PH/13363-2/2026

3743

Dr. Farkas Flórián egyéni ügyvéd; iroda: 5300 Karcag, Táncsics krt. 25. 1. lh. fsz. 2.; e-mail: drff@t-online.hu

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **Pánti Sándorné** ,
születési helye : 5300 Karcag, Munkácsy utca 4.; személyi azonosítója állampolgársága: magyar), mint **Eladó1**;

Kiss Zoltán
5081 Szajol, Alamand dűlő 67.; személyi azonosítója:
állampolgársága: magyar), mint **Eladó2**;

Kiss Kálmánné
.: 5300 Karcag, Villamos utca 35.; személyi azonosítója:
állampolgársága: magyar), mint **Eladó3**;

másrészről: **Harsányi László**
300 Karcag, Zöldfa utca 2.; személyi azonosítója:
állampolgársága: magyar; a Karcagi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya számú határozatával nyilvántartásba vett földműves; NAK kamarai nyilvántartási száma:
számú őstermelők családi gazdaságának képviselője), mint **Vevő**;

– a továbbiakban együttesen mint Szerződő Felek – között az alábbi feltételekkel:

1. Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi az egészhez viszonyított 1/3-1/3-1/3 tulajdoni hányad arányban a **Karcag külterület 086/9. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 0 ha 7126 m² területű, 26,92 AK kataszteri tisztajövedelmű, szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

2. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan a 3. pontban megjelölt kivételekkel per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatolnak azért, hogy az Ingatlanon más, általuk nem közölt jog vagy igény nem áll fenn.

3. Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy az Ingatlan III. részén az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, a csatolt munkarész szerinti 173 m²-re vezetékjog van bejegyezve (33166/3/2010.08.19. határozat) Az Ingatlan tulajdoni lapján mindhárom eladói tulajdoni illetőséget érintően „közös tulajdon rendezésének kötelezettsége" szerepel, a kötelezettség leteltének napja 2028.07.27. Vevő a bejegyzéseket ismeri, az Ingatlant e jogokkal, illetve bejegyzésekkel érintetten vásárolja meg Eladók tájékoztatják Vevőt arról is, hogy az Ingatlan Vevő haszonbérletében áll 2031.06.05-ig; a haszonbérleti díj aranykoronánként évente 40 kg búza egyenértéke. Eladók az Ingatlanra vonatkozó haszonbérleti szerződést a tulajdonszerzésig nem módosítják és nem hosszabbítják meg és harmadik személy javára földhasználati jogot nem alapítanak. Eladók kijelentik, hogy a a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (A továbbiakban Földforgalmi törvény) és a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényban – a továbbiakban Ptk.- foglaltakon kívül tudomásuk szerint egyéb elővásárlási jog az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személy javára nem áll fenn.

4. Eladók jelen szerződéssel eladják Vevő pedig a 3. pontban írt kivétellel per , teher és igénymentes állapotban megvásárolja az 1. pontban írt Ingatlant az egészhez viszonyított 1/1 tulajdoni hányad arányban, a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **2.100.000,- Ft, azaz kettőmillió-egyszázezer forint vételár** ellenében, melyből Eladókat egyenként 700.000,- Ft, azaz hétszázezer forint illeti meg. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon sem épület, sem építmény, ültetvény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

5. A tulajdonjog-átruházás és tulajdonjog változás **jogcíme adásvétel.**

Jelen okirat 4 folyamatosan sorszámozott oldalból áll, melynek ez a/z 1. oldala.

16.059

6. Vevő az Ingatlant ismeri, azt haszonbérlőjeként használja; a földrészlet elhelyezkedését, határvonalait és művelési állapotát ismeri. Szerződő Felek a vételárat az Ingatlan tulajdonságaival arányban állónak tekintik.

7. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény értelmében földművesnek minősül, egyben kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt, míg a tulajdonában álló föld a 300 hektárt, ezért a szerződésben írt tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvényben írt föld(tulajdon)szerzési maximumba és birtokmaximumba. Vevő a 179/2023.(V.15.) Korm. rendelet 42. § alapján nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

8. Vevő kijelenti, hogy a **Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja** alapján elővásárlási jog illeti meg, mivel az Ingatlant legalább három éve a földhasználati nyilvántartás szerint használó földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Kijelenti, hogy az Ingatlannal szomszédos Karcag külterület 086/10. és 086/8. hrsz.-ú földek legalább egy éve tulajdonában állnak, és életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább három éve Karcag. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – a törvényben meghatározott jogosulti csoporton belül figyelembe veendő – rangsorolási körülményként legalább egy éve az OCSG-00077220 nyilvántartási számú őstermelők családi gazdaságának tagja és képviselője.

9. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bek. szerint vállalja, hogy – a törvényben írt kivételekkel – a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során a földhasznosítási kötelezettségnek eleget tesz, és a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig nem hasznosítja más célra. Szerződő Felek tudják, hogy amennyiben Vevő az Ingatlan tulajdonjogát megszerzi, úgy a javára fennálló haszonbérleti jogviszony a tulajdonszerzéssel megszűnik, melyre tekintettel Szerződő Felek megállapodnak, hogy ebben az esetben a 2027. évre járó haszonbérleti díj Eladókat mint haszonbérbeadókat nem illeti meg. Ez a rendelkezés nem vonatkozik arra az esetre, ha harmadik elővásárlási joggal élő szerzi meg az Ingatlan tulajdonjogát, mely esetben ezen személy a haszonbérleti szerződésbe Eladók helyébe lép haszonbérbeadóként.

10. Vevő a Földforgalmi törvény 14-15. §-ai értelmében a szerződés aláírásával nyilatkozik, 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, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény és a 474/2013. Korm. rendelet szerint szabályozott közzétételi eljárás szabályai szerint jelen szerződést a tulajdonosoknak az aláírástól számított 8 napon belül kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás és közzététel céljából.

12. Szerződő Felek megértették az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyási eljárásáról, az elővásárlási jog gyakorlásáról, annak feltételeiről és jogkövetkezményeiről, valamint a rendelkezésre álló jogorvoslatról.

13. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a szerződés jóváhagyását megtagadó vagy az eljárást megszüntető hatósági döntés véglegessé válása esetén a szerződés hatályát veszti; ha a döntést bírósági eljárásban támadják, a jogvita jogerős lezárásáig a Felek szerződéses kötöttsége fennmarad. A kijavítható hibán alapuló megtagadás esetére a Felek vállalják, hogy a hiba kiküszöbölésével 30 napon belül ismételten megkötik az ügyletet, változatlan vételáron.

14. Vevő, vagy az ő helyébe a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése folytán lépő elővásárlásra jogosult a teljes **2.100.000,- Ft azaz kettőmillió-egyszázezer forint** vételárat a hatósági jóváhagyó határozat vele való közlésétől számított 8 napon belül köteles átutalni a Eladó1-nek az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által vezetett **11600006-00000000-98143267** számú fizetési számlájára „Karcag 086/9. vételár" közleménnyel. Eladók kifejezetten, visszavonhatatlanul kijelentik, hogy a teljes vételárnak e számlára történő jóváírását valamennyien saját kezükhöz történő szerződésszerű teljesítésnek fogadják el, függetlenül attól, hogy vételárrészüket egymás között miként számolják el. E megállapodás a mindenkori, a hatósági döntés alapján végleges vevőt is köti.

15. Eladók kötelezik magukat, hogy a teljes **vételár megfizetését követő 8 napon belül feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése szerinti végleges **vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén 1/1 hányadban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék**, és az eladói tulajdonjogokat töröljék. Ha az elővásárlásra jogosult lép Vevő helyébe, Eladók a végleges vevő megjelölésével megfelelő bejegyzési engedélyt kötelesek kiállítani.

16. Eladók mint Letevők jelen szerződés mint letéti megbízás útján megbízzák okiratszerkesztő ügyvédet, mint Letéteményest, hogy a Harsányi László Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, általuk aláírt bejegyzési engedély nyilatkozat öt példányát a vételár Vevő által történő hiánytalan megfizetésének letéteményes részére való hitelt érdemlő igazolásáig tartsa őrizetében, majd ezt követően azokból 8 napon belül 2 eredeti példányt nyújtson be az ingatlanügyi hatósághoz a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemmel együtt, valamint 1 eredeti példányt adjon át Harsányi László Vevő mint Kedvezményezett részére. Okiratszerkesztő ügyvéd mint Letéteményes jelen szerződés ellenjegyzésével a letéti megbízást elfogadja, az okiratok őrzésbe vételét elismeri, azért külön díjat nem számít fel. Eladók tudomásul veszik, hogy a letéti megbízást csak Harsányi László Vevő, mint Kedvezményezett hozzájárulásával vonhatják vissza vagy módosíthatják.

17. Szerződő Felek a vételár megfizetéséről a teljesítést követő öt naptári napon belül kötelesek a letéteményes ügyvédet külön-külön is írásban értesíteni. Szerződő Felek a pénzügyi teljesítés hitelt érdemlő igazolásául elfogadják különösen a bankszámla jóváírását igazoló banki igazolást, illetve a számlatulajdonos írásbeli teljesítési elismerését.

18. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő vagy a helyébe lépő elővásárlási joggal élő személy a vételár fizetési kötelezettségével késedelembe esik, az jelen szerződés alkalmazásában olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, hogy Eladó jogosult jelen ügylettől a késedelembe eső Félhez intézett írásbeli nyilatkozattal elállni.

19. A vételárfizetésre köteles végleges vevő vételárfizetési késedelme, illetve bármely Eladó megfelelő bejegyzési engedély kiadásával kapcsolatos késedelme esetén a késedelembe eső Fél a késedelem minden napjára napi 10.000,- Ft késedelmi kötbért köteles fizetni a sérelmet szenvedő Félnek.

20. Eladók a 3. pontban kifejezetten közölt bejegyzések és földhasználati körülmények kivételével szavatolnak Vevő teher- és korlátozásmentes tulajdonszerzéséért.

21. Eladók a vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg kötelesek átruházni Vevőre az Ingatlan birtokát vagy a helyébe lépő elővásárlási joggal élő személyre az az Ingatlan visszaadása iránti igényt.

22. **Vevő az Itv. 26. § (1) bek. p.) pont alapján vállalja**, hogy 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, ezért **kéri vagyonszerzésére az illetékmentesség alkalmazását.**

23. Eladók elismerik, hogy az ügyvéd az ingatlanértékesítésből eredő esetleges személyijövedelemadó-bevallási és -fizetési kötelezettségről őket tájékoztatta.

24. A jelen ügylettel felmerült valamennyi költséget, így az ügyvédi munkadíjat, az esetlegesen felmerülő vagyonszerzési illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját Vevő, illetve az ő helyébe lépő elővásárlásra jogosult viseli.

25. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyben **meghatalmazzák dr. Farkas Flórián ügyvédet** (5300 Karcag, Táncsics krt. 25. 1.lh. fsz. 2. szám),hogy őket jelen ügylettel kapcsolatban korlátozás nélkül képviselje az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben írtak szerint. A meghatalmazás különösen kiterjed arra, hogy ügyvéd a Szerződő Feleket a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerinti hirdetményi úton történő közzététel elrendelése iránti eljárásban, valamint a szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a **mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, továbbá Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban, az B400E adatlap benyújtása ügyében az illetékhivatal előtt és az elővásárlási joggal élő személyek előtt korlátozás nélkül, teljes jogkörrel képviselje.** Jelen okirat ellenjegyzésével okiratszerkesztő ügyvéd egyben el is fogadja ezen meghatalmazást.

26. Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés, valamint jognyilatkozataik joghatásaira adott ügyvédi tájékoztatást követően, mivel az abban foglaltak szerződéses akaratuknak mindenben megfelelnek, jóváhagyólag írják alá és aláírásukkal egyben elismerik jelen szerződés egy-egy eredeti példányának átvételét is és kijelentik, hogy az okirat hiánytalanul, teljeskörűen és helyesen tartalmazza megállapodásuk valamennyi lényeges feltételét.

Kelt: Karcagon, 2026. október 22. napján.

Pánti Sándorné
Eladó1

Kiss Zoltán
Eladó2

Kiss Kálmánné
Eladó3

Harsányi László
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Karcag, 2026. október 44 napján

DR. FARKAS FLÓRIÁN EGYÉNI ÜGYV.
5300 Karcag, Táncsics krt. 25. 1. lh. fsz. 2.
Mobil: 06-30-586-5838 Tel/fax: 06-59-312-487
Email: drff@t-online.hu, Asz.: 50075759-1-36
KASZ: 36059776

dr. Farkas Flórián ügyvéd
KASZ: 36059776

ZÁRADÉK

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

Kifüggesztés napja: 2026.11.11.
Közzététel kezdő napja: 2026.11.12.
Közzététel utolsó, nyilatkozat megtételére jogosult jogvesztő napja: 2026.12.11.
Bevétel napja: .....

Karcag, ...

Rózsa Sándor
jegyző megbízásából

/: Lingné Orosz Hajnalka :/
ügyintéző

Jelen okirat 4 folyamatosan sorszámozott oldalból áll, melynek ez a/z 4. oldala.