MÁSOLAT KÉSZÍTŐ: BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
BERKINÉ VESZPI TEREZIA 2026.11.18. 07:59:40
MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTEZÉS

Békés Megyei Kormányhivatal
2026 NOV 17
PFORG/2-16/87 14
Mellékiat
Eloszam

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Náfrádi Sándor József (születési név: , születési hely és idő: ; anyja neve: lakcíme: 5662 Csanádapáca, Kossuth Lajos utca 31.; magyar állampolgár; személyi azonosító: adóazonosító jel: a továbbiakban: **Eladó**) mint eladó

másrészről

Tóth-Benedek Sándor (születési név: ; születési hely és idő: ; anyja neve: ; lakcíme: 5662 Csanádapáca, Zrínyi Miklós utca 30.; magyar állampolgár; személyi azonosító: adóazonosító jel: földművesként nyilvántartásba vevő határozat száma: Békés Vármegyei Kormányhivatal Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában (Nemzeti Agrárgazdasági Kamara – NAK) kamarai nyilvántartási száma: ; őstermelők családi gazdaságának tagja, őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: FELIR azonosító: ; a továbbiakban: **Vevő**) mint vevő

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

I. A szerződés tárgya

1. A jelen szerződés tárgya az Eladó **1/1 tulajdoni hányad arányban** kizárólagos tulajdonába tartozó, a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Csanádapáca, külterület, 0135/77 helyrajzi szám** alatt felvett, 14 ha 5242 négyzetméter alapterületű, szántó művelési ágú, 505,44216 aranykorona kataszteri jövedelemmel rendelkező, 3 minőségi osztályú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 2026. október 2. napján kelt tulajdoni lapja szerint az Ingatlan tehermentes.

II. Az adásvétel

3. Eladó eladja, Vevő megveszi az Ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányad szerinti tulajdonjogát** az általa megtekintett és ismert állapotban, a lent meghatározott és kölcsönösen kialkudott vételár ellenében és fizetési ütemezés mellett.

III. Vételár; fizetési feltételek

4. Az Ingatlan vételárát a Felek az egymással kölcsönösen kialkudott **43.572.600,- Ft (negyvenhárommillió-ötszázhetvenkétezer-hatszáz forint)** összegben határozzák meg (a továbbiakban: **Vételár**).

   Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:98. § (2) bekezdése alapján már most kölcsönösen kizárják a Vételárnak mind az Eladó mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Közzététel napja: 2026.11.25.
Jogvesztő határidő első és utolsó napja: 2026.11.26. és 2027.01.04.
E határidő jogvesztő!

Náfrádi Sándor József	Tóth-Benedek Sándor	dr. Kiss Tamás
Eladó	Vevő	ügyvéd

5. A Felek megállapodnak, hogy a Vételárat a Vevő az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

a) Felek rögzítik, hogy Vevő 2026. augusztus 24. napján foglaló és vételárelőleg jogcímén banki átutalással megfizetett **10.000.000,- Ft** (azaz tízmillió forint) összeget (a továbbiakban: **Foglaló**) az Eladó részére az Eladó MBH Bank Nyrt. banknál vezetett [redacted] számú bankszámlájára. A banki átutalás közlemény rovatában Vevő feltüntette a "Csanádapáca, külterület, 0135/77 hrsz. Foglaló" szöveget. **Eladó a részére jelen pont szerinti összeg jóváírását/átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri.**

Felek rögzítik, hogy megállapodtak és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy a jelen pont szerint fizetett összegből 6.500.000,- Ft (hatmillió-ötszázezer forint) összeg foglalónak, 3.500.000,- Ft (hárommillió-ötszázezer forint) összeg vételárelőlegnek minősül, és Felek a Foglaló és a Vételárelőleg teljes összegét a Vételárba beszámítják.

Felek rögzítik, hogy a Ptk. 6:185. § (2) bekezdése alapján a szerződés teljesítése esetén a Vételár a foglaló összegével csökken. Felek rögzítik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Ptk. 6:185. § (3) bekezdése alapján a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Az egyértelműség kedvéért Felek rögzítik, hogy amennyiben bármely elővásárlási jogosult él elővásárlási jogával, és ezért a termőföld adásvételi szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv nem Vevővel, hanem más harmadik személlyel hagyná jóvá, úgy Eladó vonatkozásában ez olyan körülménynek minősül, melynek alapján Eladó kizárólag a részére Vevő által megfizetett összegeket, azaz a 10.000.000,- Ft (tízmillió forint) összeget köteles visszafizetni, azaz a foglaló szabályai, különösen a foglaló kétszeres visszatérítésére vonatkozó szabályok, nem alkalmazandóak.

b) Felek megállapodnak, hogy a Vételár fennmaradó, Foglaló összegével csökkentett összegét, azaz **33.572.600,- Ft** (harmincháromillió-ötszázhetvenkétezer-hatszáz forint) összeget (a továbbiakban: **Második Vételárrészlet**) Vevő **jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásától és a jóváhagyásról történt hitelt érdemlő tudomásszerzést követő 5 (öt) napon belül** fizet meg banki átutalással az Eladó részére az Eladó MBH Bank Nyrt. banknál vezetett [redacted] számú bankszámlájára. A banki átutalás közlemény rovatában Vevő feltünteti a "Csanádapáca, külterület, 0135/77 hrsz. 2. vételárrész" szöveget.

Amennyiben Vevő a Második Vételárrészlet megfizetésével késedelembe esne, úgy Vevő a teljesítési határidő leteltét követő naptól kezdődően késedelmi kötbér jogcímén köteles Eladó részére 25.000,- Ft/nap (azaz naponta huszonötezer forint) mértékű összeg megfizetésére addig a napig, amíg a Második Vételárrészlet Vevő általi megfizetésre jelen szerződés rendelkezései szerint nem kerül sor. Vevő kijelenti, hogy a Második Vételárrészlet jelen pont szerinti határidőben történő megfizetése érdekében minden szükséges intézkedést megtesz. Vevő kijelenti, hogy a kötbér összegét – különösen az Ingatlan értékére tekintettel – nem tartja eltúlzottnak. Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban meghatározott kötbérnek nincs maximuma, azt Vevő a Második Vételárrészlet Eladó részére történő szerződésszerű megfizetésének napjáig köteles megfizetni Eladó részére a jelen szerződésben rögzített bankszámlára történő banki átutalással. Amennyiben Vevő a Második Vételárrészlet megfizetésével 60 napot meghaladó késedelembe esne, úgy Eladó jogosult jelen szerződéstől írásban elállni a foglaló szabályainak alkalmazása mellett.

Náfrádi Sándor József
Eladó

Tóth-Benedek Sándor
Vevő

dr. Kiss Tamás
ügyvéd

6. Felek megállapodnak, hogy az 5. pontba foglalt banki átutalás(ok) „közlemény" rovatának esetleges hibás, hiányos kitöltése nincs hatással a Vevő fizetési kötelezettségének a teljesítésére, azaz Vevő hibás, hiányos közlemény rovat feltüntetése esetén is szerződésszerűen teljesít, annak szövegét Felek jelen szerződésben kizárólag a banki átutalás egyértelmű azonosíthatósága érdekében határozták meg.

7. Az Eladó kijelenti, hogy a Vételár 5. pontban rögzítettek szerint történő megfizetéséhez hozzájárul, azt szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

8. Eladó kijelenti, hogy a teljes Vételár Vevő részéről fentiek szerint történő hiánytalan és szerződésszerű megfizetését követően a jelen adásvételből eredően sem most, sem a jövőben további követeléssel nem lép fel a Vevővel szemben.

9. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását megtagadná vagy Vevő bármely más okból nem szerzi meg az Ingatlan tulajdonjogát, úgy a Felek megtesznek minden nyilatkozatot a szerződés megkötését megelőző állapot helyreállítása érdekében. E körben Felek rögzítik, hogy jogszabályi kötelezettségük az eredeti állapot helyreállítása vonatkozásában: Vevő köteles az Ingatlan birtokát átruházni Eladóra, Eladó pedig köteles a Vevő által fizetett valamennyi vételárrészlet visszafizetésére. Felek megállapodnak, hogy ezen kötelezettségüknek a hatósági döntésről való tudomásszerzést követő 5 napon belül eleget tesznek.

IV. Bejegyzési engedély és a tulajdonjog átszállása

10. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel száll át a Vevőre.

11. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas módon kiállítja, és az ellenjegyző ügyvédnél **7 (hét) eredeti példányban** ügyvédi **letétbe helyezi** azon nyilatkozatát, amelyben **feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevő 1/1 arányú tulajdoni hányad szerinti tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön – az Eladó 1/1 arányú tulajdoni hányad szerinti tulajdonjogának egyidejű törlésével (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**).

Felek megbízzák az ellenjegyző ügyvédet, hogy a Bejegyzési Engedélyt kizárólag az alábbi esetekben adja ki a letétből:

(i) a teljes Vételár megfizetését követően 5 munkanapon belül használja fel a Bejegyzési Engedélyt az ingatlanügyi hatósági eljárásban;

(ii) a szerződés meghiúsulása esetén a Bejegyzési Engedély minden példányát haladéktalanul adja ki az Eladó részére azt követően, hogy felek az ellenjegyző ügyvéd előtt írásban közösen nyilatkoztak a szerződés meghiúsulása vonatkozásában.

A fentieken kívül a letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett Bejegyzési Engedélyt semmilyen más esetben nem adhatja ki, kivéve, ha Felek közösen így rendelkeznek.

A teljes Vételár megfizetését Eladó a nafradi.sandor@gmail.com e-mail címről az ellenjegyző ügyvéd tamas.kiss@malom-legal.hu e-mail címére küldött e-mail üzenetével igazolhatja. Amennyiben a teljes Vételár megfizetését Eladó annak 5. pontban foglaltak szerinti jóváírását követő egy napon belül nem igazolja, ezt a Vevő is

Náfrádi Sándor József	Tóth-Benedek Sándor	dr. Kiss Tamás
Eladó	Vevő	ügyvéd

megteheti a teljes Vételár megfizetésének ellenjegyző ügyvéd részére történő hitelt érdemlő igazolásával. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vételár jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott Bejegyzési Engedély kiadása nem tagadható meg.

Felek rögzítik, hogy az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet rendelkezései szerint jelen adásvételi szerződést hirdetményi úton **közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal**, továbbá a szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földtv.**) 23-30. §-ai alapján az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek – jelen esetben a Békés Vármegyei Kormányhivatalnak – kell jóváhagynia. Felek e körben rögzítik, hogy a jelen szerződés közzétételre alkalmassága megállapítása esetén az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. Felek rögzítik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

12. Vevő nyilatkozik, hogy **Vevőt a Földtv. 18. § (2) bekezdés d) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg** az Ingatlanra mint olyan helyben lakó földművest, akinek az Ingatlan vonatkozásában a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításhoz szükséges terület biztosítása.

Vevő a Földtv. 18. § (2) bekezdés d) pontja vonatkozásában nyilatkozik, hogy a Földtv. 5. § 9. pont a) alpontjában rögzített fogalomnak megfelel, azaz Vevő helyben lakó természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik.

Vevő kijelenti, hogy a Földtv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül.

Vevő a Földtv. 18. § (2) bekezdés d) pontja vonatkozásában továbbá külön nyilatkozik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a tulajdonszerzésének célja szaporítóanyag-előállításhoz szükséges terület biztosítása. Vevő nyilatkozik, hogy szerepel az élelmiszerlánc-felügyeleti nyilvántartásban [redacted] FELIR azonosítóval és az élelmiszerlánc-felügyeleti nyilvántartásban a vetőmag vonatkozásában az alábbi tevékenységi azonosítók kerültek Vevő FELIR adatlapján nyilvántartásba vételre:

- vetőmag (beleértve vetőburgonya is) kezelés, csomagolás tevékenység azonosító: [redacted]
- vetőmag (beleértve vetőburgonya is) előállítás tevékenység azonosító:
- vetőmag (beleértve vetőburgonya is) kezelés, csomagolás tevékenység azonosító:
- vetőmag (beleértve vetőburgonya is) kezelés, csomagolás tevékenység azonosító:

Vevő a Fétv 18/B. §-a alapján nyilatkozik, hogy a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmag táblát bejelentő szaporítóanyag-előállítóként legalább 3 éve nyilvántartásba vette, és a megelőző három gazdasági évben szaporítóanyagot állított elő, melyet a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal Mezőgazdasági Genetikai Erőforrások Igazgatóság által 8720/92603-2/2026 iktatószámon 2026. november 3. napján kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazol.

Náfrádi Sándor József
Eladó

Tóth-Benedek Sándor
Vevő

dr. Kiss Tamás
ügyvéd

Vevő a Fétv 18/B. §-a alapján a jogutód(ai)ra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási joggal érintett föld teljes területét az azon fennálló földhasználati jogviszonynak a nyilatkozat megtételének napján hatályos időtartamát követően, de legfeljebb a tulajdonjog megszerzésétől számított három éven belül birtokba veszi, továbbá a birtokba lépéstől számított tíz gazdasági évben a birtokba lépést közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább az elővásárlási joggal érintett föld területével megegyező területnagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.

Felek rögzítik, hogy a Földtv. 18. § (2) bekezdés d) pontja alapján *„az (1) bekezdés d)–e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításhoz szükséges terület biztosítása.*

Felek rögzítik, hogy Vevő 2022. január 6. napjától az OCSG-00075413 nyilvántartási számú őstermelők családi gazdaság tagjaként folytat őstermelőként tevékenységet, azaz legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja. Vevő tagságát az [redacted] nyilvántartási számú őstermelők családi gazdaságában a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara a BEK01-00793-2/2022 számú 2022. január 12. napján kelt határozatával vette nyilvántartásba. Felek rögzítik, hogy a Földtv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján *„Az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő: legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja.”*, azaz Vevő az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőzi a Földtv. 18. § (1) bekezdés c)–e) pontjaiban, valamint (2) és (3) bekezdésben megjelölt azon elővásárlási jogosultakat, akik nem tagjai családi mezőgazdasági társaságnak vagy őstermelők családi gazdaságának.

Vevő nyilatkozik, hogy a jelen pontba rögzített szaporítóanyag-előállítása vonatkozásában tett nyilatkozat hiányában is **a Földtv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg** az Ingatlanra mint helyben lakónak minősülő földművest, aki a Földtv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján megelőzi a Földtv. 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti elővásárlási jogosulti csoporton belül azon elővásárlási jogosultakat, akik nem tagjai családi mezőgazdasági társaságnak vagy őstermelők családi gazdaságának.

13. Felek rögzítik, hogy a vonatkozó jogszabályok alapján az elővásárlási jog jogosultja a kifüggesztés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet a szerződésre vonatkozó elfogadó, vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot. Az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatként kell értelmezni, ha az elővásárlási jog jogosultja a törvényes határidőn belül nem él elővásárlási jogával.

V. Eladói szavatosság

14. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan, azaz az átruházott 1/1 arányú tulajdoni hányad szerinti tulajdonjog per-, teher- és igénymentes. Eladó már most szavatolja a Vevő akadálymentes tulajdonszerzését és hogy ezáltal per-, teher- és igénymentes tulajdonjogot szerez.

15. Az Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az Ingatlan rejtett hibájáról.

Náfrádi Sándor József
Eladó

Tóth-Benedek Sándor
Vevő

dr. Kiss Tamás
ügyvéd

16. Az Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy harmadik személynek nincs az Ingatlanon olyan joga (jogszabály, bérleti szerződés stb. alapján), illetve nincs olyan körülmény, amely a Vevő tulajdonszerzését, illetve birtoklási, használati vagy rendelkezési jogát korlátozza vagy akadályozza. Az Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan egyéb jogügyletben nincsen lekötve, azt adó vagy adók módjára behajtandó tartozások, köz- vagy díjtartozás nem terheli, és a jelen szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet, határozatot vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel vagy amely az Eladó vagyonára vonatkozó kötelező rendelkezést tartalmaz.

VI. Az Ingatlan birtokba adása

17. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan korlátozásmentes birtokbaadására a teljes vételár megfizetésének napján kerül sor, oly módon, hogy az Eladó átadja a Vevőnek az Ingatlant és az Ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mindazon dokumentációt, amely a rendelkezésére áll. Vevő az Ingatlan birtokbaadását követően szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak költségeit. Amennyiben az Ingatlan birtokbaadására a Vételár teljes megfizetésének napján nem kerül sor, úgy Eladó a teljes Vételár megfizetésének napját követő naptól kezdődően késedelmi kötbér jogcímén köteles Vevő részére 25.000,- Ft/nap (azaz napi huszonötezer forint) mértékű összeg megfizetésére. Vevő kijelenti, hogy a teljes Vételár megfizetését követően az Ingatlanra szüksége van, ezért számára lényeges, hogy az Ingatlan birtokbaadására a teljes Vételár megfizetésének napján sor kerüljön. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan jelen pont szerinti időpontban történő birtokbaadása érdekében minden szükséges intézkedést megtesz. Eladó kijelenti, hogy a kötbér összegét – különösen az Ingatlan értékére tekintettel – nem tartja eltúlzottnak. Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban meghatározott kötbérnek nincs maximuma, azt Eladó az Ingatlan teljes és korlátozásmentes birtokbaadásának időpontjáig köteles megfizetni Vevő részére. Az Ingatlan késedelmes birtokbaadásával okozott minden kár és költség viselésére Eladó köteles.

18. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokbaadásának időpontját megelőzően keletkezett valamennyi esetleges tartozás megfizetésére Eladó köteles, míg a birtokbaadás időpontját követően keletkezett költségek megfizetésére Vevő köteles. Abban a nem várt esetben, amennyiben az Ingatlan birtokbaadását megelőző időszakra vonatkozóan eladói tartozás vagy bármely költség merülne fel, úgy azt Eladó annak jogcímére és összegére tekintet nélkül köteles haladéktalanul megfizetni, és annak megfizetését hitelt érdemlően igazolni Vevő részére.

VII. Vevői nyilatkozatok

19. Vevő a Földtv. 13. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy vállalja, hogy – a törvényben rögzített eseteket kivéve – az Ingatlan mint 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 törvényben, különösen a Földtv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

20. A Földtv. 14. § (1) bekezdése alapján Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

21. A Földtv. 14. § (2) bekezdése alapján Vevő továbbá nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Náfrádi Sándor József	Tóth-Benedek Sándor	dr. Kiss Tamás
Eladó	Vevő	ügyvéd

22. A Földtv. 10. § (2) bekezdése vonatkozásában Vevő kijelenti, hogy a Földtv. 5. § 7. pontja szerinti **földművesnek minősül**, ezért vonatkozásában a Földtv. 10. § (2) bekezdése szerinti 1 hektáros szerzési korlát nem érvényesül.

23. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Békés Vármegyei Kormányhivatal 511238/2014 számú 2014. szeptember 15. napján kelt döntésével földművesként nyilvántartásba vette, aki 2022. január 6. napjától az) nyilvántartási számú őstermelők családi gazdaság tagjaként folytat őstermelőként tevékenységet, üzemközpontjának helye az 5662 Csanádapáca, Zrínyi Miklós utca 30. természetbeni címen található ingatlan.

24. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: **Fétv.**) 13. § (2) bekezdése vonatkozásában kijelenti, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (rövid név: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara vagy NAK), agrárkamarai nyilvántartási száma (NAK): I

25. Vevő kijelenti, hogy nem esik a Földtv. 9. § (1) bekezdése szerinti korlátozás alá, azaz nem minősül külföldi természetes személynek, az államon kívüli más államnak, illetve annak valamely tartományának, helyhatóságának, ezek bármely szervének, illetve jogi személynek. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonjogát a Földtv. 10. § (1) bekezdése szerinti magyar állampolgár természetes személyként szerzi meg.

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

27. Vevő a Földtv. 16. § (1)-(2) bekezdései vonatkozásában kijelenti, hogy az Ingatlan megszerzésével együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő földek területnagysága nem éri el a 300 hektárt (földszerzési maximum), a birtokában lévő földek területnagysága nem éri el az 1200 hektárt (birtokmaximum), valamint a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzése nem ütközik jogszabályban meghatározott bármely szerzési akadályba, így különösen nem ütközik a Földtv. 16. § (1)-(2) bekezdéseibe.

Vevő tudomásul veszi, hogy a Földtv. 16. § (5) bekezdése alapján 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.

28. Felek rögzítik, hogy a Fétv. 95. § (1) bekezdése alapján Vevő köteles a földhasználatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül az illetékes hatósághoz, azaz jelen esetben a Békés Vármegyei Kormányhivatalhoz, nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. Vevő a Földtv. 13. § (4) bekezdése alapján kijelenti, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, megszűnését követő időre a Földtv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

VIII. Vegyes és záró rendelkezések

29. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötése és végrehajtása során együttműködésre kötelesek.

Náfrádi Sándor József	Tóth-Benedek Sándor	dr. Kiss Tamás
Eladó	Vevő	ügyvéd

30. Felek kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit ismerik. Az Ingatlan értékesítésével felmerülő adófizetési és egyéb fizetési kötelezettség Eladót terheli. A tulajdonjog megszerzésével összefüggő valamennyi költség és illeték, valamint a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd munkadíja a Vevőt terheli. A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a Feleket tájékoztatta a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos joghatásokkal kapcsolatosan, ideértve a felmerülő adó- és illetékfizetési kötelezettséget.

31. Ügyvédi kioktatásra az Eladó tudomásul veszi, hogy a hatályos adójogszabályok értelmében őt adófizetési kötelezettség terhelheti, melynek bevallására és megfizetésére maga köteles.

Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén szerezte.

Ügyvédi kioktatásra a Vevő tudomásul veszi, hogy őt jelen szerződés alapján illetékfizetési kötelezettség terhelheti, mely kötelezettség összegét és határidejét az adóhatóság határozza meg fizetési meghagyásában.

Ügyvédi kioktatásra a Vevő tudomásul veszi, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték mértéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: **Itv.**) 19. § (1) bekezdése alapján az Ingatlan terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után **4%**.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése vonatkozásában az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja **alapján illetékmentességgel kíván élni**. Vevő e körben vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig (i) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, (ii) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és (iii) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

32. Vevő kijelenti, hogy devizabelföldi magyar állampolgár, és ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.

Az Eladó kijelenti, hogy magyar állampolgár, ügyletkötési képessége nincs korlátozva és szavatolja, hogy az Ingatlan elidegenítésének semmilyen akadálya sincsen.

33. Jelen szerződés az Ingatlan vonatkozásában kötött esetleges korábbi szóbeli és/vagy írásos megállapodás(ok) helyébe lép, a Felek megállapodását teljeskörűen tükrözi; jelen jogügylettel kapcsolatos egyéb megállapodások nem léteznek. Jelen szerződés a tényvázlat szerepét is betölti.

34. **Felek a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésével kapcsolatos valamennyi eljárásra, beleértve az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos hatósági jóváhagyás iránti eljárás illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt történő megindítását, a szükséges dokumentumok benyújtását és az eljárás során a Felek teljeskörű jogi képviseletét is, valamint az Ingatlan átruházásával kapcsolatos adóhatósági bejelentő lap kitöltésére és benyújtására** meghatalmazzák **dr. Kiss Tamás egyéni ügyvédet** [székhely: 8000 Székesfehérvár, Malom utca 3.; nyilvántartja a Székesfehérvári Ügyvédi Kamara 36079431 kamarai azonosító számon és 573 lajstromszámon]. A jelen meghatalmazás kifejezetten nem terjed ki adótanácsadásra, a B400-as adatlap kitöltésével és benyújtásával kapcsolatos jogi képviselet kivételével, az adóhatóság előtti eljárásra. **Dr. Kiss Tamás egyéni ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával, illetve ellenjegyzésével elfogadja.**

Náfrádi Sándor József	Tóth-Benedek Sándor	dr. Kiss Tamás
Eladó	Vevő	ügyvéd

Felek helyetteskent meghatalmazzák dr. Háray Tamás egyéni ügyvédet (székhely: 1222 Budapest, Szepesi utca 3.; nyilvántartja a Budapesti Ügyvédi Kamara 36061247 kamarai azonosító számon).

35. Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy őket az ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és a 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat (pénzmosási szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, illetve annak megfelelően azonosította, személyes okmányaikat, irataikat leellenőrizte, azokról hozzájárulásukkal másolatot készített. Felek továbbá a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak, hogy az ellenjegyző ügyvéd illetve a helyettes meghatalmazott ügyvéd az adataikat a megbízás teljesítése keretében kezeljék. Felek kijelentik, hogy ügyletkötésük során saját nevükben, saját javukra járnak el.

36. **Felek kifejezetten kötelezik magukat, hogy amennyiben akár az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, akár az illetékes ingatlanügyi hatóság akár bármely más hatóság felhívása szerint a jelen szerződést módosítani, pontosítani szükséges vagy azt bármilyen más okból kifolyólag ismételten alá kellene írniuk, akkor ezt haladéktalanul megteszik; ennek elmulasztása esetén a vonakodó fél köteles a másik fél ezzel kapcsolatban felmerült valamennyi költségét és kárát megtéríteni.**

37. Jelen szerződés módosítása és/vagy kiegészítése kizárólag írásban érvényes. Ezen alaki követelménytől eltérni szintén csak írásban lehet.

38. A jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi értesítést ajánlott levél vagy személyes kézbesítés útján kell megküldeni a Feleknek a jelen szerződésben megjelölt címeikre.

39. Felek rögzítik, hogy a vonatkozó jogszabályok alapján
- a jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából,
- ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét akként, hogy megküldi az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jegyzője részére, aki gondoskodik a szerződés közzétételéről 30 napos időtartamra. A jelen szerződés érvényességének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv kifüggesztést követően jóváhagyja jelen szerződést, melyhez szükség van a helyi földbizottság támogató állásfoglalására is.

40. Jelen szerződés **8 eredeti példányban** készült, amelyből 1 eredeti példány Eladót, 1 eredeti példány Vevőt, 6 eredeti példány pedig az ellenjegyző ügyvédet – melyből 3 eredeti példány az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtásra kerül – illeti.

41. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Ptk., a Földtv., a Fétv., az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.), másodsorban a vonatkozó ágazati jogszabályok rendelkezései irányadóak.

Náfrádi Sándor József	Tóth-Benedek Sándor	dr. Kiss Tamás
Eladó	Vevő	ügyvéd

Fentiek hiteléül Felek jelen adásvételi szerződést, annak elolvasása és együttes értelmezése után, mint akaratukkal és szerződéses érdekeikkel mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Csanádapáca, 2026. november 10.

Náfrádi Sándor József
Eladó

Tóth-Benedek Sándor
Vevő

Alulírott **dr. Kiss Tamás egyéni ügyvéd** (székhely: 8000 Székesfehérvár, Malom utca 3.; nyilvántartja a Székesfehérvári Ügyvédi Kamara 36079431 kamarai azonosító számon és 573 lajstromszámon) az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Üttv.**) 42-44. §-ai alapján, különösen az Üttv. 44. § (1) bekezdése, 44. § (2) bekezdése és a 44. § (7) bekezdése alapján, fenti adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Székesfehérváron, 2026. november 16. napján:

Dr. Kiss Tamás egyéni ügyvéd
[Székhely: 8000 Székesfehérvár, Malom utca 3.]
[KASZ: 36079431]