

A kormányzati portálon történő közzététel napja:
20 20.05.04 A jognyilatkozat megtételére
nyitva álló határidő első napja: 20 26.08.05,
utolsó napja: 20 26.09.03 E határidő jogvesztől
Levétel napja: 20

**Mezőgazdasági föld átruházására kötött
egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés**

amely létrejött:

-egyrészlől: **Lupták Lászlóné** születési neve:
szül.hely, idő: anyja neve:
szem. az. jele: adóaz. jele:
lakóhely: 3994 Füzerkajata, Dózsa György utca 7.szám
bankszámlaszám:
magyar állampolgár, **eladó – a továbbiakban, mint eladó**

- másrészlől: **Nemcsák Lászlóné**, születési neve:
szül: n:
szem. az. jele: adóaz jele:
3994. Pálháza, Ipartelep 3. szám alatti lakos
MVH reg. száma: 1003888577
Földműves nyt. határozat száma: 510511/2014 (05.19),
OCSG: 00043624, FELIR azonosító: AA1750159
óst. tevékenység nyt: NEBIH 1036279020
Magyar állampolgár, **a továbbiakban vevő**

között a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a jelen okiratba foglalt tartalmú vételi ajánlatot tette Eladónak melyet Eladó teljes egészében elfogadott.

I. Az ingatlan adatai

Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó kizárólagos, **1/1 arányú tulajdonosa** az alább beazonosításra alkalmas, **füzerkajatai külterületi**, Natura 2000 terület besorolású ingatlanok:

település	hrsz	műv. ág	ha/m2	kat. jöv.	vételár/Ft
a.)Füzerkajata	043	legelő	2206 m2	0.93 Ak	221.000,- Ft
b.)Füzerkajata	044	legelő	1329 m2	0.56 Ak	133.000.-Ft

Szerződő felek a földforgalmi törvény 15/A.§-a alapján rögzítik, hogy az átruházásra kerülő ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, valamint többtelehasználati megállapodás nem érinti.

Szerződő felek a földforgalmi törvény 8/A.§. (3) bekezdés alapján rögzítik, hogy az átruházásra kerülő ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nincs.

II. Vételár és fizetési feltételek

2. Eladó eladja, a vevő pedig ismert, megtekintett állapotban megvásárolja jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlanokat **mindösszesen 354.000,-Ft** azaz :háromszázötvennégyezer forint egybefoglalt vételáron (Fftv.19.§.(5) bek.)

A felek kijelentik, hogy a szerződéskötéskori forgalmi és értékviszonyok és a jogügylet jellegéből fakadó sajátosságok alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása helyesen történt meg.

3. A vételárat Vevő legkésőbb a földforgalmi törvényben rögzített hatósági jóváhagyásra figyelemmel jelen szerződést jóváhagyó mezőgazdasági szakigazgatási szerv jogerős határozatának átvételét követő 3 (három) munkanapon belül fizeti ki az eladó részére a fejrészben rögzített **bankszámlaszámra történő átutalással**, melynek megtörténtét eladó külön, teljes bizonyító erejű magánokiratban elismer.

III. Tulajdonjog bejegyzés

4. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 eredeti példányban **dr. Németh Katalin egyéni ügyvédnél** (KASZ: 36066207, 3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 16. szám) letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatát – melyben **eladó feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja ahhoz, hogy a szerződés 1. pontjában részletesen körülírt **Füzérkajata 043 és 044. hrsz alatti külterületi ingatlanokra** a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. A bejegyzési engedélyt eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles felhasználni az illetékes földhivatali osztály előtt, amikor részére a 2. pont szerinti vételár kifizetését szerződő felek bármelyike hitelt érdemlő módon igazolta. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés alapján történő tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez **hatósági jóváhagyás szükséges**.

IV. Birtokátruházás

5. Vevő a teljes vételár megfizetésének a napján jelen lép az ingatlanok birtokába, e naptól viseli az ingatlan költségeit és a kárveszélyt és élvezi annak hasznait.

6. Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokba adás időpontjától számítottan a nemzeti vagy uniós támogatás Vevőt illeti, amennyiben azt igényli és arra jogosult.

V. Szavatosság

7. Eladó szavatol a Vevő korlátozásmentes tulajdonjogának megszerzéséért, kijelenti, hogy az átruházásra kerülő ingatlan per-, igény-, és tehermentes, továbbá adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladó szavatolja azt is, hogy az ingatlanon nincs senkinek olyan joga, mely az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre és azzal Vevőt a jogszerű birtoklás vagy használat során akadályozná, illetve korlátozná.

VI. Elővásárlásra vonatkozó rendelkezések

8. Vevő az ingatlant az eladó által - a mezőgazdasági igazgatási szerv útján - az illetékes Polgármesteri Hivatal jegyzője részére átadandó és a polgármesteri hivatalban hirdetményi úton kifüggesztendő jelen egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés közlése alapján vásárolja meg.

Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanokra elővásárlási joga fennáll a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének e./ pontja alapján, mert olyan földműves akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Eladó kijelenti, hogy több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult közül a jelen szerződésben megjelölt vevővel kíván szerződést kötni. Eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvényben, valamint a Polgári Törvénykönyvben meghatározott elővásárlásra jogosultakon túl nincs olyan személy, akit más törvényen alapuló elővásárlási jog illethet meg.

VII. Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok

9. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5.§ 7. pontja alapján belföldi természetes személynek, magyar állampolgárnak és e törvényhely alapján **földművesnek minősül**. Vevő kijelenti, hogy a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet, mint földműves kívánja megszerezni.

10. Vevő jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben kijelenti, hogy a föld megszerzése esetén vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz **földhasznosítási kötelezettségének**, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra- a Fftv 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével- nem hasznosítja (Fftv.13.§.(1)bek).

11. Vevő nyilatkozik, hogy **nincs** a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: **földhasználati díjtartozása**. Fftv. 14.§ /1/bek).

12. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna (Fftv. 14.§.(2)bek).

13. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerződés közlését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság véglegesen **földvédelmi bírságot nem** szabott ki (Fftv.27.§.(2) bek.b./pontja).

14.Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvényben meghatározott földtulajdon szerzési és birtokmaximum korlátozásba (Fftv.16.§ /1/bek). Vevő kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.

15.Vevő-jelen okirat aláírásával nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződéskötéskor harmadik személy javára földhasználati jog áll fenn- a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a szerződés VII/10. pontjában vállalt kötelezettségeket vállalja és betartja.

16. Vevő kijelenti, hogy az eladóval nem áll közeli hozzátartozói viszonyban.

VIII. Vegyes rendelkezések

17. Vevő a szerződés VII/10. pontjában írt nyilatkozaton túl kötelezettséget vállal arra, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlant a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő nyilatkozik, hogy **az illetékekről szóló, 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentességi feltételeknek megfelel**.

18. A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi azonosságukat, illetve személyi adataikat az átadásra kerülő személyazonosító igazolvány, lakcímkártya és adóigazolvány adataiból állapítsa meg, ezen dokumentumokról fénymásolatot készítsen, majd azokat az ügyiratok között megőrizze.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak személyes adatainak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben, valamint az EU általános adatvédelmi rendeletében (GDPR) foglaltak szerinti, jelen szerződés elkészítéséhez és teljesítéséhez szükséges mértékű kezeléséhez.

19.Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződést megkötő feleket, hogy jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét vagy jóváhagyását, melyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

20. Eladó tudomásul veszi az ügyvédi tájékoztatást a jelen szerződéssel kapcsolatos adózási jogszabályokról.

21. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak valamennyi fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni.

22. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonváltozás bejegyzésének alapjául szolgáló okirat és egyéb jogszabályban előírt dokumentumok elkészíttetése, az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége, valamint az ügyvédi munkadíj teljes egészében Vevőt terheli.

23. Szerződést kötő felek meghatalmazzák dr. Németh Katalin egyéni ügyvédet (székhelye: 3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16. szám, KASZ: 36066207) az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, **az illetékes Polgármesteri Hivatal, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az illetékes földhivatali osztály előtt a vevő tulajdonjogának ingatlan-**

nyilvántartási bejegyzésével, eladó tulajdonjogának törlésével kapcsolatos képviselő teljes körű ellátásával. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével is igazol.

Felek meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet, hogy amennyiben a szerződésben esetlegesen név, vagy számelírás történt, avagy helyesírási hiba, úgy azt az eljáró ügyvéd a javítás szabályai szerint javítsa.

24. Szerződő felek jelen okiratot tényvázlatként is elfogadják.

25. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes természetes személyek magyar állampolgárok, a tulajdonjog megszerzésének, illetve szerződéskötési képességüknek törvényes akadálya nincs.

26. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést készítő ügyvédtől a teljes körű tájékoztatást megkapták az adásvétellel kapcsolatban. Jelen magánokiratba valótlán nyilatkozatot nem tettek, az eljáró ügyvédet nyilatkozataikkal nem tévesztették meg.

Jelen szerződés 9 (kilenc), egyenként 4 (négy) számozott oldalból álló, egymással **elválaszthatatlanul összefűzött** magyar nyelvű eredeti példányban készült, amelyet előzetes kioktatás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, –ügyvédi ellenjegyzés mellett – helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Sátoraljaújhely, 2026. július hó 14.napján

.....
Lupták Lászlóné eladó

.....
Nemcsák Lászlóné vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem:

.....
dr. Németh Katalin
egyéni ügyvéd
KASZ: 36066207
3980. Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 16.

Dr. Németh Katalin
egyéni ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.
KASZ: 36066207

Kelt: Sátoraljaújhely, 2026. július hó 14.napján.

Dr. Németh Katalin
egyéni ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.
KASZ: 36066207
2026.07.14
16:14
36066207