VEVŐ ÁLTAL TETT VÉTELI AJÁNLATTAL ÉS A TULAJDONOS ELFOGADÓ NYILATKOZATÁVAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSÉRE IRÁNYULÓ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvényben (földforgalmi törvény) valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (Fétv.) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta *továbbá a felet a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv* döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a földforgalmi törvény 23.§ - 30.§-ai alapján 6 hónapot is igénybe vehet, mely alapján a vevő – vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv által határozatban megjelölt személy - tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerül. Ez a határidő is meghosszabbodhat a földforgalmi törvény 30.§ (5) bekezdése alapján azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető. Az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyásának eljárása nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában – széljegyeztessék az ingatlan nyilvántartásban. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek, és tények, melyek a vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik. Ezen túlmenően ez alatt az igen hosszadalmas eljárás ideje alatt, mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben, előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változások következhetnek be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelmeztetés ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat.

Amely létrejött egyrészről **Sághy Ottó**,

Szamos utca 5. sz. alatti

lakos, mint *eladó*, másrészről Szabó Tünde,

5300 Karcag,

Munkás utca 11. sz. alatti lakos, mint *vevő* közt alanti helyen, napon feltételekkel:

1. Az eladó eladja az 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képező, a KARCAG külterület 0288/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 4338 m² területű, 0 AK értékű, tanya kivett megnevezésű ingatlant a fent megjelölt vevőnek, aki azt megtekintett állapotban veszi meg 1/1 arányban, a természetben kimutatott helyen és határokkal.

2. A felek az 1. pontban körülírt ingatlan vételárát kölcsönösen kialkudva 5.000.000,-Ft azaz Ötmillió forint összegben határozták meg, (a tanya felépítmény 3.000.000,-Ft, míg a földrészlet 2.000.000,-Ft), mely vételárat a vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással már megfizette eladó részére, amelynek megtörténtét és a teljes vételár átvételét az eladó jelen szerződés aláírásával ezennel külön is elismeri és nyugtázza. Az eladó a teljesítés ezen módját szabályszerű teljesítésnek ismeri el.

3. A felek rögzítik, hogy ha az 1. pontban körülírt ingatlanilletőség harmadik személy használatában van, a vevő vállalja, hogy a föld használati jogosultságot nem hosszabbítja meg és annak lejáratát követően a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja – a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésében foglaltakat nevezetesen, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja és a fentiekre tekintettel a földforgalmi törvény 13. § (4) a) és b) pontokban foglaltakat is, így ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom, továbbá, mint földhasználó földműves nyilatkozom a földforgalmi törvény 40§ (1) – (5) bekezdés szerinti, feltételeknek megfelel, azaz a 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímeken alapuló földhasználat jogát (e fejezetben a továbbiakban együtt: *földhasználati jogosultság*) – a (2)–(5) bekezdésben *meghatározott esetek*, továbbá a rekreációs célú földhasználati szerződés kivételével – földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg. Vevő kijelenti, hogy földműves, így a földszerzési jogosultságával vállalt földhasznosítási kötelezettsége megfelel a jogszabályoknak. Továbbá a 41.§-ban foglalt kizáró okok vele szemben nem állnak fenn. Nem szerezhet földhasználati jogosultságot olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek és a nyilvánosan működő részvénytársaság. Mivel a vevő földműveskén ebbe nem tartozik bele, így a kizáró okok vele szemben nem állnak fenn. Ezen túlmenően a vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik – a földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdésben foglaltakról – hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban: földhasználati díjtartozása). Továbbá a vevő nyilatkozik – a földforgalmi törvény 14.§ (2) bekezdésében foglaltakról – hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot – 300 hektárt (résztulajdon szerzésénél a 6000 AK értéket) – jelen szerződésbe foglalt tulajdonszerzése a már tulajdonában és haszonélvezetében (használatában) lévő földterületek együttes mértéke – nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 16.§ (2) bekezdésben meghatározott birtokmaximumot – 1200 hektárt – tulajdonszerzése nem haladja meg. A vevő jelen szerződés aláírásával ezennel nyilatkozik, az Inytv. vhr. (179/2023. /V.13./ Korm. rendelet) 43. § alapján, hogy részarány földtulajdonnal nem rendelkezik.

4. Az eladó az 1. pontban körülírt ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal. A vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pont szerinti olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, így elővásárlási joggal rendelkezik. A vevő nyilatkozik, hogy földműves,

Szabó Tünde, vevő Sághy Ottó, eladó

ZÁRADÉK

Jelen szerződés közlése a joghatályos kormányzati portálon 30 napon át közzétételre kerül.

Kifüggesztés napja: 2026.11.06.

Közzététel kezdő napja: 2026.11.07.

Közzétételt utolsó, nyilatkozat megtételére vonatkozó jogvesztő napja: 2026.12.07.

Bevétel napja:

Rózsa Sándor jegyző megbízásából

Dr. Lingné Orosz Hajnalka · ügyintéző

Eladó kijelenti, hogy az 1. pontbeli ingatlanra haszonbérleti szerződés nem áll fenn. A felek kijelentik, hogy az 1. pontbeli ingatlanon nincs ültetvény sem agrotechnika.

5. A felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma vételi ajánlat és elfogadó nyilatkozatnak is minősül a fenti tartalommal. Az eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn. Az eladó nyilatkozik, hogy a Karcagontban foglalt ingatlan 2. pontban foglalt vételáron, 3.-4. pontban foglalt teljesítési módon történő értékesítésére vonatkozó vevői vételi ajánlatot elfogadja. A felek megbízzák a jelen szerződést készítő ügyvédet a jelen okirat illetékes Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján történő kifüggesztésével kapcsolatos eljárás teljes körű lefolytatásával. A jelen szerződést készítő ügyvéd a jelen okiratot kifüggesztésre a szerződés aláírásától – a mai naptól – számított 8 napon belül nyújtja be az illetékes földhivatali főosztályhoz a szükséges formanyomtatvánnyal együtt A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztés időtartama 30 nap. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztési eljárás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás költség és illetékmentes.

6. Az eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevő javára az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék 1/1 arányban, minden külön megkérdezése vagy nyilatkozata nélkül, amelyet vele együtt a vevő is kér.

7. A felek egybehangzóan akként nyilatkoznak, hogy az adó és illeték szabályait ismerik, elismerik és nyugtázzák, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatását és figyelemfelhívását megértették az esetlegesen igénybe vehető kedvezmények és szükséges bejelentések, bevallások vonatkozásában. A felek tudják, hogy jelen szerződés e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján készült. A jogügylettel felmerülő ügyvédi munkadíjat és költségeket, valamint az ingatlan átvételével járó kiadásokat a vevő viseli. A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik.

8. A felek tudják, hogy a jelen szerződést hatósági jóváhagyás után – 8 napon belül – a Fétv. 31. § alapján a Fétv. 17. § (1) bekezdésére figyelemmel kell benyújtani az illetékes Földhivatali osztályához, mely példányokból egy példány a földforgalmi törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék.

9. A felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, igazolványszámaikat a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amely a vevő jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek. A felek kijelentik, hogy megértették eljáró ügyvéd tájékoztatását a személyi adatok elektronikus ellenőrzésére vonatkozólag, amelyet egymással kapcsolatban nem igényelnek, eljáró ügyvéd elektronikus aláíráshoz szükséges elektronikai-technikai háttérrel rendelkezik.

10. A felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák, míg a földhivatal előtti eljárásra és az azt megelőző közzétételi, valamint hatósági jóváhagyási eljárásra meghatalmazzák a DR. SZABÓ MIKLÓS Ügyvédi Irodát, Dr. Szabó Miklós ügyvéd ügyintézése mellett, aki ezen meghatalmazást elfogadja. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen okirattal kapcsolatos jogaikról és kötelezettségeikről részletes tájékoztatást adott, azt megértették és annak ismeretében kijelentik, hogy jelen okiratot kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszövegezni és azt, mint a szerződési akaratukat tükröző dokumentumot, egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Kijelentik, hogy jogaikkal élni tudnak, és kötelezettségeiket teljesítik.

A felek kötelezik magukat, hogy ha az eljáró földhivatal a jelen szerződés alapján a bejegyzést megtagadná vagy azt hiánypótlás teljesítésétől tenné függővé ill. valamely jelen szerződést érintő hivatalos szerv észrevételt tenne, úgy vállalják, hogy közreműködnek a hiánypótlásban, észrevételben foglaltak végrehajtására. Ezen szerződést a felek, mint akaratukkal teljes mértékben megegyezőt felolvasás, átolvasás és megértés után saját kezű névaláírásaikkal látják el. Aláírásukkal azt is elismerik, hogy jelen szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Karcag, 2026. október 22.

Szabó Tünde, vevo

Sághy Ottó, eladó

Készítette és ellenjegyezte Karcagon, 2026. október 22. napján. „Ellenjegyzem"

DR. SZABÓ MIKLÓS ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 5300 Karcag, Püspökladányi út 10.

Dr. Szabó Miklós ügyvéd / KASZ.: 36068975
DR. SZABÓ MIKLÓS Ügyvédi Iroda / 5300 Karcag, Püspökladányi út 10.