

A hirdetés a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján kifüggesztve: 2026.08.06.

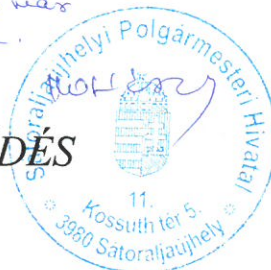
A közlés kezdő napja: 2026.08.06.

Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.09.07.

A határidő jogvesztő.

A hirdetés levéve: 2026.09.07.

Eladók: Szemán István és Jadlovszki Angéla
Vevő: Márton Csaba
A szerződés a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján kifüggesztve van.



VÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

SZEMÁN ISTVÁNNÉ születési neve: (sz.), (személyi szám:), an.:

adóazonosító jele: 3950 Sárospatak, Simándi utca 27. szám alatti lakos és

JADLOVSZKI ANGÉLA születési neve: (a tulajdoni lapon még korábbi házasság néven Kucsinka József Lászlóné) (sz.), an.:

nyilvántartásban 3943 Bodrogolaszi, Arany János utca 10/a. szám alatti lakosként bejegyzett, de ténylegesen 1161 Budapest XVI. ker., Árpád utca 26. szám alatti lakos, mint eladók, - a továbbiakban **eladók** - másrészt

MÁRTON CSABA születési neve: (sz.), (személyi száma:), an.:

adóazonosító jele: magyar állampolgár, Agrárkamara száma: 3980 Sátoraljaújhely, Munkácsy utca 5. 1. ép.

1. lph. I./1. szám alatti lakos, mint vevő - a továbbiakban **vevő** - között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

1. Az eladók kijelentik, hogy osztatlan közös tulajdonban tulajdonostársak a **SÁTORALJAUJHELY külterület 0138/27. hrsz. alatt felvett összesen 27 ha 6910 m² területű 552,02 AK értékű rét**, kivett vízművelés megjelölésű ingatlanban a következők szerint:

Szemán Istvánné eladót illeti az ingatlan összesen 318600/11940480-ad tulajdoni illetősége, míg

Jadlovszki Angéla eladót illeti az ingatlan összesen 318600/11940480-ad tulajdoni illetősége.

Az eladók kijelentik, hogy ezen ingatlan tulajdoni illetőségeiket, illetve az azoknak természetben megfelelő ingatlanrészt eladják, a vevő pedig kijelenti, hogy ezeket az ingatlan tulajdoni illetőségeket, illetve az azoknak természetben megfelelő ingatlanrészt megismert és megtekintett állapotában megveszi. A vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát és határvonalait szemrevételezéssel felmérte, azt ismeri. A felek rögzítik, hogy az ingatlanon felépítmény nincs, arra közmű bevezetve nincs, az a természetben a nyilvántartási állapottal egyezően rétként hasznosul. A vevő kijelenti, hogy tudomásul veszi, hogy osztatlan közös tulajdon vesz, egyben kijelenti, hogy a további gazdálkodása során a kialakult használati rendet tiszteletben tartja.

2. A felek az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőség vételárát összesen **720.000.- Ft azaz Hétszázhuszezer forint** összegben határozzák meg, mely vételár az eladókat a következők szerint illeti.

Szemán Istvánné eladót illet 360.000.- Ft azaz Háromszázhatvanezer forint összeg, míg

Jadlovszki Angéla eladót illet 360.000.- Ft azaz Háromszázhatvanezer forint összeg.

A vevő a vételárát a következők szerint fizeti meg.

2.1. A vevő jelen okirat aláírását követő 3 banki munkanapon belül banki átutalással megfizet az eladók részére a 2.2. pontban jelzett bankszámlákra Szemán Istvánné és Jadlovszki Angéla eladóknak fejenként **70.000.- Ft azaz Hetvenezer forint** összeget, mely összegeket a felek foglalónak minősítenek. A felek kijelentik, hogy a foglaló joghatásainak ismeretében járnak el. A foglaló összege a megjelölt számlákon történt jóváírással minősül teljesítettnek és a foglaló joghatásai is ezzel állnak be.

2.2. A vevők a vételár hátralékos részét – összesen **580.000.- Ft azaz Ötszáznyolcvanezer forint** összeget a 9. pontban írt eljárás lefolytatását követően a záradékos adás-vételi szerződés és a hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat kézhez vételét követő 10 napon belül banki átutalással teljesíti, úgy hogy

Szemán Istvánné eladó részére átutal 290.000.- Ft összeget az eladónak az pénztáratnál

szám alatt vezetett bankszámlájára,

Jadlovszki Angéla eladó részére átutal 290.000.- Ft összeget az eladónak a pénztáratnál

szám alatt vezetett bankszámlájára.

A vételár ezen hátralékos része a megjelölt számlákon történt jóváírással minősül teljesítettnek. A felek a vételár teljesítéséről írásbeli feljegyzést kötelesek felvenni, melyet az okiratszerkesztő ügyvéddel ellenjegyeztenek. Az eladók a vételár ilyen formában történő rendezését tudomásul veszik, egyben kijelentik, hogy a megjelölt számlákra történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésként ismerik el.

3. A vevő az ingatlan tulajdoni illetőségnek természetben megfelelő ingatlanrészt a mai naptól veheti birtokba, a mai naptól viseli az ingatlanrész terheit és húzza annak hasznait. Az eladók a mai nappal ruházzák át az ingatlanrész birtokát a vevőre. A birtokbavételt megelőzően az ingatlanrészrel kapcsolatosan bármilyen címen keletkezett tartozásokért az eladók, azt követően már a vevő a felelős.

A felek a 2013. évi CXXII. tv. 15/A. §-ban előírtak alapján rögzítik, hogy az 1. pontban jelzett ingatlanrészt jelenleg hatályos földhasználati jogviszony nem érinti.

4. Az eladók a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben, külön okiratban adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az illetékes ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségre bejegyezze. Az eladók a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben kötelesek megtenni a tulajdonjog átvételéhez szükséges nyilatkozatukat.

Sátoraljaújhely, 2026. július 16.

Szemán Istvánné eladó

Jadlovszki Angéla eladó

Márton Csaba vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Sátoraljaújhelyen, 2026. július 16-án ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd Kamara az szám: 36061988

ifj. Dr. Szilágyi József

egyéni ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.

Adószám: 50235764-1-35

Az eladók a vételár teljes kifizetéséig tulajdonjog fenntartással élnek. A felek az INYTV. és a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45 §-ban foglaltak alapján közösen kérik és ehhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy a vevő javára a mai naptól kezdődően 6 hónap időtartamra az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság az ingatlan egészére tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a fent jelzett vevő javára az ingatlanra.

5. Szemán Istvánné és Jadlovszki Angéla eladók közlik, hogy az 1. pontban megjelölt tulajdoni illetőségeiket özvegyi jog terheli, melynek jogosultja HAJDU PÉTERNÉ sz. (sz.:). Az eladók közlik, hogy a bejegyzett jogosultak elhunytak, így a javukra bejegyzett jogosultság az ingatlanról törölhető. Az eladók csatolják a jogosultak halotti anyakönyvi kivonatát és kérik az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóságot, hogy a tulajdoni változás átvezetésével egyidőben ezen özvegyi jogokat is törölje, így a vevő tehermentes tulajdont szerez. Az eladók egyebekben szavatosságot vállalnak az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igény-mentességéért. Kijelentik, hogy az ingatlan használatára, hasznai szedésére más személynek, személyeknek érvényes jogcíme nincs.

6. A felek az okirat elkészítésére, a Földhivatali eljárás lebonyolítására (a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtti eljárásra is kiterjedően) és a B400e adatlap benyújtására (de az illetékeljárás további részére nem kiterjedően) ifj. Dr. Szilágyi József egyéni ügyvédnek (4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44. 42/500-145, 06-302-55-40-25) adnak megbízást, aki azt ellenjegyzésével igazoltan elvállalja.

7. A szerződéssel kapcsolatban felmerülő illeték és költség a vevőt terheli. A vevő vállalja, hogy a megvásárolt ingatlant 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági célra hasznosítja. Kéri ezalapján, hogy az Itv. 26. § (1) bek. p, pontja alapján az Illetékhivatal az illeték megfizetése alól mentesítse. A vevőt terheli a szerződés ügyvédi munkadíja, melynek összege 100.000.- Ft azaz Egyszázezer forint. Ezen munkadíj összegét a vevő tulajdonjogának bejegyzését és a számla benyújtását követően kell a vevőnek számla szerint kiegyenlíteni.

8. A felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatot harmadik személyek, hatóságok hozzájárulása nélkül teljes hatállyal tehetnek.

9. A felek kijelentik, hogy tudomásul veszik azt, miszerint az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan a 2013. évi CXXII. törvényben szabályozottak szerint elővásárlásra jogosult személyek az ingatlan tulajdoni illetőségre elővásárlási joggal élhetnek. Az elővásárlásra jogosultak értesítésével kapcsolatos és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelete alapján előírt eljárást az eladók lefolytatják. A felek rögzítik, hogy a vevő a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. c, pontjában szabályozott helyben lakó szomszéd földművesnek minősül (tulajdonos a SÁTORALJAÚJHELY 0135/3. hrsz-ú ingatlanban), így ezen jogszabály szerint az elővásárlási jog ezen pont alapján illeti, a jogosulti csoporton belül pedig őstermelők családi gazdaságának tagjának minősül 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bek. a) pont) (Nyilvántartó Nemzeti Agrárgazdasági Kamara OCSG-00088993 számon). A felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződés hatósági jóváhagyásra szorul. Amennyiben jogosultságban a vevőt megelőző elővásárlási jogosult jelentkezik, úgy a felek tudomásul veszik, hogy a hatósági jóváhagyás függvényében az eladók és az előrébb álló elővásárlási jogát érvényesítő vevő közt jön létre a szerződés. Ez utóbbi esetben a felek kijelentik, hogy egymás felé a már teljesített foglaló összegének visszafizetésén felül semmilyen további igénnyel nem élnek, a foglaló jogkövetkezményeit egymással szemben nem érvényesítik, mindkét félén kívüli oknak tekintve az elővásárlási joggyakorlást.

10. A vevő kijelenti, hogy

10.1. a 2013. évi CXXII. tv. szerinti földműveskénti nyilvántartásba vétele a Sátoraljaújhegyi Járási Földhivatal előtt szám alatt megtörtént,

10.2. a 2013. évi CXXII. tv. 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jelen adás-vétellel megszerezni kívánt és fentebb megjelölt ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonának megszerzésével a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), illetve a birtokában tartott terület nagyság az 1200 hektárt (birtokmaximum), így a 2013. évi CXXII. tv. 16. § korlátozó rendelkezéseit nem sérti,

10.3. vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, a használat során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének és azt a tulajdonszerzés időpontjától – illetve a 10.8. pontban jelzett esetleges földhasználati jogosultság megszűnésétől – számított legalább 5 évig más célra nem hasznosítja (2013:CXXII. tv. 13. § (1)),

10.4. a 2013:CXXII. tv. 14. § (1) bekezdésében szabályozott földhasználati díjtartozása nem áll fenn,

10.5. a 2013:CXXII. tv. 14. § (2) bekezdésében szabályozott és a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylettel kapcsolatos kizáró ok vele szemben nem áll fenn,

10.6. az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem került vele szemben kiszabásra a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az illetékes hatóság részéről jogerősen földvédelmi bírság,

10.7. részarányai tulajdonnal nem rendelkezik.

10.8. Az eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan földhasználat más személynek nem volt engedve, ugyanakkor amennyiben az eladók nyilatkozatával szemben mégis fennállna ilyen jogosultság, úgy a vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a 2013:CXXII. tv. 13. § (4) bekezdésében szabályozott és ezen ingatlant érintő földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnése után a 10.3. pontban vállaltak szerint jár el.

A szerződésben nem vagy nem kellően részletesen szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak. A felek az okiratot felolvasás, átolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Sátoraljaújhegy, 2026. július 16.

Szemán Istvánné eladó

Jadlovszki Angéla eladó

Márton Csaba vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Sátoraljaújhegyen, 2026. július 16-án ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd Kamarai az.szám: 36061988

ifj. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd

400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50235764-1-35