535802-00000000

2026 OKT 19.

57834

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyfelől **Makainé Kováts Szilvia** született **Kováts Szilvia** (szül.: [REDACTED])
[REDACTED] anyja neve: [REDACTED], személyi azonosító jele: [REDACTED], adóazonosító jele:
[REDACTED] 6600 Szentes, Juhász Gyula u. 26. szám alatti lakos, mint **Eladó**

másfelől **Török Tamás** született **Török Tamás** (szül.: [REDACTED], anyja neve [REDACTED],
személyi azonosító jele [REDACTED], adóazonosító jele [REDACTED], földműves nyilvántartásba
vételi szám: [REDACTED], Agrárkamara nyilvántartási száma: [REDACTED], Öst.
nyilv.tart száma: [REDACTED] 6600 Szentes, Lilaakác u. 11. szám alatti lakos, mint **Vevő** között az
alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

- 1./ Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező alábbi ingatlanokat:
- **Szentes külterület 01356/10** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **6600 Szentes, Berekhát tanya 43. szám alatti** (tulajdoni lap szerint: „felülvizsgálat alatt”), mindösszesen 0,5754 ha területű, 17,16 aranykorona értékű, kivett udvar megnevezésű, valamint gyümölcsös művelési ágú ingatlant,
 - **Szentes külterület 01356/11** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 0,5804 ha területű, 23,22 aranykorona értékű, gyümölcsös művelési ágú ingatlant,
 - **Szentes külterület 01356/13** helyrajzi szám alatt nyilvántartott 0,7245 ha területű, 28,98 aranykorona értékű, gyümölcsös / és gazdasági épület művelési ágú ingatlant.

2015. évtől a tulajdoni lapon szereplő cím az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 25/A § (4) bekezdése alapján a központi címregiszterből (KCR) történő automatikus adatátvétel útján válik az ingatlan-nyilvántartás részévé. A központi címregiszterből történő adatátvétel lefolytatásáig az Inytv. 95. § (3) bekezdése alapján a tulajdoni lapon a cím mellett a „felülvizsgálat alatt” megjegyzést, a KCR hatálya alatt álló címmel nem rendelkező ingatlanok esetében a „címképzés alatt” megjegyzést kell megjeleníteni.

- 2./ Felek rögzítik és Eladó szavatolja, hogy az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés megkötését megelőzően a tulajdoni lap tartalmát ismertette, annak megtekintését biztosította a felek részére.

Felek eljáró Ügyvéd kioktatását a tulajdoni lap tartalma vonatkozásában megértették és tudomásul vették.

Felek rögzítik, hogy az Eladó(k) az ingatlan valamennyi, általuk ismert lényeges adottságáról felvilágosítást adtak a szerződés megkötését megelőzően, az esetleges rejtett hibákért a Ptk. szabályai szerint tartoznak helyt állni.

A felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a Vevő által ismert és a felek által közösen megtekintett állapotban, annak valamennyi törvényes tartozékaival és alkotórészeivel együtt kerül elidegenítésre.

- 3./ Vevő a fenti 1./ pontban körülírt ingatlanokat, ill. az azokhoz kapcsolódó összes jogosultságot mindösszesen **15.000.000,- Ft, azaz Tizenötmillió forint összegű egybefoglalt vételáron** megvásárolja, melyből az egyes ingatlanok vételára: Szentes 01356/10 hrsz-ú ingatlan vételára 4.000.000- Ft, Szentes 01356/11 hrsz-ú ingatlan vételára 5.000.000- Ft, Szentes 01356/13 hrsz-ú ingatlan vételára 6.000.000- Ft.

Felek rögzítik, hogy az egybefoglalt vételár megállapítása megfelel a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdésében foglaltaknak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak.

A felek a 2013. évi CXXII. törvény 8/A.§ (3) bekezdés alapján rögzítik, hogy az ingatlanokon természetben gyümölcsös, és a Szentes 01356/13 hrsz-ú ingatlanon gyümölcsös és gazdasági épület található, ezért Szentes 01356/10 hrsz-ú ingatlanon található ültetvény vételárát: 2.000.000,- Ft, azaz Kettőmillió forintban, Szentes 01356/11 hrsz-ú ingatlanon található ültetvény vételárát: 2.400.000,- Ft, azaz Kettőmillió-négyszázezer forintban, míg a Szentes 01356/13 hrsz-ú ingatlanon található ültetvény vételárát: 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forintban, míg a gazdasági épület vételárát: 1.800.000,- Ft, azaz Egymillió-nyolcszázezer forintban határozzák meg.

- 4./ Vevő a 3./ pont szerinti vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

- a) Vevő **1.500.000,- Ft-ot, azaz Egymillió-ötszázezer forintot foglalo jogcímen**, jelen okirat aláírásával egyidejűleg, de legkésőbb jelen szerződés aláírásától számított 2 banki munkanapon belül megfizet **Eladó OTP Banknál vezetett, 11773353-03681372 számú bankszámlájára történő átutalással.**

Eladó kifejezetten nyilatkozik arról, hogy ezen vételárrész fenti bankszámlán történő jóváírásával a vételárrészt megfizetettnek tekinti, saját kezeihez történő teljesítésként elfogadja. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítésként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

Felek eljáró Ügyvéd kioktatását a foglaló jogi konzekvenciái vonatkozásában megértették és tudomásul vették.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a közzétételi eljárás során harmadik fél elővásárlási jogát gyakorolja és a mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdonszerzést az elővásárlási jogot gyakorlóval hagyja jóvá, a szerződés szerinti Vevő a foglaló jogkövetkezményeit nem alkalmazza a 4./a) pont szerint megfizetett vételárrészt előlegnek tekinti.

- b) További **3.000.000,- Ft-ot, azaz Hárommillió forintot** a Vevő az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 5 banki munkanapon belül köteles megfizetni az **Eladó OTP Banknál vezetett, 11773353-03681372 számú bankszámlájára történő átutalással.**

Eladó kifejezetten nyilatkozik arról, hogy ezen vételárrész fenti bankszámlán történő jóváírásával a vételárrészt megfizetettnek tekinti, saját kezeihez történő teljesítésként

elfogadja. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

- c) Vevő a fennmaradó **10.500.000,- FT azaz Tízmillió-ötszázezer forint** összegű vételárreszt legkésőbb **2027.06.30. napjáig köteles megfizetni az Eladó OTP Banknál vezetett, 11773353-03681372 számú bankszámlájára történő átutalással.**

Eladó kifejezetten nyilatkozik arról, hogy ezen vételárreszt fenti bankszámlán történő jóváírásával a vételárreszt és egyben a teljes vételárat megfizetettnek tekinti, saját kezeihez történő teljesítésként elfogadja. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

- 5./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi bejegyzési engedélyét, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban rögzített ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön „**adásvétel**” **jogcímén**, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Eljáró Ügyvéd a bejegyzési engedélyt köteles Vevő részére kiadni Eladó teljes vételár megfizetését igazoló, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatának átvételét követő 8 munkanapon belül.

Fentiek kapcsán szerződő felek, valamint a jelen okirat szerkesztésével megbízott Ügyvéd kifejezetten rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés 5./ pontjában foglalt rendelkezéseket az Eladó, mint Letevő, valamint Ügyvéd, mint Letéteményes között létrejött letéti szerződésként is tekintik, és annak külön okiratba foglalását közös megegyezéssel mellőzik azzal, hogy a fenti letéteményesi kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki. Amennyiben a jelen adásvételi szerződés bármely okból meghiúsul, és felek részéről az eredeti állapot helyreállítására kerül sor, úgy a Letéteményes köteles a fentiek szerint letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket az Eladó részére hiánytalanul kiadni.

Eladó kijelenti, hogy tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

Szerződő felek kéri, illetve feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára 2027.06.30. napig bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlanok Eladó tulajdonában lévő mindösszesen 1/1 tulajdoni hányadára.

Felek kijelentik, hogy tudomásul vették eljáró ügyvéd tájékoztatását arról, hogy a tulajdonjog fenntartására meghatározott idő elteltével a bejegyzett tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot – amennyiben addig a tulajdonjog bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra – a hatóság hivatalból törli.

- 6./ Felek rögzítik, hogy az ingatlanokat az Eladó a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg köteles a Vevő birtokába adni. A birtokbaadást követően Vevő szedi az ingatlanok hasznait, illetve viseli azok terheit, valamint a kárveszélyt.
- 7./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötési és tulajdonszerzési képességük nem korlátozott.
- 8./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elkészítő ügyvédnek az adásvétel adó- és illetékvonzatáról adott tájékoztatását megértették. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízás kifejezetten és félreérthetetlenül kizárólag okiratszerkesztésre, és annak ellenjegyzésére vonatkozik, felek esetleges adó-, illetve illetékfizetési kötelezettségük tárgyában saját szakértővel járnak el.

Vevő nyilatkozik, hogy mint földműves az Itv. 26. § (1) bek. p) pontjában rögzített kötelezettségeket 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 vállalja, melyre tekintettel az adásvétel tárgyát képező termőföld ingatlanok/részek tulajdonszerzése mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték megfizetése alól.

- 9.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a szerződés aláírásától számított 8 napon belül az adásvételi szerződést a tulajdonosnak meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – az okiratok beérkezését követő 15 napon belül – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző annak beérkezését követő 15 napon belül hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. Az elővásárlási jog jogosultja a Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése szerinti jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a jogszabályban meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére hatósági jóváhagyás céljából. A hatósági jóváhagyási eljárás ügyintézési határideje 70 nap.
- 9.2. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja és a (4) bekezdés b) pontja alapján gyakorolja elővásárlási jogát, mint olyan fiatal földműves, aki helyben lakónak minősül. Eladók a Földforgalmi törvény 29. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel már most, jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy amennyiben szerződés szerinti Vevővel azonos ranghellyel rendelkező elővásárlási jog jogosult az önkormányzati kifüggesztési eljárás során elővásárlási jogát gyakorolná, Eladók a szerződés szerinti Vevőt választják, vele kívánják a szerződést érvényesíteni.
- 9.3. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 6. pontja alapján fiatal földművesnek minősül.
- 9.4. Jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
- 10.1. Vevő vállalja, hogy a földhasználatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 10.2. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- 10.3. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. §-ban írt tulajdoni korlátozásokba.
- 10.4. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 10.5. A 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdése alapján, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
- a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
- b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 11./ Vevő kijelenti, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltakra figyelemmel a vételár nem bűncselekményből származik. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a törvény rendelkezéseibe.
- Felek adatai jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adataikban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
- Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (9) bekezdése alapján köteles a törvény (2) bekezdés szerinti természetes személy szerződő felek „jogügylet biztonsági” (JÜB) azonosítását elvégezni. Felek személyes okmányaik lemásolásához hozzájárulnak.
- 12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel kapcsán felmerülő összegű ügyvédi munkadíjat – mely a szerződés hatósági jóváhagyását követően kiállított számla ellenében 15 napos határidővel fizetendő –, valamint minden más költséget és kiadást Vevő köteles fizetni.
- 13./ Szerződő felek a jelen okirat aláírásával megbízást adnak **Dr. Bölcskei-Molnár Katalin** 6600 Szentés, Tóth József utca 2/A. fszt. 2. szám alatti székhelyű ügyvédnek, az okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, a mezőgazdasági igazgatási szerv, az Agrárkamara, valamint az ingatlanügyi hatóság előtti képviseletre, továbbá, hogy a NAV előtt B400E/AUTRESZ nyomtatványok benyújtása és a kapcsolódó eljárás során teljes jogkörrel eljárjon és a jogi képviseletet ellássa azzal, hogy az ügyvédi megbízásnak kifejezetten nem képezi tárgyát a jogügylethez kapcsolódó – a jelen szerződésben rögzítetteket meghaladó mértékű és tartalmú – adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás.
- Felek megbízzák **Dr. Bölcskei-Molnár Katalin** ügyvédet, hogy az adatok módosulása folytán szükségessé váló nyilatkozatokat helyettük megtegye, ill. az ezen okból meginduló eljárások során őket – külön meghatalmazás nélkül is – képviselje. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.
- 14./ Amennyiben ügyletük kapcsán bármily jogi jellegű vita merülne fel úgy annak elbírálására az ingatlan fekvése szerint illetékes Járásbíróság, illetve Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 15./ Felek tudomással bírnak arról, hogy e szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál.

16./ Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény és a Fétv. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az ügyvéd előtt saját kezűleg, szellemi képességeik teljes birtokában, minden külső befolyástól mentesen, jóváhagyólag aláírták.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) bekezdése alapján az ellenjegyzett papír alapú okiratot minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyével kell ellátnia. A Törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek, vagy arra az okiratban meghatalmazott fél az okirat minden oldalán történő aláírása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Kelt: Szentesen, 2026. október 14. napján.


Makainé Kováts Szilvia
Eladó


Török Tamás
Vevő

Alulírott **Dr. Bölcskei-Molnár Katalin** a Szegedi Ügyvédi Kamaránál 919 lajstromszám alatt bejegyzett ügyvéd (KASZ: 36079808), kijelentem, hogy a fenti okiratot elkéspzítettem, szerkesztettem, azt a szerződő felek előtt felolvastam, tartalmát megmagyaráztam, elolvasásra alkalmas állapotban rendelkezésükre bocsátottam és azt előttem a mai napon saját kezűleg aláírták.

Kelt: Szentesen, 2026. október 14. napján.


Dr. Bölcskei-Molnár Katalin
Ügyvéd

Dr. Bölcskei-Molnár Katalin
6600 Szentes, Tóth J. u. 2/A. Fsz. 2.
Adószám: 55207128-2-26
KASZ: 36079808
Bérsz.: 11735043-23535802
E-mail: drbmkat@gmail.com, Tel: 06-70/426-0658


Dr. Bölcskei-Molnár Katalin
6600 Szentes, Tóth J. u. 2/A. Fsz. 2.
Adószám: 55207128-2-26
KASZ: 36079808
Bérsz.: 11735043-23535802
E-mail: drbmkat@gmail.com, Tel: 06-70/426-0658