A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT
Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_bely

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

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

Közzététel napja: 2026.november 4.
A joggyakorlásra nyitva álló határidő
első napja: 2026. november 5.
utolsó napja: 2026. december 4.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja:

Iktatószám: SZ/4169-1/2026

Másolatkészítő szervezet: Szentesi Polgármesteri Hivatal

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

Másolatkészítés időpontja: 2026.11.04. 07:45

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. Jelenfi Anna ÜGYVÉD
6600 Szentes, Vásárhelyi út 3. * Tel./Fax.: 63/316-600; +36-70-5299990
E-mail: jelenfiiroda@invitel.hu

Számú melléklet a

2026 SZEP 30.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **SEBESI SÁNDOR sz.n.: SEBESI SÁNDOR** – született [redacted] napján, szem.sz[redacted], anyja neve[redacted], szem.az.ig.sz[redacted], adóazonosító jele[redacted] – a[redacted]számú lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján 6600 Szentes, Tavasz utca 13. szám alatti lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, mint **eladó** (továbbiakban eladó), másrészről **SÁNTHA ZSOLT SÁNDOR sz.n.: SÁNTHA ZSOLT SÁNDOR** – született [redacted] napján, szem.sz[redacted], anyja neve[redacted] szem.az.ig.sz:[redacted] adóazonosító jele[redacted] – a[redacted]számú lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján 6600 Szentes, Rozgonyi utca 15. szám alatti lakos, - a Szentesi Járási Földhivatal ált[redacted]számon bejegyzett földműves, a Magyar Agrár Kamarai nyilvántartási szám[redacted]a[redacted]számú őstermelők családi gazdaságának képviselője, - cselekvőképes magyar állampolgár, mint **vevő** (továbbiakban vevő) között alulírott helyen és napon a következők szerint:

1./ Eladó az alább részletezett mezőgazdasági igazgatási szerv és földbizottsági hatáskörben eljáró Agrárkamarai jóváhagyástól függő érvényességgel eladja a **Szentes külterület 01116/29. hrsz.** alatt felvett, 2. minőségi osztályú 900 m2 területű, 2,89 Ak értékű szántó művelési ágú ingatlanból a tulajdoni lap II/3. száma alatt nyilvántartott, a 32876/2013.04.23. – 36815/1997.06.18. eredeti - bejegyző határozattal, adásvétel jogcímén megszerzett az ingatlan egészéhez képest annak **1/2-ed** tulajdoni illetőségét fent nevezett vevőnek, az előre kölcsönösen kialkudott 200.000,-Ft, azaz Kettőszázezer forint vételárért, melyért vevő az ingatlanilletőséget megvásárolja. Felek a vételárat az ingatlan forgalmi értékével azonosnak fogadják el.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan társtulajdonosával, Farsang Erzsébettel az ingatlan használatával kapcsolatban a megállapodás létrejött, ennek megfelelően zavartalanul tartják birtokban a tulajdoni hányadaikat.

Felek már most rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad természetben az 1. sorszámú fóliának felel meg.

Eladó a 2013. évi CXXII. Tv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény (továbbiakban Fftv.) 8/A § alapján nyilatkozik, az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadon – az 1. számú fólián kívül - más felépítmény, ültetvény, illetve a földrészlet hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

2./ A felek az ingatlan adatait az előkészítés során és a mai napon lehívott tulajdoni lapok alapján rögzítik. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén bejegyzés nem található, semmilyen ingatlan-nyilvántartáson kívüli terhelés nem áll fenn és nincs harmadik személynek sem peresített, sem peresítetlen joga, ami a vevő tulajdonszerzését akadályozná, az ingatlanilletőség az eladó saját használatában áll.

3./ Szerződő felek az 1./ pontban részletesen körülírt vételárból illetékkiszabás céljából a mezőgazdasági termőföld forgalmi értékét 50.000,-Ft-ban, azaz Ötvenezer forintban határozzák meg, míg az ingatlanon lévő fóliasátor és berendezésének - mely természetben egy 7,5 m*50 m-es fóliasátor vázszerkezetének, használt külső fólia borításnak felel meg – 150.000,-Ft-ban, azaz Egyszázötvenezer forintban.

4./ Vevő kijelenti, hogy az előző pontban részletesen körülírt mezőgazdasági földingatlan illetőséget az előre kölcsönösen kialkudott 200.000,-Ft, azaz Kettőszázezer forint vételárért megvásárolja. Vevő már korábban átutalással megfizette eladó fiának, ifjabb Sebesi Sándornak a Raiffeisen Banknál vezetett 12076910-01680789-00100002 számú számlájára a teljes vételárat, melynek a számlán való jóváírását eladó a jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza. Eladó a fenti számlára való utalást szerződésszerű, kezeihez történő kifizetésként elfogadja.

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, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig az Fftv-ben meghatározott 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, hogy 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 ellenszolgáltatásának 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

Sebesi Sándor eladó Sántha Zsolt Sándor vevő dr.Jelenfi Anna ügyvéd

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

megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Fftv. 14. §(2) bek.)
- a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközök rendelkezésére állnak
- az adásvételi szerződés megkötését megelőző öt évben nem tett elfogadó nyilatkozatot földre vonatkozóan
- a kialkudott 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,))
- a már tulajdonában és használatában lévő föld területnagyságának beszámításával a termőföld megszerzése nem sérti az Fftv. 16.§ /1/ és /2/ bek-ben meghatározott földszerzési és birtokmaximumot. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról kiadott 179/2023. Korm. rendelet 42. §-ban foglaltak szerint kijelenti, 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 szolgáltatnak a helyi földbizottságnak, a földingatlanok darabszámára, térmértékére, művelési ágára, aranykorona értékére, és azok elhelyezkedése tárgyában.
- vállalja az Fftv. 24.§ (3) bek. alapján a 23/A.§ (1) bek-ben meghatározott szempontoknak való megfelelés értékelése során adatot szolgáltat 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
Vevő kijelenti, elfogadja és tudomásul veszi, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az előző pont szerinti nyilatkozat valótlansága, 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, Szentesi Járási Földhivatal által 510013/2015. számon bejegyzett földműves, a Magyar Agrár Kamarai nyilvántartási szám: E660000007336, az OCSG-00059193 számú őstermelők családi gazdaságának képviselője.
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 Szentes Város Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. Törvény (a továbbiakban Hövtv.) 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 kötelesek 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 megfelelőség 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

Sebesi Sándor eladó [redacted] Sántha Zsolt Sándor vevő [redacted]

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

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 földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai 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 közlése 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 képviseletében 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 vállal megfizetni 20.000,-Ft készkiadást és 80.000,- 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 iratjegyzéket 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 adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a 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 meg küldött 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 megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv úgy tekinti,

Sebesi Sándor eladó Sántha Zsolt Sándor vevő dr.Jelenfi Anna ügyvéd

[redacted]

Dr. Jelenfi Anna
ügyvéd
6600 Szentes, Vásárhelyi út 3.
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-9990
Adószám: 45808058-1-26
KASZ: 36063251

[redacted]

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 közölt 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 földszerzések 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 segítésére, és f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai 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 cserészerződést jóváhagyó, vagy megtagadó határozatával kapcsolatos e törvény szerinti eljárásában az ügyfél jogállása, a mezőgazdasági igazgatási szerv adás-vételi, valamint cserészerződést 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 cserészerződés esetén a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján bármelyik szerződő féllel nem támogatja a cserészerződés jóváhagyását, b) a (2) bek-ben meghatározott esetekben. A mezőgazdasági igazgatási szervnek meg kell tagadnia az adás-vételi és a cserészerződés 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 földszerzéshez 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 Fétv. 95.§(8) bekezdése szerinti bírságot szabott ki, ezen túl, a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés vagy a cserészerződés jóváhagyását támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére – a FFtv. 23/A §-ban és a. 24.§(3) bek-ben meghatározott körülmények figyelembevétele 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)

Sebesi Sándor eladó

Sántha Zsolt Sándor vevő

dr.Jelenfi Anna ügyvéd

dr. Jelenfi Anna
ügyvéd
6600 Szentes, Vásárhelyi út 3.
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-9990
Adószám: 45000058-1-26
KASZ: 86082251

bek. 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.
8./ A vevő az elővásárlási jog rangsora szempontjából kijelenti, hogy olyan földműves, aki a **Fftv 18. § (1) bekezdés d.) pontjában** foglaltak alapján kívánja elővásárlási jogát érvényesíteni, mint helybenlakó földműves, aki **a Fftv. 18. § (4) bekezdésébe foglalt sorrenden belül, annak a./ pontba foglalt őstermelők családi gazdaságának képviselőjeként gyakorolja az elővásárlási jogát.**
9./ Eladó a teljes vételár megfizetésére tekintettel - a mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyásának feltételével – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és e módon engedélyezi, hogy az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanhányad tekintetében vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ingatlan egészéhez képest annak 1/2-ed hányadára, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.
10./ Felek megbízzák, meghatalmazzák Dr. Jelenfi Anna ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban, továbbá ezen jogügylettel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban nevükben az Üttv-ben meghatározott jogkörrel eljárjon és a NAV felé benyújtsa a B400E nyomtatványt. Dr. Jelenfi Anna ügyvéd a megbízást, meghatalmazást elfogadja. A megbízás nem terjed ki a NAV előtti képviselet ellátására.
11./ Vevő tudomásul veszi, hogy ezen jogügylet után a visszterhes vagyonátruházási illeték fizetésére vonatkozó rendelkezések a következők: az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) p) pontja értelmében mentes a visszterhes vagyonátruházási 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. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladót az SZJA törvény rendelkezéseiről, mely alapján eladó kijelenti, az átruházott ingatlanhányadot öt éven túl szerezte, így a jelen jogügylet adómentessége megállapítható. A felek azt is tudomásul veszik, ezen felüli részletes tájékoztatást a NAV ügyfélszolgálatán kaphatnak.
12./ Felek A pénzmosás és terrorizmus 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 fedezetéül 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.

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

Kelt Szentesen, 2026. év szeptember hó 29. napján

[redacted]

Sebesi Sándor sz.n: Sebesi Sándor eladó

[redacted]

Sántha Zsolt Sándor sz.n: Sántha Zsolt Sándor vevő

Ezen adásvételi szerződést, mely mindenben megfelel a hatályos jogszabályoknak, valamint a szerződő felek kinyilvánított szándékának és akaratának, melyet a felek előttem írták alá alulírott dr. Jelenfi Anna, 6600 Szentes, Vásárhelyi út 3. szám alatti székhelyű, 45808058-1-26 adószámú, Ü-103625 sorszámú ügyvédi igazolványú, 36062251 Kamarai azonosító számú (KASZ), a Szegedi Ügyvédi Kamara tagjaként 422. számon nyilvántartott egyéni ügyvéd Szentesen 2026. év szeptember hó 29. napján ellenjegyzem: Dr. Jelenfi Anna ügyvéd

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



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

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