A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 OKT 26.
5771/06

amely létrejött egyrészről **Gyarmati András** (születési neve: , anyja neve: született: , személyi azonosító: adóazonosító jel: lakcím: 6120 Kiskunmajsa, Fő utca 37.), mint Tulajdonjog Eladó - a továbbiakban Eladó -,

másrészről **Varga Zoltán Krisztián** (születési név: , anyja neve: született: személyi azonosító: adóazonosító jel: lakcím: 6760 Kistelek, Árpád utca 5., 4. emelet 17.), mint Tulajdonjog Vevő, - a továbbiakban Vevő - között, az alulírott helyen, időben az alábbi feltételekkel:

1./ Eladó kijelenti, hogy az INYER/TULLAP/20261019/6845. ügyazonosító számon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-nél nyilvántartott, Csengele külterület 054/12. hrsz. alatt felvett, természetben a 6765 Csengele, Tanya 795. „felülvizsgálat alatt" szám alatt található, összesen 3597 m2 területű, 1,95 AK jövedelmű ingatlan, melyből

/a/ *kivett tanya* megnevezésű, 1025 m2 területű,
/b/ *legelő* megnevezésű, 2572 m2 területű, 3 minőségi osztályú, 1,95 AK jövedelmű.

Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználati lap tanúsága szerint az ingatlanra 700909/2/2009/2009.03.25. bejelentés iktatószámmal *Gyarmati János* (születési év: , anyja neve: , cím: 6120 Kiskunmajsa, Kollégium köz 3.) javára 2571 m2 legelő művelési ágú területre saját tulajdon jogcímén *földhasználati jog* került bejegyzésre. A használat kezdete: 2009.04.09. Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználó 2026. április 19. napján elhunyt, így földhasználati joga megszűnt, ekként a föld nincs harmadik személy használatában.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon bontandó műszaki állapotú tanyás felépítmény található villany közművel.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlanon nincs ültetvény, ill. a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

2./ Eladó kijelenti, hogy az INYER/TULLAP/20261019/6936. ügyazonosító számon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-nél nyilvántartott, Csengele külterület 054/13. hrsz. alatt felvett, természetben a 6765 Csengele, Tanya 793. „felülvizsgálat alatt" szám alatt található, összesen 5754 m2 területű, 3,11 AK jövedelmű ingatlan, melyből

/a/ *kivett tanya* megnevezésű, 1780 m2 területű,
/b/ *szántó* megnevezésű, 2356 m2 területű, 6 minőségi osztályú, 1,88 AK jövedelmű,
/c/ *legelő* megnevezésű, 1618 m2 területű, 3 minőségi osztályú, 1,23 AK jövedelmű.

Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználati lap tanúsága szerint az ingatlanra 700909/2/2009/2009.03.25. bejelentés iktatószámmal *Gyarmati János (*születési év: anyja neve: cím: 6120 Kiskunmajsa, Kollégium köz 3.) javára 2356 m2 szántó, ill. 1618 m2 legelő művelési ágú (összesen 3974 m2) területre saját tulajdon jogcímén *földhasználati jog* került bejegyzésre. A használat kezdete: 2009.04.09. Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználó 2026. április 19. napján elhunyt, így földhasználati joga megszűnt, ekként a föld nincs harmadik személy használatában.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon bontandó műszaki állapotú tanyás felépítmény található.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlanon nincs ültetvény, ill. a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

3./ Eladó kijelenti, hogy az INYER/TULLAP/20261019/7215. ügyazonosító számon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal

Gyarmati András
Tulajdonjog Eladó

Varga Zoltán Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Szeged, 2026. október 21. napján: (Dr. Hevesi Márta ügyvéd, kamarai azonosítási szám: 36051503)

DR. HEVESI MÁRTA
ügyvéd
Tel./fax: 420-018

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-nél nyilvántartott, Csengele külterület 054/14. hrsz. alatt felvett, természetben a 6765 Csengele, Tanya 793. „felülvizsgálat alatt" szám alatt található, *kivett tanya* megnevezésű, 2878 m2 területű ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon a tanyás felépítmény nem található meg.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlanon nincs ültetvény, ill. a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

4./ Eladó kijelenti, hogy az INYER/TULLAP/20261019/7778. ügyazonosító számon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-nél nyilvántartott, Csengele külterület 054/63. hrsz. alatt felvett, természetben a 6765 Csengele, külterület 054/63. hrsz. alatt található, összesen 13 ha 1587 m2 területű, 84,17 AK jövedelmű ingatlan, melyből

/a/ *legelő* megnevezésű,	4 ha 6367 m2 területű 30,25 AK jövedelmű, melyből
	3 ha 5274 m2 3 minőségi osztályú, 26,81 AK jövedelmű,
	1 ha 1093 m2 4 minőségi osztályú, 3,44 AK jövedelmű,
/b/ *szántó* megnevezésű,	2 ha 1001 m2 területű, 5 minőségi osztályú, 25,62 AK jövedelmű,
/c/ *legelő* megnevezésű,	1 ha 2529 m2 területű, 4 minőségi osztályú, 3,88 AK jövedelmű,
/d/ *szántó* megnevezésű,	7916 m2 területű 8,03 AK jövedelmű, melyből
	4044 m2 5 minőségi osztályú, 4,93 AK jövedelmű,
	3872 m2 6 minőségi osztályú, 3,0 AK jövedelmű,
/f/ *kivett vízállás* megnevezésű,	8209 m2 területű,
/g/ *szántó* megnevezésű,	2404 m2 területű, 5 minőségi osztályú, 2,93 AK jövedelmű,
/h/ *szántó* megnevezésű,	9364 m2 területű, 6 minőségi osztályú, 7,49 AK jövedelmű,
/j/ *szántó* megnevezésű,	2713 m2 területű, 6 minőségi osztályú, 2,17 AK jövedelmű,
/k/ *kivett vízállás* megnevezésű,	1 ha 7967 m2 területű,
/l/ *szántó* megnevezésű,	3117 m2 területű, 5 minőségi osztályú, 3,80 AK jövedelmű.

A tulajdoni lap III. részének 2. sorszámú, 59496/2010.08.17. számú bejegyző határozatának tanúsága szerir az ingatlanra az MVM Démász Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz u. 44.) javára *vezetékjog* kerü bejegyzésre, érintett terület 1525 m2, az okiratba foglalt tartalommal (E-14/2009., MKEH iktatószám 2455-9/2010).

A tulajdoni lap III. részének 3. sorszámú, 70145/2012.08.24. számú bejegyző határozatának tanúsága szeri az ingatlanra az MVM Démász Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz u. 44.) javára *vezetékjog* keri bejegyzésre, érintett terület 1193 m2, az okiratba foglalt tartalommal (E-04/2012., MKEH ügyiratszáma: V S-001/03316-1/2012/MU).

Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználati lap tanúsága szerint az ingatlanra 700909/2/2009/2009.03.2 bejelentés iktatószámmal *Gyarmati János* (születési év: , anyja neve: , cím: 61 Kiskunmajsa, Kollégium köz 3.) javára 3 ha 5274 m2 legelő, 1 ha 1093 m2 legelő, 2 ha 1001 m2 szántó, 1 2529 m2 legelő, 4044 m2 szántó, 3872 m2 szántó, 2404 m2 szántó, 9364 m2 szántó, 2713 m2 szántó, 3117 m2 szántó művelési ágú (összesen 10 ha 5411 m2) területre saját tulajdon jogcímén *földhasználati j* került bejegyzésre. A használat kezdete: 2009.04.09. Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználó 20 április 19. napján elhunyt, így a földhasználati joga megszűnt, ekként a föld nincs harmadik szem használatában.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon nincs ültetvény, felépítmény, ill. a földrészlet forgalmi érté illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

5./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Fftv. 19.§ (5) bekezdése alapján több földnek egybefog vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha a) azok egymással szomszédosak, b) a földek azonos v

Gyarmati András
Tulajdonjog Eladó

Varga Zoltán Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Szeged, 2026. október 21. napján: (Dr. Hevesi Márta ügyvéd, kamarai azonosítási szám: 36051503

szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója ba) az eladó vagy bb) legalább három éve a vevő, vagy a vevő legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a vevő közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy c) a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (1) bekezdés c) pontja vagy 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerinti értékesítés esetén a földek azonos hagyatékhoz tartoznak. Az Fftv. 5.§ 23. pontja szerint *szomszédos föld*: az olyan föld, amely - a település közigazgatási határától függetlenül - a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül érintkezik, illetve amelyet a jogügylet tárgyát képező földtől önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, vasút, kerékpárút, árok, csatorna, patak földrészlet vagy földrészletek közbeékelődése választ el.

Eladó kijelenti, hogy a fenti 1-4. pontban megjelölt ingatlanok egymással szomszédosak.

6./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja Vevő pedig **1/1** tulajdoni hányad arányban, adásvétel jogcímen megvásárolja a fenti 1.-4. pontban meghatározott ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát. Vevő az ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg.

7./ Szerződő felek az Fftv. 8/A.§ (4) bekezdésében foglaltak alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egybefoglalt vételárát mindösszesen **13.300.000,-Ft-ban** - azaz Tizenhárommillió-háromszázezer forintban - határozzák meg, mely összegből:

- az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát 1.000.000,-Ft-ban – azaz Egymillió forintban – melyből a tanyás felépítmény értéke 667.000,-Ft - azaz Hatszázhatvanhétezer forint -, a föld értéke 333.000,-Ft - azaz Háromszázharmincháromezer forint -,

- a 2. pontban megjelölt ingatlan vételárát 500.000,-Ft-ban – azaz Ötszázezer forintban - melyből a tanyás felépítmény értéke 250.000,-Ft - azaz Kettőszázötvenezer forint -, a föld értéke 250.000,-Ft - azaz Kettőszázötvenezer forint -,

- a 3. pontban megjelölt ingatlan vételárát 500.000,-Ft-ban – azaz Ötszázezer forintban - melyből a föld értéke 500.000,-Ft – Ötszázezer forint -, a tanyás felépítmény értéke 0,-Ft - azaz Nulla forint -.

- a 4. pontban megjelölt ingatlan vételárát 11.300.000,-Ft-ban - azaz Tizenegymillió-háromszázezer forintban - állapítják meg.

8./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan fenti 3. pontban meghatározott **13.300.000,-Ft-os** - azaz Tizenhárommillió-háromszázezer forintos - vételárát a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Földhivatali Osztályának, mint mezőgazdasági igazgatási szervnek az Eladó és a Vevő között létrejött adásvételi szerződést jóváhagyó határozata, ill. a jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés kézhezvételét követően 3 munkanapon belül fizeti meg az Eladó részére egy összegben az Eladó ZRt-nél vezetett számú számlájára történő utalással.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár fentiek szerinti megfizetését a szerződést készítő Ügyvédi Iroda részére annak megtörténtét követő 3 munkanapon belül hitelt érdemlően, írásban igazolják.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ezen fizetési határidő elmulasztása esetén az Eladót a Ptk. 6:213. §-ban foglaltak szerint elállási jog illeti meg.

9./ Eladó a fenti 1.-4. pontban meghatározott ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy az ingatlanok tulajdoni lapja - az 1.-4. pontban rögzítettek szerint - az ingatlanoknak a jelen szerződés aláírásának napján megfelelő állapotát tükrözi, valamint, hogy az ingatlanokon nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amelyek a tulajdoni lapon nincsen feltüntetve. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat adók, vagy adó módjára behajtható közterhek, ill. közüzemi díjtartozások nem terhelik, ill. amennyiben ilyen mégis felmerülne, úgy annak kiegyenlítése a birtokbaadás időpontjáig terjedő időszakra vonatkozóan Eladó kötelezettsége. Eladó tudomásul vette az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a Ptk. 4:48. §-ban foglaltakról, miszerint a házastárs a vagyonközösség fennállása alatt és annak megszűnésétől a közös vagyon megosztásáig terjedő időben a

Gyarmati András
Tulajdonjog Eladó

Varga Zoltán Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Szeged, 2026. október 21. napján: (Dr. Hevesi Márta ügyvéd, kamarai azonosítási szám: 36051503)

házastársa hozzájárulása nélkül nem rendelkezhet a házastársak közös tulajdonában lévő, a házastársi közös lakást magában foglaló ingatlannal. A másik házastárs hozzájárulását ezekben az esetekben nem lehet vélelmezni. Eladó egyúttal szavatolja azt is, hogy az ingatlanok nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyon részét sem, azzal önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni.

10./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó az 1-4. pontban meghatározott ingatlanokon fennálló tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig - de legkésőbb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig - fenntartja.

Eladó, és Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, és egyben kérik az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban Inytv. vhr.] 45.§-a alapján az adásvétel tárgyát képező, 1.-4. pontban meghatározott ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára 1/1 tulajdoni hányad arányban ***tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog*** kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Az Inytv. vhr. 45.§ (3) bekezdése alapján az Eladó és a Vevő megállapodnak abban a 6 hónapos határozott időre alapított, ezen határidő leteltét követően törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ismételten bejegyezésre kerüljön.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48.§ (1) bekezdés a) pontja szerint az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevőnek az adásvétel tárgyát képező 1.-4. pontban meghatározott ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára 1/1 tulajdoni hányad arányú ***tulajdonjogának*** adásvétel jogcímen történő, ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (***bejegyzési engedély***) 4 db eredeti példányban a szerződést készítő Ügyvédi Irodánál letétbe helyezi. A szerződést készítő Ügyvédi Iroda a letétbe helyezés tényét jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja.

Letéteményes ügyvéd ezen nyilatkozatot azt követő 3 munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, amennyiben a Vevő hitelt érdemlően igazolja és Eladó írásban (a gyarmati.mobil@gmail.com e-mail címről a hevesiui@gmail.com e-mail címre érkezően) visszaigazolja, hogy Eladó részére a teljes vételár maradéktalanul és határidőben megfizetésre került.

A tulajdonjog a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg száll át Eladóról a Vevőre. A tulajdonjog-átszállás az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéssel hatályosul. Vevő az ingatlan birtokába és használatába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jut. A birtokbavétellel egyidejűleg száll át a kárveszélyviselés és a birtokbavétel napjától terheli a Vevőt az ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi teher.

Vevő tudomásul veszi, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 95. §-a szerint a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni, kivéve, ha a földhasználati nyilvántartásba vételi eljárás a 95/A. § (1) bekezdése szerint hivatalból indul meg.

11./ Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen ingatlan értékesítés után a Személyi jövedelemadóról szóló 1995. CXVII. tv. (Szja. tv.) 62. §-ban foglaltak alapján áll fenn adófizetési kötelezettsége.

Vevő tudomásul veszi, hogy az illeték mértéke a forgalmi érték után 4%, azzal, hogy ingatlan résztulajdonának szerzése esetén a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegre kell alkalmazni a 4%-os illetéket. Vevő tudomásul veszi, hogy az illetéket a NAV illetékkiszabó határozatában foglaltak alapján kell megfizetnie. Vevő tudomásul veszi, hogy az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól termőföldnek a földműves

Gyarmati András
Tulajdonjog Eladó

Varga Zoltán Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Szeged, 2026. október 21. napján: (Dr. Hevesi Márta ügyvéd, kamarai azonosítási szám: 36051503)

általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Az Itv. 102.§ (1) bekezdés m) pontja szerint ***termőföld:*** *az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve és a felsorolt valamelyik célra hasznosítják, ide nem értve a földrészleten bármilyen célra létesített épületet.*

Vevő kijelenti, hogy a 12. pontban foglaltak szerint földművesnek minősül, Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő tudomásul veszi, hogy ha a jelenszerződés tárgyát képező termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

Szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a jelenleg hatályos adó- és illetékre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről tett tájékoztatását tudomásul vették. Felek tudomásul veszik, hogy adó és illetékfizetési kötelezettségek körében hiteles és végleges tájékoztatást a NAV Ügyfélszolgálati Irodáján kaphatnak ügyfélfogadási időben.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok. Szerződő felek szerződéskötési képességét, az ingatlan tulajdonjogának átruházását, valamint annak megszerzését jogszabályi rendelkezések nem tiltják, és nem korlátozzák.

Felek bemutatják okiratszerkesztő ügyvédnek személyi igazolványaikat, amely személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. A szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényről, valamint az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú általános adatvédelmi rendeletéről (GDPR) teljes körű tájékoztatást megkapták, eljáró ügyvéd Adatvédelmi Tájékoztatójának tartalmát megismerték. Jelen szerződés aláírásával feltétel nélküli beleegyezésüket adják a Jogügyletek biztonsága (JÜB) és a Pénzmosási Szabályzat, valamint Adatvédelmi Szabályzat előírása szerint történő adatrögzítéshez, adatkezeléshez és az adatok határidőn belüli megőrzéséhez. Felek hozzájárulnak továbbá az okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében a személyi igazolványukról készült fénymásolatnak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan, valamint a jelen szerződés szerinti vételár is átlátható, törvényes forrásból származik, az ügylettel nem kívánnak más jogviszonyt leplezni, nem követik el a Btk. 399-400. § szerinti pénzmosás, a Btk. 318-318/A. § szerinti terrorizmus finanszírozása bűntettét.

Felek tudomásul veszik, hogy hatályba lépett a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény és annak jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.) számú Kormányrendelet, amely vonatkozásában Csengele Községi Önkormányzatát – erre vonatkozó önkormányzati rendelet esetén - elővásárlási jog illethetné meg az ingatlan vonatkozásában. A hivatkozott kormányrendelet 16. § (2) - (3) bekezdései alapján Csengele Község Önkormányzatának a jogvédelmi eszközeiről (így az elővásárlási jog kapcsán is) a hivatalos honlapján - elsődlegesen a honlap kezdőoldalán vagy közvetlenül a kezdőoldalról elérhető aloldalon – tájékoztatást kell nyújtania, azonban a hivatkozott Önkormányzat tekintetében a honlapon erre vonatkozó adat nem lelhető fel, ezért akként kell tekinteni, hogy ilyen rendelet nincs hatályban, az önkormányzatot elővásárlási jog és egyéb jogvédelmi eszközök nem illetik meg, így a Vevők vonatkozásában sem az esetleges mentességeket, sem a kedvezményeket nem kell vizsgálni.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és

Gyarmati András
Tulajdonjog Eladó

Varga Zoltán Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Szeged, 2026. október 21. napján: (Dr. Hevesi Márta ügyvéd, kamarai azonosítási szám: 36051503)

erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 5. § 17. pontjában foglaltak alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földeknek minősülnek, ekként a 18.§ (1) bek-ben foglaltak alapján a föld eladása esetén az Fftv. 18.§ (1) bekezdés a)-e) pontjában meghatározottakat elővásárlási jog illeti meg.

Vevő kijelenti, hogy az Fftv. törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, ekként az Fftv. 5.§ 7. pontja alapján ***földművesnek*** minősül, földműveskénti való nyilvántartásba vétele a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatalnál megtörtént: a 510263/4/2014.04.22. bejegyző határozattal. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagjai, tagsági azonosító száma:

Vevő kijelenti továbbá, hogy az ***életvitelszerű lakáshasználatának helye*** (Kistelek) legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (Csengele) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, ekként az **Fftv. 18.§ (1) bek. e) pontja alapján** - figyelemmel az 5.§ 7. pontjában foglaltakra -, maga is ***elővásárlásra jogosult***.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező földekre vonatkozóan megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

A szerződést készítő Ügyvédi Iroda kötelezettséget vállal arra, hogy a hatósági jóváhagyás iránti kérelmet a felek megbízása alapján a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül megküldi a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

13./ Vevő az Fftv. 13.§ (1) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező 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 - az Fftv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja -.

Vevő tudomásul veszi, hogy az Fftv. 13. § (1a) bekezdése szerint az Fftv. alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

Vevő tudomásul veszi, hogy az Fftv. 13.§ (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
ab) a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;
c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;
d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;
e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot,
f) a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy
g) haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.

Vevő tudomásul veszi, hogy az Fftv. 13.§ (3) bekezdése szerint a föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése;
g) lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;
h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
i) állandó jellegű növényház létesítése;
j) a föld művelésigának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;
k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

Vevő az Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdése alapján 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), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő tudomásul veszi, hogy a Fétv. 11/A. §-a szerint az Fftv. 13. § (1) bekezdése szerinti, a föld használatának más részére át nem engedése iránti kötelezettségvállalás megsértésével kötött szerződés semmis.

14./ Vevő tudomásul veszi, hogy az Fftv. 16.§ (1) bekezdése alapján a földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). Vevő tudomásul veszi, hogy az Fftv. 16.§ (2) bekezdése alapján földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum). Vevő tudomásul veszi, hogy a földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani. Ezek ismeretében Vevő akként nyilatkozik, hogy a jelen termőföld tulajdonszerzésük nem ütközik szerzési korlátozásba.

15./ Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

16./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Fétv. 13/A. (1) bekezdése alapján a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

17./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, az Inytv. vhr. 127.§-a szerinti javításával, Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatala, mint mezőgazdasági igazgatási szerv, ill. az ingatlan-nyilvántartás előtti eljárással és képviselettel, továbbá a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Csongrád-Csanád Megyei Adó- és Vámigazgatósága előtt a B400 adatlap kitöltésével és beküldésével megbízzák a Hevesi Ügyvédi Irodát (székhely: 6720 Szeged, Somogyi u. 6., III. 12., kamarai azonosító szám: 36061503) Dr. Hevesi Márta ügyvéd ügyintézése mellett, aki a megbízást elfogadja.

18./ Szerződő felek jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, tekintettel arra, hogy az okirat nyilatkozataikat és szerződési akaratukat helyesen tartalmazza. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd felelőssége az Ügvvédi tv. 28. § (6) bek-ben foglaltak szerint áll fenn.

19./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok, különösen a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jogszabályi környezet folyamatos változására (így különösen az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (új Inytv.) és a 179/2023. (V.

.....
Gyarmati András
Tulajdonjog Eladó

.....
Varga Zoltán Krisztián
Tulajdonjog Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Szeged, 2026. október 21. napján: (Dr. Hevesi Márta ügyvéd, kamarai azonosítási szám: 36051503)

15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról (új Inytv. vhr.) tekintettel az adásvételi szerződés pontos tartalmát segítő jogértelmezés, valamint földhivatali követelményrendszer még nem áll rendelkezésre; sem az okiratszerkesztő ügyvédek, sem az ingatlanügyi hatóság részéről még nincs kialakult joggyakorlat. Erre tekintettel a szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a jogszabályi környezet változása, a határidők módosulása, valamint egyéb ok miatt az adásvételi szerződés módosítása, avagy ismételt megkötése válik szükségessé, úgy abban minden további feltétel nélkül közreműködnek.

20./ Jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben az ingatlan per-, teher- és igénymentességének szavatolásával felmerült költségek (tulajdoni lap díja, földhasználati lap díja, térképmásolat díja) az Eladót terhelik, míg az okiratszerkesztés ellenjegyzésének (100.000,-Ft+áfa) és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját, az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.

Szerződő felek jelen négy lapon szövegezett, 8 oldalas, 20 pontból álló adásvételi szerződést, annak elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.

Szeged, 2026. október 21.

....	....
Gyármati András	Varga Zoltán Krisztián
Tulajdonjog Eladó	Tulajdonjog Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Szegeden, 2026. október 21. napján: (Dr. Hevesi Márta ügyvéd, kamarai azonosítási szám: 36061503):

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 09.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. 11. 10.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 09.

E határidő jogvesztő

Levétel: 2026. 12. 10.

Csengele Község Önkormányzati Hivatal

....	....
Gyármati András	Varga Zoltán Krisztián
Tulajdonjog Eladó	Tulajdonjog Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Szeged, 2026. október 21. napján: (Dr. Hevesi Márta ügyvéd, kamarai azonosítási szám: 36051503)