

Mezőgazdasági föld átruházására kötött egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés

-egyrésről: **Karászi Attila Zsolt**, születési neve:
születési helye, ideje: , anyja neve:
személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
lakóhely és értesítési cím: 2643 Diósjenő, Dózsa György út 69. szám
bankszámlaszám:
magyar állampolgár, **mint eladó I.**

Hoppál Bálint Attila, születési neve:
születési helye, ideje: , anyja neve:
személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
lakóhely és értesítési cím: 1035 Budapest 03., Hunor utca 24-26. B. lph. 1. emelet 8. ajtó
magyar állampolgár, tul. hányad: 2/4-ed, **mint eladó II.**
a továbbiakban együtt: eladók

- másrésről: **Esztergályos Attila András**, születési neve:
szül. hely, idő: , anyja neve:
szem. az. jele: adóaz. jele:
lakóhely és értesítési cím: 3980 Sátoraljaújhely, Magyar kálvária köz 1. szám alatti lakos
földműves nyt. száma: (BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály)
agrárkamrai azonosító száma:
magyar állampolgár, **mint vevő – a továbbiakban: vevő**

között a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a jelen okiratba foglalt tartalmú vételi ajánlatot tette Eladóknak melyet Eladók teljes egészében elfogadtak.

I. Az ingatlan adatai

Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók 1/2-1/2-ed arányban tulajdoni illetőséggel rendelkeznek az alább beazonosításra alkalmas, **sátoraljaújhelyi zártkerti** ingatlanban:

település	hrsz	műv. ág	ha/m2	kat. jöv.	tul. hányad	vételár/Ft
Sátoraljaújhely	10532	szőlő	432 m2	1,2 Ak	Karászi Attila Zsolt 1/2 Hoppál Bálint Attila 1/2	125.000,-Ft 125.000,-Ft össz: 250.000,-Ft
Sátoraljaújhely	10533	szőlő/ és gazdasági épület	2840 m2	7,9 Ak	Karászi Attila Zsolt 1/2 Hoppál Bálint Attila 1/2	125.000,-Ft 125.000,-Ft össz: 250.000,-Ft
Sátoraljaújhely	10540/18	legelő	2778 m2	3.08 Ak	Karászi Attila Zsolt 2/4 Hoppál Bálint Attila 2/4	500.000,-Ft 500.000,-Ft össz: 1.000.000,-Ft

A Sátoraljaújhely zártkert 10540/18 hrsz alatti ingatlant a tulajdoni lap III/2. sorszám alatti bejegyzés alapján terhelő közös tulajdon rendezésének kötelezettsége (kérelmező: Magyar Állam, határozat száma:).

Szerződő felek ezen kötelezettségüknek a Fokftv. 18/A §. 3. bekezdésének a.) pontjában foglalt lehetőségük alapján jelen szerződés aláírásával eleget tesznek.

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

Szerződő felek a földforgalmi törvény 8/A.§. (3) bekezdés alapján rögzítik, hogy jelen szerződéssel átruházásra kerülő sátorlajújhelyi zártkerti 10532 hrsz alatti ingatlanon található szőlő és gyümölcsös a földforgalmi törvény 5.§. 27. pontja alapján – az alrészletek területi nagysága miatt - nem minősül ültetvénynek. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a Sátorlajújhely zártkert 10533 hrsz alatti ingatlanon gazdasági épület található, melynek értéke: 30.000,-Ft, illetve szőlő ültetvény található, melynek értéke 30.000,-Ft, a földterület értéke: 190.000,-Ft. Ezt meghaladóan az átruházásra kerülő ingatlanon egyéb ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nincs.

II. Vételár és fizetési feltételek

2. Eladók eladják, a vevő pedig ismert, megtekintett állapotban megvásárolja jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan illetőségeket **1.500.000., - Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint vételárért**, az 1. pontban meghatározott bontás szerint.

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

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Földforgalmi törvény 19.§. (5) bekezdése alapján – mint egymással szomszédos földterületek - az 1./ pontban megjelölt ingatlanok **egybefoglalt vételáron** kerülnek értékesítésre az egybefoglalt vételár: 1.500.000, -Ft. Az egyes földek ellenértékét az 1. pont tartalmazza.

3. A 2. pont szerinti vételárból vevő 300.000, -Ft-ot, azaz háromezer forintot foglalként banki átutalás jelen okirat aláírásával megfizet eladók részére tulajdoni illetőségüknek megfelelően, melynek megtörténtét eladók jelen okirat aláírásával elismernek és nyugtáznak.

Eladó II. jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárul, hogy a részére járó vételárrészt (foglalót) vevő eladó által megadott, fejrészben történő bankszámlaszámra utalással teljesítse, azt saját kezhez történő teljesítésként ismeri el.

Felek akként nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a Ptk. 6:185. § alapján, ha a szerződést teljesítik, a vételárba a foglaló összege beszámít. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

A teljesítés meghiúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszafizetése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) foglalóra vonatkozó rendelkezéseiről teljes körű felvilágosítást kaptak, így a foglaló jogkövetkezményeit ismerik és saját magukra nézve kötelezőnek tekintik. A foglaló a szerződés teljesítése esetén a vételár részét képezi.

Vevő a fennmaradó 1.200.000, -Ft-ot, azaz egymillió-kettőszázezer forintot a jelen szerződést jóváhagyó mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozatának átvételét követő 8 (nyolc) napon belül fizeti ki eladók részére banki átutalással a fejrészben rögzített bankszámlaszámára, melynek megtörténtét eladó köteles külön, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan elismerni.

Eladó II. jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárul, hogy a részére járó utolsó vételárrésztvevő eladó I. által megadott, fejrészben történő bankszámlaszámra utalással teljesítse, azt saját kezhez történő teljesítésként ismeri el.

III. Tulajdonjog bejegyzés

4. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 eredeti példányban dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina egyéni ügyvédnél (3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16. szám, KASZ: 36085148) letétbe helyezik a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatukat – melyben eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a szerződés 1. pontjában részletesen körülírt **Sátoraljaújhely zártkert 10532 hrsz alatti ingatlan 1/1 (2/2) arányú tulajdoni hányadára, a Sátoraljaújhely zártkert 10533 hrsz alatti ingatlan 1/1 (2/2) arányú tulajdoni hányadára, valamint a Sátoraljaújhely zártkert 10540/18 alatti ingatlan 1/1 (4/4) arányú tulajdoni hányadára** a tulajdonjog a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén, az eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg. 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 1. pont szerinti ingatlanok birtokába, e naptól viseli az ingatlanok 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. Eladók szavatolnak – az 1. pontban részletesen feltüntetett és jelen okirattal egyidejűleg törlésre kerülő közös tulajdon rendezési kötelezettsége- a Vevő korlátozásmentes tulajdonjogának megszerzéséért, kijelentik, hogy az átruházásra kerülő ingatlanok per-, igény-, és tehermentesek, továbbá adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladók szavatolják azt is, hogy az ingatlanokon 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 ingatlanokat az eladók 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 elővásárlási joga – figyelemmel az egybefoglalt vételáron történő értékesítésre a vétel tárgyát képező ingatlanok tekintetében - fennáll a **földforgalmi törvény 18. §. (1) bekezdésének c.) pontja** alapján, ugyanis **vevő olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül** (szomszédos földterület: Sátoraljaújhely zártkert 10535 hrsz, melyben vevő 2002. év óta tulajdonos).

Eladók kijelentik, hogy több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult közül a jelen szerződésben megjelölt vevővel kívánnak szerződést kötni. Eladók nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvényben, valamint a Polgári Törvénykönyvben meghatározott elővásárlásra jogosultakon túl nincs olyan személy, akit más törvényen alapuló elővásárlási jog illetve meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település (Sátoraljaújhely) esetében a 2025. évi XLVIII. törvény alapján jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

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 eladókkal 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 ingatlan illetőséget 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. Eladók tudomásul veszik 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 tulajdonváltás 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. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina egyéni ügyvédet (3980 Sátorajáújhely, Kazinczy u. 16. szám, KASZ: 36085148) az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, **az illetékes Polgármesteri Hivatal**, illetőleg a **mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az illetékes földhivatali osztály előtt vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos képviselet teljes körű ellátásával**. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével is igazol.

Felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet, hogy amennyiben a szerződésben esetlegesen név, vagy száméírás történt, vagy helyesírási hiba van, 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 valótlan nyilatkozatot nem tettek, az eljáró ügyvédet nyilatkozataikkal nem tévesztették meg.

Jelen szerződés (9) kilenc, egyenként 5 (öt) 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: Sátorajáújhely, 2026. év szeptember hó 18. napján

Karászi Attila Zsolt eladó I.

Hoppál Bálint Attila eladó II.

Esztergályos Attila András vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina
egyéni ügyvéd
3980 Sátorajáújhely, Kazinczy u. 16.
KASZ: 36085148

dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina
egyéni ügyvéd
KASZ: 36085148
3980. Sátorajáújhely, Kazinczy utca 16.

Kelt: Sátorajáújhely, 2026. évi szeptember hó 18. napján

A hirdetés a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal
hirdető tábláján kifüggesztve: 2026. 10. 14.
A közlés kezdő napja: 2026. 10. 15.
Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026. 11. 13.
A határidő jogvesztő!
A hirdetmény levéve: 2026. 11. 16.

Határidő jogvesztő.

A jogzói záradékkal megfűző
tartalék.

A befűggesztés után nem
joghatalmossági közelesek.



dr. Boda Gréta Krisztina
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.
KASZ: 36085148

dr. Boda Gréta Krisztina
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.
KASZ: 36085148