PH/13362-2/2026.

8179

Dr. Farkas Flórián egyéni ügyvéd; iroda: 5300 Karcag, Táncsics krt. 25. 1.lh. fsz. 2. ; tel./fax:0659312487; mobil:0630-5865838; mail:drff@t-online.hu

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: Szekrényesi László [illegible] születési helye [illegible] Karcag, Sallai utca 9.; személyi azonosító száma [illegible] adóazonosító jel [illegible] állampolgársága : magyar; a Karcagi Járási Földhivatal [illegible] számú határozatával nyilvántartásba vett földműves, NAK tagsági száma [illegible] mint **Vevő;**

másrészről: Jobbágy Lajos László,

[illegible] helye : **5300 Karcag, Kisújszállási út 37. I. Ép.,** - az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakcíme **5300 Karcag, Kisújszállási út 37.** - személyi azonosító száma [illegible] adóazonosító jele: [illegible] állampolgársága: magyar;) mint **Eladó;**

- a továbbiakban együttesen Szerződő Felek - között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. **Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi az egészhez viszonyított 1/1 arányban a **Karcag külterület 0683/7.** hrsz. alatt nyilvántartott, **0 ha 7910 m2** területű, **29.99 Ak** kataszteri tisztajövedelmű, **szántó művelési ágú** ingatlan – a továbbiakban jelen okiratban **Ingatlan1 - és a Karcag külterület 0683/8.** hrsz. alatt nyilvántartott, **0 ha 7871 m2** területű, **30.07 Ak** kataszteri tisztajövedelmű, **szántó művelési ágú** ingatlan – a továbbiakban jelen okiratban **Ingatlan2 - együttesen** a továbbiakban Ingatlanok, melyek egymással szomszédosak.
2. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban írt **Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek a 3 pontban írt kivétellel.**
3. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az 1. pontban írt Ingatlanokra harmadik személy javára **földhasználati jog van bejegyezve a földhasználati nyilvántartásba** harmadik személy haszonbérlő javára **2026.10.31-ig, mely szerződés 2027.10.15. napjáig való meghosszabbítására irányuló megállapodás létrejött, azonban jóváhagyása jelen szerződés aláírásakor még folyamatban van.** A haszonbérleti díj mértéke 70.000,-Ft/év/ha, azaz évente, hektáronként hetvenezer forint. Eladó kötelezi magát, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a haszonbérleti szerződést nem módosítja, harmadik személy javára új földhasználati jogot nem enged.
   3.1. Eladó nyilatkozik továbbá, hogy az Ingatlanra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (A továbbiakban **Földforgalmi törvény**) és a **Ptk.-ban foglalton kívül más jogszabályban meghatározott elővásárlási jogosultsága: senkinek nem áll fenn.**
4. Eladó jelen szerződéssel a 3. pontban írt haszonbérleti jogviszony kivételével per-, teher- és igénymentes állapotban eladja az 1. pontban körülírt Ingatlanokat, amelyeket Vevő **az egészhez viszonyított 1/1 arányban** megvásárol Eladótól a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **5.500.000,-Ft azaz ötmillió-ötszázezer forint egybefoglalt vételár** ellenében, melyből mindkét Ingatlan vételára 2.750.000-Ft azaz kettőmillió-hétszázötvenezer forint.
5. A tulajdonjog változás és a tulajdonjog-átruházás **jogcíme adásvétel.**
6. Vevő az Ingatlanokat a szerződéskötést megelőzően természetben megtekintette, az Ingatlanok határvonalait ismeri, Eladótól a szükséges tájékoztatást megkapta, így Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárat az Ingatlanok 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 nyilatkozik, hogy **őt a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog illeti meg** az alábbi jogcímeken :
   8.1. a **Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. c.) pontja alapján** mint olyan **földművest, aki helyben lakónak szomszédnak minősül,** mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye 3 évnél régebben azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvétel tárgyát képező Ingatlan fekszik és a vétel tárgyát képező földekkel szomszédos Karcag, külterület 0705/58. helyrajzi számú Ingatlan legalább egy éve a tulajdonában áll.
   8.2. a **Földforgalmi törvény 18. § (4) bek. b) pontja alapján** mint **fiatal földművest.**
9. Vevő jelen szerződés aláírásával a **Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése** szerint kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 3. pontjában írt földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre vállalja a **Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése** szerinti kötelezettségeket, azaz, hogy a **föld használatát**

16.062

másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a földhasználati jogviszony megszűnését követő 5 évig - a törvény 13. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

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 tulajdonosnak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás és közzététel céljából.**
12. Szerződő Felek megértették ügyvéd tájékoztatását a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására irányuló eljárásról, annak** szabályairól, szempontjairól, a jogorvoslati lehetőségekről.
13. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a szerződés **jóváhagyása megtagadásáról** szóló illetve az eljárást megszüntető határozatának bármely Féllel való közlése jelen **szerződés hatályát megszünteti**, kivéve, ha a mezőgazdasági igazgatósági szerv határozata ellen bármely Fél a bírósághoz fordul, amely esetben a bíróság jogerős döntéséig a Felek a szerződéshez kötve maradnak. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés jóváhagyását olyan okból tagadják meg, amely okot Szerződő Felek új okirat készítése útján, vagy a megtagadás okának kiküszöbölése útján orvosolni tudnak, úgy Szerződő Felek a szerződést egymással újból, a megtagadás okának kiküszöbölésével, a megtagadást követő 30 napon belül változatlan vételáron megkötik.
14. Vevő vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata szerint jelen szerződés Vevője helyébe lépő személy a vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának vele való közlését követő 8 (nyolc) napon belül köteles Eladó részére hiánytalanul megfizetni, akként, hogy azt átutalja Eladónak az **MBH Bank Nyrt.** által vezetett **70100114-15276975-00000000** számú bankszámlájára, a közlemény rovatban feltüntetve : „vételár **Karcag 0683/7-8.**".
    14.1. Eladó a 14. pontban megadott bankszámlára való teljesítést saját kezéhez való, szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.
15. Eladó visszavonhatatlanul kötelezi magát, hogy a vételár hiánytalan megfizetését követő 15 naptári napon belül átadja a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata szerinti végleges vevő részére az ingatlan-nyilvántartási jogszabályoknak megfelelő alakiságú nyilatkozatát, amelyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata szerinti végleges vevő tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság az 1. pontban írt ingatlanokra adásvétel jogcímén, az egészhez viszonyított **1/1** tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.
16. Eladó jelen szerződés mint letéti megbízás útján megbízza okiratszerkesztő ügyvédet, mint letéteményest, hogy a Szekrényesi László Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély nyilatkozat öt példányát a vételár általa történő hiánytalan megfizetésének letéteményes részére való hitelt érdemlő igazolásáig tartsa őrizetében, majd ezt követő 8 napon belül 7 eredeti példányt nyújtson be az ingatlanügyi hatósághoz a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemmel együtt, valamint 1 eredeti példányt adjon át Szekrényesi László Vevő részére. Okiratszerkesztő ügyvéd mint letéteményes jelen szerződés ellenjegyzésével a letéti megbízást elfogadja, az okiratok őrzésbe vételét elismeri. Eladó tudomásul veszi, hogy a letéti megbízást csak Szekrényesi László Vevő, mint kedvezményezett hozzájárulásával vonhatja vissza vagy módosíthatja.
17. Szerződő Felek a vételár megfizetéséről öt naptári napon belül kötelesek letéteményes ügyvédet írásbeli nyilatkozatban értesíteni.
18. Szerződő Felek a vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolásául elfogadják a jelen szerződés Vevője által bemutatott a pénzügyi teljesítést igazoló eredeti pénzintézeti igazolást is.
19. 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.
20. Amennyiben Vevő vagy a helyébe lépő elővásárlási joggal élő személy a vételár megfizetésére vállalt kötelezettségével, vagy ha Eladó a bejegyzési engedély megadására vállalt, jelen szerződés 15. pontjában rögzített kötelezettségével késedelembe esik, a késedelembe eső Fél a késedelem minden napja után köteles napi 10.000,-Ft azaz tízezer forint összegű késedelmi kötbért megfizetni a késedelmet elszenvedő Fél részére.
21. Eladó feltétlen szavatosságot vállal Vevő – 3. pontban írt kivétellel való - tehermentes és **korlátozásmentes tulajdonszerzéséért.**
22. Eladó a vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg köteles átruházni Vevőre az ingatlanok visszaadása iránti igényt, aki a 3. pontban írt haszonbérleti jogviszony megszűnését követően jogosult az ingatlanokat birtokba venni, azokat használni és hasznosítani.

23. **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.**
24. Eladó elismeri, hogy okiratszerkesztő ügyvéd őt az ügyletből eredő személyi jövedelemadó bevallási és fizetési kötelezettségeiről tájékoztatta, annak mértékével tisztában van, a szerződést ennek tudatában írja alá.
25. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a **jelen szerződéssel felmerült valamennyi költséget** – így az ügyvédi munkadíjat, esetleges vagyonátruházási illetéket és a földhivatali eljárással kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat, **Vevő – illetve az esetlegesen Vevő helyébe lépő elővásárlási jogával élő személy - köteles viselni.**
26. 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 EB400 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.
27. 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.

Kelt: Karcagon, 2026.10.17. napján

Jobbágy Lajos László
Eladó

Szekrényesi László
Vevő

Készítettem, ellenjegyzem:
Karcagon, 2026. 10.17.

dr. Farkas Flórián ügyvéd
KASZ : 36059776

DR. FARKAS FLÓRIÁN EGYÉNI ÜGYVÉD
5300 Karcag, Táncsics krt. 25. 1. lh. fsz. 2.
Mobil: 06-30-566-5838 Telifax: 06-59-312-487
Email: drff@t-online.hu, Asz.: 50075759-1-36
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 vonatkozó jogvesztő napja: 2026.12.11.
Bevétel napja: .....

Karcag, ...

Rózsa Sándor
jegyző megbízásából

Liagné Orosz Hajnalka
ügyintéző