A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT
Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_bely

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az elektronikus kivonat a dokumentumba foglalt információtartalmat az alábbi korlátozásokkal tartalmazza:

Közzététel napja: 2026. november 25.
A joggyakorlásra nyitva álló határidő
első napja: 2026. november 26.
utolsó napja: 2027. január 4.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja:

Iktatószám: SZ/4502-1/2026

Másolatkészítő szervezet: Szentesi Polgármesteri Hivatal

Másolat hitelesítését végző személy: Szőke Csilla Erzsébet - bartyikne.csilla@szentes

Másolatkészítés időpontja: 2026.11.25. 14:37

Másolatkészítő rendszer megnevezése: ASP IRAT Szakrendszer

Másolatkészítő rendszer verziószáma: 24.1.0.31

Másolatkészítési szabályzat megnevezése: Szentesi Polgármesteri Hivatal Másolatkészítési Szabályzata

Másolatkészítési szabályzat verziószáma: 1.0

Másolatkészítési rend elérhetősége: v:\szkenner-kozig\Csilla\

Dr. Jelenfi Anna ÜGYVÉD
6600 Szentes, Vásárhelyi út 3. * Tel./Fax.: 63/316-600; +36-70-5299990
E-mail: jelenfiiroda@invitel.hu

2026 OKT 22

577146

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **KARÁCSONYI TIBOR sz.n.; KARÁCSONYI TIBOR** - született [redacted] ., szem.sz. [redacted] an. [redacted], szem.az.ig.sz. [redacted], adóazonosító jele: [redacted] - a [redacted] számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazoltan 1031 Budapest 03, Nánási út 39. C. épület fsz. 603. ajtószám alatti állandó, 1026 Budapest 02., Ervin utca 4. szám 1. emelet 6. ajtószám alatti tartózkodási helyű lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, mint **eladó** (továbbiakban eladó), másrészről **SZARVAS GERGELY CSABA sz.n. SZARVAS GERGELY CSABA** – született [redacted] napján, szem.sz. [redacted], an: [redacted], adóazonosító jele: [redacted], szem.az.ig.sz. [redacted] – [redacted] számú lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján 6600 Szentes, Alkotmány utca 39. szám alatti állandó, 6600 Szentes, Táncsics Mihály utca 24. szám alatti tartózkodási helyű lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, a Szentesi Járási Hivatal által [redacted]. szám alatt nyilvántartásba vett földműves, a Magyar Agrár Kamarai tagszám: [redacted] adószámú egyéni vállalkozó, mint **vevő** (továbbiakban vevő) között alulírott helyen és napon a következők szerint:

1./ Eladó az alább részletezett kifüggesztési és mezőgazdasági szakigazgatási szerv és földbizottsági hatáskörben eljáró Agrárkamarai jóváhagyástól függő érvényességgel per-, igény- és tehermentesen eladja a kizárólagos 1/1-ed arányú tulajdonát képező **Szentes külterületi 01206/52.** hrsz. alatt felvett összesen 6 ha 6843 m2 területű, 186,77 Ak értékű legelő, szántó, kivett út művelési ágú ingatlant - melyben a.) jelű a 2. minőségi osztályú 2 ha 9533 m2 területű, 94,8 Ak értékű szántó, b.) jelű a 2. minőségi osztályú 1 ha 4984 m2 területű, 20,38 Ak értékű legelő, c.) jelű az összesen 2 ha 0906 m2 területű, 70,88 Ak értékű szántó, melyben 1. minőségi osztályú a 3933 m2 területű, 16,4 Ak értékű rész, 2. minőségi osztályú az 1 ha 6973 m2 területű, 54,48 Ak értékű rész, d.) jelű a 3. minőségi osztályú 814 m2 területű, 0,71 Ak értékű legelő és f.) jelű a kivett út művelési ágú 606 m2 területű rész-. Vevő az ingatlant a megtekintett állapotában, a kölcsönösen kialkudott **13.000.000,-Ft, azaz Tizenhárommillió forint** vételárért kizárólagos tulajdonként megvásárolja, mely összeget felek az ingatlan forgalmi értékével azonosnak tekintik

Eladó a 2013. évi CXXII. Tv.,a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról. szóló törvény (továbbiakban Fftv.) 8/A § alapján nyilatkozik, az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadon ültetvény, felépítmény, illetve a földrészlet hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

2./ Felek az ingatlan adatait az előkészítés során és a mai napon lehívott tulajdoni lapok alapján rögzítik, mely szerint a tulajdoni lap III. részén az 1. sorszám alatt a 37052/2016.10.04. bejegyző határozattal, érkezési idővel terheli önálló szöveges bejegyzés: a 01206/52. hrsz. a 01206/41. hrsz. megosztása folytán alakult ki (V-792/2016), 2. sorszám alatt a 37052/2016.10.04. bejegyző határozattal, érkezési idővel vízvezetési szolgalmi jog: a 39355/1996.11.26. eredeti határozattal az Alsó-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság jogosult javára, 3. sorszám alatt a 37052/2016.10.04. bejegyző határozattal, érkezési idővel vezetékjog: a terület kimutatás szerinti 739 m2-re az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft jogosult javára, eredeti határozat:42063/2008.09.25., 4. sorszám alatt a 37052/2016.10.04. bejegyző határozattal, érkezési idővel vezetékjog: a területkimutatás szerinti 439 m2-re (VM-013/2010 eng.sz. és MKEH 667-6/2010. ikt.sz.) eredeti határozat:36319/2010.06.02. az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft jogosult javára, az ingatlan egyebekben igény-, teher- és permentes, azon semmilyen ingatlan-nyilvántartáson kívüli terhelés nem áll fenn, nincs harmadik személynek sem semmi olyan joga, ami a vevő tulajdonszerzését akadályozná.

3./ Eladó tájékoztatja vevőt arról, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlan 2028. év október hó 29. napjáig terjedő időre az Alsóréti Gazda Kft használatában áll, évi 90.000,-Ft/ha haszonbér fizetése mellett.

4./ Vevő kijelenti, hogy az előző pontokban részletesen körülírt mezőgazdasági földingatlant, az előre kölcsönösen kialkudott 13.000.000,-Ft, azaz Tizenhárommillió forint vételárért kizárólagos tulajdonként megvásárolja.

5./ Vevő a vételárat 1.300.000,-Ft, azaz Egymillió-háromszázezer forint saját erő és 11.700.000,-Ft, azaz Tizenegymillió-hétszázezer forint vevő által a Raiffeisen Bank Zrt.-től (továbbiakban Hitelező) egyéni vállalkozóként igényelt Agrár Széchenyi Beruházási MAX + Hitelből (továbbiakban Hitel) kívánja megfizetni az alábbiak szerint:

5.1. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalt eladónak 10.000.000,-Ft-ot, azaz Tízmillió forintot az ERSTE Bank pénzintézetnél vezetett11991119-95306001-00000000 számú számlaszámára, mely összeg jóváírását eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri. A fenti összegből felek a vételár 10%-át kitevő összeget, az 1.300.000,-Ft-ot, azaz Egymillió-háromszázezer forintot saját erőnek tekintenek, míg az átutalt összegből az önerő különbözetét, a 8.700.000,-Ft-ot, azaz Nyolcmillió-hétszázezer forintot vevő a Raiffeisen Bank Zrt.-től (továbbiakban Hitelező) igényelt és nyújtott kölcsönből, az Agrár Széchenyi Beruházási MAX + Hitelből kívánja utófinanszíroztatni. Felek a jelen okirat aláírásával egyidejűleg felhatalmazzák a Hitelezőt, hogy ezen összeget a Vevő Raiffeisen Bank pénzintézetnél vezetett 12067008-01680459-00100002 számú egyéni vállalkozói számlaszámára utalja át.

5.2. Vevő a vételárból fennmaradó 3.000.000,-Ft-ot, azaz Hárommillió forintot a vevő által a Raiffeisen Bank Zrt.-től (továbbiakban Hitelező) igényelt Agrár Széchenyi Beruházási MAX + Hitelből (továbbiakban Hitel) kívánja megfizetni. A hitelszerződésben a vevő a folyósítási feltételek teljesülése esetére megbízza a Hitelezőt, hogy a Hitel összegét eladó ERSTE Bank pénzintézetnél vezetett 11991119-95306001-00000000 számú számlaszámára utalja át. Eladó a fenti összeg megfizetését a számlán való jóváíráskor ismeri el, annak megfizetését igazoló, tulajdonjog bejegyzését tartalmazó külön íven felvett okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett és letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt hat eredeti példányban már most kiállította.

Felek tudomásul veszik, hogy a hitel folyósításának várható határideje a szerződés mezőgazdasági igazgatósági szervi jóváhagyó határozat kézhez vételét követő 60 nap, legkésőbb 2027. év május hó 31. napja.

Eladó köteles az eljáró okiratszerkesztő ügyvédet az átutalt összeg számláján való jóváírásának a napján értesíteni elektronikusan küldött levélben a jelenfiiroda@gmail.com címre és okiratszerkesztő ügyvéd ezen értesítést követően haladéktalanul - a mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyó határozat feltételével -, de legkésőbb 2, azaz Kettő munkanapon belül köteles és

Karácsonyi Tibor eladó [redacted]

Szarvas Gergely Csaba vevő [redacted]

dr. Jelenfi Anna ügyvéd

Dr. Jelenfi Anna
ügyvéd
6600 Szentes, Vásárhelyi út 3.
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-9990
Adószám: 45808058-1-26
KASZ: 36062251

jogosult az illetékes földhivatalhoz benyújtani a fent körülírt, külön íven felvett, a vételár megfizetését igazoló és a tulajdonjog bejegyzést engedélyező okiratot. Abban a nem várt esetben, ha eladó ezen értesítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a vételár megfizetését (banki igazolással) vevő, illetve a Hitelező is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé és eljáró ügyvéd ezen igazolások alapján is jogosult és köteles a bejegyzési engedély illetékes földhivatalhoz való benyújtására.
Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét annak megtörténtét követően haladéktalanul igazolja a Hitelező felé az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával. A külön íven felvett tulajdonjog bejegyzési engedélyt eladó hat példányban a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte, melyet igazoló letéti szerződés egy példányát a fenti rendelkezések igazolása érdekében eljáró ügyvéd átadta vevőnek, aki azt köteles a Hitelezőhöz benyújtani, tudomásul véve, hogy ez a Hitel folyósításának elengedhetetlen feltétele.
Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Hitel folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a Hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy vevő hitelfelvételét és a Hitelből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítsék. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a Hitelező által a vevőnek nyújtott Hitelből folyósított vételárrészt a Hitelező részére egyösszegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti.
Felek kötelezettséget vállalnak a Hitelezővel megkötött hitelszerződés szerint a Hitelezőt megillető jelzálogjog bejegyzési kérelem szerződésben rögzített időpontban történő földhivatali benyújtására, bejegyzésének a szerződés alapján meghatározott ütem szerinti ügyintézésére. Felek akként állapodnak meg, hogy amennyiben a Hitelező vevő által igényelt Hitelt nem, vagy a szerződésben foglalt összegnél alacsonyabb összegben folyósítja, úgy vevő kötelezettséget vállal a különbözet saját erőből, vagy egyéb pénzintézeti kölcsönből való fenti bankszámlára átutalással történő teljesítésére, a Hitelező értesítését követő 3 (három) napon belül azzal, hogy ez a jelen szerződés módosítását nem érinti, az adásvétel tárgyát képező ingatlant ebben az esetben is megvásárolja. Felek egyezően kijelentik, hogy a jelen jogügylet a pénzintézeti hozzájárulás, mint bontó feltétel kikötésével kötötték meg, és annak elmaradása esetén az eredeti állapotot helyreállítják.
6./ Felek rögzítik, hogy a Hitelező tájékoztatása szerint a hitelügyintézés legfeljebb 60 napot vesz igénybe. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a hitelügyintézés keretében együttműködési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz.
7./ Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az adásvételi szerződés bármely okból meghiúsul, úgy azt felbontják, egymással elszámolnak, az okirat aláírására kötelezettséget vállalnak. Felek a kölcsönszerződés aláírását követően kizárólag a Hitelező előzetes hozzájárulásával állhatnak el az adásvételi szerződéstől, illetve szüntethetik meg, vagy bonthatják fel a szerződést. A Hitelező előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés megszüntetése felbontása vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
8./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian szerződéskötésre képes magyar állampolgárok, akik személyi számuk szerződésben való feltüntetéséhez hozzájárulásukat adják. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevőt finanszírozó hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy eredeti földhivatal által érkeztetett bélyegzővel ellátott példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a vevő kölcsön igénylésével és kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.
9./ Vevő az Fftv. 14/A.§ alapján büntetőjogi felelősséggel nyilatkozik az alábbiakról:
- a Fftv. 5.§ 7. pont a) pontja alapján földműves, belföldi magyar állampolgár.
- az Fftv. 10.§ (1) bek., továbbá a 13.§ (1) bek. alapján a tulajdonszerzési jogosultsága fennáll.
- vállalja az Fftv. 13-14.§-okban foglaltak teljesítését, vagyis a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- vállalja, a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig az Fftv 13.§ (3) bek-ben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja azzal, hogy az Fftv. 13.§(4) bek-be rögzített kötelezettség teljesítését is vállalja, vagyis a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és a megszűnését követő időre az (1) bek-ben foglalt kötelezettségek teljesítését is vállalja, így a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Tudomásul veszi, hogy a Fftv. 13.§(2) bek-be foglalt esetek nem minősülnek a használat átengedésének.
Vevő kijelenti, hogy:
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). (Fftv. 14. § (1) bek.)
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Fftv. 14. §(2) bek.)
- a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközök rendelkezésére állnak
- az adásvételi szerződés megkötését megelőző öt évben elfogadó nyilatkozatot nem tett földre vonatkozóan
- a kialkudott vételár nem haladja meg a földnek 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét
- vele szemben öt éven belül sem földvédelmi, sem mulasztási bírságot nem szabtak ki. (Fftv. 27.§ /2/ bek. ba,) bc,))
Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező területnagyságának beszámításával a termőföld megszerzése nem sérti az Fftv. 16.§ /1/ és /2/ bek-ben meghatározott földszerzési és birtokmaximumot. A 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tr. Végrehajtásáról - 68/C. §-ban foglaltak szerint kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.
Fftv. 24.§ és 27. § alapján vevő nyilatkozik arról, hogy
- neki és közeli hozzátartozóinak tulajdonában, használatában mezőgazdasági hasznosítású földingatlan van.
- vállalja, hogy az Fftv. 24. § (3) bek. alapján a 23/A.§ (1) bek-ben meghatározott szempontoknak való megfelelés értékelése során adatot szolgáltat a helyi földbizottságnak, a földingatlanok darabszámára, térmértékére, művelési ágára, aranykorona értékére és azok elhelyezkedése tárgyában.
- vállalja a Fftv. 24.§ (3) bek. és a (6) bekezdés alapján a 23/A.§ (1) bek-ben meghatározott szempontoknak való megfelelés

Karácsonyi Tibor eladó [redacted] Szarvas Gergely Csaba vevő [redacted]

dr. Jelenfi Anna ügyvéd
Dr. Jelenfi Anna
ügyvéd
6600 Szentes, Vásárhelyi út 3.
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-9990
Adószám: 45806058-1-26
KASZ: 30[redacted]

értékelése során adatot szolgáltatnak a helyi földbizottságnak arról, hogy az adásvételi szerződést megelőző három éven belül kötött-e közeli hozzátartozójával földre vonatkozó jogügyletet és ezen föld kinek a használatában áll, illetve a föld megműveléséhez szükséges rendelkezésére álló mezőgazdasági termelőeszközökről.
Vevő kijelenti, elfogadja és tudomásul veszi, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az előző pont szerinti nyilatkozat valótlansága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonást és a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.
Vevő kijelenti azt is, a Szentesi Járási Hivatal által 510091/2016.05.10. szám alatt nyilvántartásba vett földműves, a Magyar Agrár Kamarai tagszám: P000000044536, 53199764-1-26 adószámú egyéni vállalkozó, cselekvőképes magyar állampolgár.
10./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Fftv.
- 21. § (1) alapján a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bek-ben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
- a 21.§ (1a) alapján, „Ha a 23. § (1) bek. szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
- 21.§ (1b) alapján „A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bek. szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
- 21.§ (1d) alapján felek kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település Szentes Város Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. Törvény (a továbbiakban Hövtv.) alapján helyi rendeletet nem alapított és az adásvétel tárgyát képező földre a magyar Építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127.§-a nem alapított elővásárlási jogot
A kérelmet eladó a 474/2013.(XII.12.) Korm. r. alapján köteles elkészíteni, és ahhoz csatolni az 1. számú mellékletében írt adásvételi szerződést négy példányban, amelynek egyik példánya a 47/2014.(II.26.) Korm. r. 2.§ (1) bek-ben előírt biztonsági okmányon kerül elkészítésre, valamint a szerződésben hivatkozott azon tényeket igazoló okiratokat, amelyeket közhiteles nyilvántartás nem tartalmaz. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazza vevőt és az eljáró ügyvédet a fenti kérelem határidőn belüli előterjesztésére.
Felek tudomásul veszik, az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyása az Fftv. 23.§ alapján akként történik, hogy az(1) bek. alapján „A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.
A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy- a 20.§-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.
A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1) bek. szerinti előzetes vizsgálat alapján döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy *a)* az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül, *b)* az adásvételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a 13-14.§-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, *c)* az adásvételi szerződésben a vevő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, az adásvételi szerződés a vevő által megjelölt elővásárlási ranghelyhez kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat nem tartalmazza, vagy *d)* az adásvételi szerződésben a felek alaptalanul hivatkoznak a 20.§ (1) bekezdés valamely pontjának fennállására, e.) az ingatlan tulajdoni lapján a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás ténye szerepel, vagy f.) a kérelmező elmulasztotta megküldeni a 21.§ (1f)-(1h) bekezdése szerinti igazolásokat, illetve nyilatkozatot, vagy a nyilatkozat valótlan adatot tartalmaz.
Szerződő felek tudomásul veszik, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.
Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át.
A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. (Fftv. 21.§(3) bekezdése)
A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult a fentiek szerinti határidőn belül és ott részletezett módon tehet elfogadó jognyilatkozatot. Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jog

Karácsonyi Tibor eladó [redacted] Szarvas Gergely Csaba vevő [redacted] dr. Jelenfi Anna ügyvéd

Dr. Jelenfi Anna
ügyvéd
6600 Szentes, Vásárhelyi út 3
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-9990
Adószám: 45308058-1-26
KA[illegible]

nyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá, ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell az Fftv. 13-14.§-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.
Vevő megfizetett a vételárból 10.000.000,-Ft-ot és számla ellenében vállal megfizetni 20.000,-Ft készkiadást és 800.000,-Ft ügyvédi munkadíjat, melyet a tulajdonjogot szerző fél (szerződéses vevő, elővételi jogot gyakorló személy, vagy a fenti személyek közül az, akivel a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyja) köteles viselni. A fentiekre tekintettel az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja, és a jognyilatkozata megtételével egyidejűleg a vevő által megfizetett vételárat ügyvédi letétbe helyezi. A fent részletezett rendelkezések megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.
A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, ill. a Fftv.21.§(4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi vagy az Fftv. 21.§(1a) bekezdésben foglalt esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv részére; vagy a Fftv. 21.§(1c) bek-ben foglalt esetben az eladó részére.
Felek tudomásul veszik, hogy az Fftv. 22.§(2) bekezdése alapján „Az (1) bek. *b)* pontjában meghatározott esetben az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.
Felek tudomásul veszik, a mezőgazdasági igazgatási szerv az Fftv. 22. § (1) bek. szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha a jegyző által meg küldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését, vagy megállapítja, hogy a (2) bek. alapján az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.
A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére a jegyző által megküldött okiratok közül az elfogadó jognyilatkozatokat először – kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv úgy tekinti, hogy a jogosult elővásárlási jogát nem gyakorolta, ha megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat *a)* az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg, *b)* nem az elővásárlásra jogosulttól származik, *c)* az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy *d)* az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a 13-14.§-ban előírt tartalmú nyilatkozatait. Ha a fentiek alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv - az Fftv. 23.§ (6) bek-ben meghatározott eset kivételével - az elővásárlásra jogosultat, vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít (a továbbiakban: jegyzék). Nem kell a jegyzéket elkészíteni, ha a hirdetményi úton közölt adásvételi szerződésre *a)* kizárólag határidőn túl érkezett a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat, vagy *b)* a határidőn belül beérkezett valamennyi elfogadó jognyilatkozat hiányos, vagy valótlan tartalmú, és ezáltal egyik sem vehető figyelembe a Fftv. 23. § (4) bek. értelmében.
Felek tudomásul veszik, hogy az Fftv. 23/A. § alapján
- Az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a.) a birtokviszonyok átláthatóságára, b) a spekulatív földszerzések megelőzésére, c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére, d) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére, e) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtokpolitikai érdekeknek.
Az Fftv. 23/A.§ (2) bek alapján 23.§ (5) bek-ben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok, a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata és az általa készített jegyzék megküldésével haladéktalanul elektronikus úton megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából.
Ha az Fftv. 23. § (6) bek-ben foglalt esetek valamelyike áll fenn, a (2) bek-ben foglaltakat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jegyzék nélkül keresi meg a helyi földbizottságot.
A helyi földbizottsági jogkörben eljárva a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarát a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi, valamint csereszerződést jóváhagyó, vagy megtagadó határozatával kapcsolatos e törvény szerinti eljárásában az ügyfél jogállása, a mezőgazdasági igazgatási szerv adás-vételi, valamint csereszerződést jóváhagyó, vagy megtagadó határozatának megtámadása vonatkozásában pedig keresetindítási jog illeti meg.
A mezőgazdasági igazgatási szerv – az Fftv. 23. § (3) és (3a) bek-ben meghatározott eseteken túl - az adás-vételi szerződés jóváhagyását megtagadja 27.§-ban foglaltak szerint a) ha a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, míg csereszerződés esetén a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján bármelyik szerződő féllel nem támogatja a csereszerződés jóváhagyását, b) a (2) bek-ben meghatározott esetekben. A mezőgazdasági igazgatási szervnek meg kell tagadnia az adás-vételi és a csereszerződés jóváhagyását, ha a) utóbb megállapítja, hogy az Fftv. 23.§(3) illetve (3a) bek-ben foglaltak alapján

Karácsonyi Tibor eladó [redacted]

Szarvas Gergely Csaba vevő [redacted]

dr. Jelenfi Anna ügyvéd

dr. Jelenfi Anna
ügyvéd
6600 Szentes, Vásárhelyi út 3.
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-9990
Adószám: 45808058-1-26
KASZ: 36052251

az adás-vételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye, vagy b) a helyi földbizottság által támogatott elővásár lásra jogosulttal vagy jogosultakkal, illetve az adásvételi szerződés szerinti vevővel szemben megállapítja, hogy ba) a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot szabott ki; bc) a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében a 63.§(2) bekezdése vagy a Fétv. 95.§(8) bekezdése szerinti bírságot szabott ki, ezen túl, a me zőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés, vagy a csereszerződés jóváhagyását támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére – a FFtv. 23/A §-ban és a. 24.§(3) bek-ben meghatározott körülmények figyelembevétele alapján megtagadhatja az adásvételi szerződés jóváhagyását.
Ha az Fftv.27. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adás-vételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a 29.§ szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi föld-bizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést záradékkal látja el. Ha a 27.§-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést a szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá, az (1) bekezdés a.) és b) pontjában foglaltakat.
Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az Fftv. 27.§-ban foglaltak alapján az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, erről a 27.§ a) (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 8 napon; b) (2) bek-ben meghatározott esetben a helyi földbizottság állás-foglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül döntést hoz. A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1)-(3) bek-ben meghatározott döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal.
11./ Vevő az elővásárlási jog rangsora szempontjából kijelenti, hogy olyan földműves, akinek az ingatlannal szomszédos, Szentes külterületi 01150/6. hrsz. alatt felvett ingatlan több mint egy éve a tulajdonában áll, így elővásárlási joga a **Fftv 18. § (1) bekezdésének c.) pontja alapján, mint helyben lakó szomszédnak áll fenn.**
12./ Eladó – a szerződés szakhatósági jóváhagyásának feltételével – csak a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén - eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – minden további megkérdezése nélkül bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartás adataiba az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanra. Felek együttesen kérik és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a földhivatal a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a vevő javára az ingatlan-nyilvántartási kérelem földhivatali benyújtásának időpontjától 6 hónapig terjedő időtartamra jegyezze be, vegye nyilvántartásba az eladó- vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő - bejegyzési kérelmének - tulajdonjog bejegyzéshez és eladó tulajdonjogának törléséhez hozzájáruló nyilatkozatnak - a benyújtásáig.
Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és külön íven felvett, aláírt és okirat-szerkesztő ügyvédnél hat példányban letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedélyben) kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga minden további megkérdezése nélkül adásvétel jogcímén bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartás adataiba, továbbá vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
13./ Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevő által Raiffeisen Bank Zrt.-től (továbbiakban Hitelező) egyéni vállalkozóként igényelt Agrár Széchenyi Beruházási MAX + Hitel (szerződésszegés esetére a Ptk. szerinti járulékai, késedelmi kamat) biztosítására a RAIFEISSEN Bank pénzintézet javára önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre - a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.
14./ Felek megbízzák Dr. Jelenfi Anna ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, meghatalmazzák a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban, továbbá ezen jogügylettel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban nevükben az Üttv-ben meghatározott jogkörrel eljárjon és a NAV felé a B400E nyomtatványt benyújtsa. Dr. Jelenfi Anna ügyvéd a megbízást, meghatalmazást elfogadja. A megbízás nem terjed ki a NAV előtti képviselet ellátására.
15./ Felek tudomásul veszik, hogy az SZJA rendelkezéseiről, illetve az illeték mértékéről, annak megfizetése módjáról, az esetleges részletfizetés előfeltételeiről teljes körű kioktatást az adóhatóság ügyfélszolgálatán kaphatnak, egyebekben kijelentik, hogy az ezzel kapcsolatos szabályokat megértették. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen jogügylet után a visszterhes vagyonátruházási illeték fizetésére vonatkozó rendelkezések a következők: az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) p) pontja értelmében mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól:" a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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". Vevő a fenti feltételek teljesítését vállalja és kéri az illetékmentesség engedélyezését.
Eladó kijelenti, az ingatlant öt éven túl szerezte meg, így tudomásul veszi, a jelen jogügylet személyiadó bevallási és fizetési kötelezettséget nem von maga után. Felek azt is tudomásul veszik, ezen felüli részletes tájékoztatást a NAV ügyfélszolgálatán kaphatnak.
16./ Felek A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. értelmében, mindannyian egyezően kijelentik, hogy a jelen okirat elkészítésekor megadott adataik a valóságnak mindenben meg felelnek, a jelen jogügylet alapján őket terhelő kötelezettségeik - kiemelten a vételár fedezetéül szolgáló pénzeszköz stb. – nem származnak jogellenes forrásból, kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a fenti tv. alapján elkészített nyomtatványban szereplő adataik a valóságnak megfelelnek.
Felek kijelentik, hogy hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy ügyfél azonosítás végett okiratszerkesztő ügyvéd személyi irataikról fénymásolatot készítsen, és a 2017. évi LXXVIII tv. - Az ügyvédi tevékenységről – 32. § /9/ bekezdésében foglaltak alapján, a 32.§ /2/ és /3/ bekezdésben foglaltak alkalmazásával az 1992. évi LXVI. Tv. 18.§ /5/ bekezdésében foglaltak

Karácsonyi Tibor eladó [redacted] Szarvas Gergely Csaba vevő [redacted] dr. Jelenfi Anna ügyvéd

Dr. Jelenfi Anna
ügyvéd
6600 Szentes, Vásárhelyi út 3.
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-9990
Adószám: 45808058-1-26
KASZ: 36088151

szerint bemutatott okmányaikról adatokat igényeljen /JÜB/; melyet jelen jogügylettel kapcsolatban jogosult felhasználni.
Felek kijelentik, hogy a fentiek szerint az okiratszerkesztő ügyvéd őket beazonosította.
17./ Felek rögzítik, jelen szerződéssel felmerülő költségek vevőt terhelik.
18./ Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. tárgyat érintő rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés megkötése előtt több alkalommal egyeztetést tartottak, végül az okiratszerkesztő ügyvéd előtt jól meggondolva alakították ki a szerződési feltételeket, ennek megfelelő tartalommal készült el a jelen adásvételi szerződés, amit elolvasás és részletes magyarázat után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá az okiratszerkesztő ügyvéd előtt aláírásukkal elismerve, hogy az okirat egy-egy eredeti példányát átvették.

Kelt Szentesen, 2026. év október hó 26. napján

[redacted]
Karácsonyi Tibor sz.n: Karácsonyi Tibor eladó

[redacted]
Szarvas Gergely Csaba sz.n Szarvas Gergely Csaba vevő

Ezen adásvételi szerződést - mely mindenben megfelel a hatályos jogszabályoknak, valamint a szerződő felek kinyilvánított szándékának és akaratának és a felek előttem írták alá - alulírott dr. Jelenfi Anna, 6600 Szentes, Vásárhelyi út 3. szám alatti székhelyű, a Szegedi Ügyvédi Kamara által 422. lajstromszámon nyilvántartott, Ü-103625 sorszámú ügyvédi igazolványú, Kamarai azonosító szám: KASZ: 36062251 egyéni ügyvéd Szentesen 2026. év október hó 26. napján ellenjegyzem: Dr. Jelenfi Anna ügyvéd

Dr. Jelenfi Anna
ügyvéd
6600 Szentes, Vásárhelyi út 3.
Telefon: (63) 316 600; (70) 529-9990
Adószám: 45808058-1-26
KASZ: 36062251