

**MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI FÖLDEK ÁTRUHÁZÁSÁRA KÖTÖTT EGYSÉGES
OKIRATBA FOGLALT ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről
Molnár Sándorné

3950 Sárospatak, Báthori Zsófia

utca 5. alatti lakos, mint eladó

másrészről

Varga Róbert

lakcím: 3950 Sárospatak,

Vörössipkások útja 20. szám alatti lakos, **mint vevő** - a továbbiakban: vevő - között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

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

1./Szerződő felek rögzítik, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán, a **Sárospatak zártkert 5433 helyrajzi szám alatt felvett „kert”** művelési ágú, összesen 901 m² térmértékű, 4. minőségi osztályba sorolt, összesen 1,41 AK értékű ingatlanban Eladó 1/1 arányú tulajdoni illetősége áll fenn (tulajdoni lap II/2.). Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli az az MVM Émsz Áramhálózati Kft. javára bejegyzett vezetékgjog amely az ingatlan területéből 3 m²-t érint és amely bejegyzett vezetékgjog változatlanul fennmarad, azt jelen jogügylet nem érinti. Rögzítik továbbá a szerződő felek, hogy az ingatlan Natura 2000 terület besorolású. 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 nem érinti, továbbá a 8/A.§.(3) bekezdése alapján rögzítik, hogy az átruházásra kerülő ingatlanon egyéb ültetvény, agrotechnikai létesítmény nincs.

Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződéskötés napján lekért tulajdoni lap tükrözi az ingatlan jelen szerződés aláírásának napján fennálló helyzetet. Vevő a tulajdoni lap egy példányát átvette az eljáró ügyvédtől, és nyilatkozik, hogy annak tartalmát megismerte.

2./ Eladó 1/1 tulajdoni arányban eladja, Vevő 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant alkotórészeivel és tartozékaival együtt a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított **2.500.000.-Ft, azaz kettőmillió-ötszázezer forint vételárért.**

3./ Vevő a teljes vételárat, azaz 2.500.000.-Ft-ot azaz kettőmillió-ötszázezer forintot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással fizeti meg az Eladó részére. Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtazza, hogy a teljes vételár részére kifizetésre került, jelen jogügyletből kifolyólag további követelése Vevővel szemben nincs.

Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul a vételár ezen módon történő megfizetéséhez, a fenti bankszámlaszámra történő kifizetést saját kezéhez történő megfizetesként ismeri el.

4./ Felek a szerződéskötés valamennyi körülményére figyelemmel kijelentik, a szerződéskötési forgalmi és értékviszonyokat, valamint a jogügylet jellegéből fakadó sajátosságok alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása helyesen történt meg.

Felek, fentiek alapján kijelentik, hogy jelen szerződést feltűnő értékaránytalanság címén nem támadják meg.

5./ Felek a teljes vételár kifizetésére tekintettel jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **Sárospatak zártkert 5433 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni** illetősége vonatkozásában Vevő, azaz **Varga Róbert tulajdonjoga** az ingatlan-nyilvántartásban **adásvétel** jogcímén bejegyzésre kerüljön, Molnár Sándorné eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

6./Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződést megkötő Feleket, hogy jelen szerződést a **mezőgazdasági igazgatási szerv**, valamint a helyi földbizottság hagyja jóvá (hatósági jóváhagyás).

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését, és hatóság jóváhagyását teszi szükségessé; a szerződés, a beleegyezéssel és a hatósági jóváhagyással, a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A beleegyezésről, vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattételi, valamint a nyilatkozattétellel megszabott határidő leteltéig a Felek jogait és kötelezettségeit a

függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság 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.

Felek jelen szerződés aláírásával megismerték és tudomásul vették eljáró ügyvéd tájékoztatását a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság hatásköréről, illetve jelen szerződés jóváhagyásának (elutasításának) eljárási rendjéről (mezőgazdasági igazgatási szerv: földforgalmi törvény: 23. §, 26–30. §, helyi földbizottság: Fftv. 24–26. §).

7./ A hatósági beleegyezéssel és jóváhagyással, a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A beleegyezésről, vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattétel, valamint a nyilatkozattétellel megszabott határidő leteltéig a Felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.

Abban az esetben, ha a Felek között jelen szerződés nem válik hatályossá, úgy a Felek megállapodnak abban, hogy a hatálytalanság megállapításától számított 5 napon belül egymással teljeskörűen elszámolnak.

8./ A vevő a vételár teljeskörű kifizetésének napján lép a Sárospatak zártkert 5433 hrsz alatt felvett ingatlan birtokába. Vevő a birtok átruházás napjától köteles az Ingatlant kijelölt és a környezetét viselni, és ettől az időponttól élvezni a hasznát. Felek jelen szerződésben rögzítik, hogy a mai naptól a szerződés tárgya szerinti Ingatlan mezőgazdasági művelésének feladatait Vevő végzi.

Amennyiben a földterület a földterület harmadik személy használatában van, vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a szerződésben vállalt földhasznosítási kötelezettségének eleget tesz.

9./ Abban az esetben, ha jelen szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv (hatóság) vagy a helyi földbizottság megtagadja – a Felek erről történő tudomásszerzésétől – a szerződés automatikusan megszűnik (bontó feltétel) a hatósági határozat vagy a helyi földbizottság állásfoglalásának Felek részére történő kézhezvétele napján.

10./ Vevő a birtok átruházás napjától köteles teljes egészében az ingatlanok költségeit és a kárveszélyt viselni, és ettől az időponttól élvezni annak hasznait. Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokba adás időpontjától számítottan a nemzeti vagy uniós támogatás Vevőt illeti, amennyiben azt igényli és arra jogosult.

11./ Eladó szavatolja, hogy a szerződés tárgya szerinti Ingatlan – a jelen szerződés 1. pontjában meghatározottól túl - per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy más módon behajtható köztartozások nem terhelik. Eladó szavatolja azt is, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre és azzal Vevőt a jogszerű birtoklás vagy használat során akadályozná vagy korlátozná.

12./ Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 5. § 2. pontja alapján belföldi természetes személy, cselekvőképes nagykorú, magyar állampolgár.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) 5. § 7. pontja szerint **nem minősül földművesnek**, így Vevő a Fftv. 10. § (2) bekezdésére hivatkozással „A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezhethet meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld földterületnagysága a megszerezni kívánt földterületnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.” – kívánja meg szerezni a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant.

13./ A Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés az Fftv. szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött. A Felek kijelentik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az elővásárlási jog jogosultak tájékoztatása, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az Fftv. 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a föld tulajdonosa, a tulajdonos által eladni kívánt ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az előzetes vizsgálat eredményeként 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. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

14./ Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a hirdetményi közzététel során több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, úgy az Fftv. 29. § (1) bekezdése alapján élhet eladói választási jogával.

15./ A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13-15. §-ai alapján a következő nyilatkozatot teszi:

Vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett és a teljes vételár megfizetését követően birtokba vett, **Sárospatak zártkert 5433 hrsz.-ú „kert”** használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Fftv. 13. § (3) bekezdésében foglalt kivételektől eltekintve – más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- vele szemben a jelen adásvételi szerződésbe foglalt szerzést megelőző 5 évben nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

16./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik az Fftv. 10. § (2) bekezdésében foglalt földtulajdoni szerzési és földszerzési maximum korlátozásba, azaz a már tulajdonában lévő föld területnagyságának a beszerzésével sem éri el az 1 hektárt, illetve nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

17./ Eladó kijelenti, hogy az átruházásról szóló szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában nincs, azt a tulajdonos használja. Eladó kötelezettségét vállal arra, hogy földhasználati jogosultságát törölteti a nyilvántartásból. Amennyiben a földterület harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a szerződés 15. pontjában foglalt kötelezettségeket vállalja.

18./ Vevő tudomásul veszi, hogy köteles a földhasználatot a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya részére bejelenteni a jogszabályi előírásoknak megfelelően, a föld használatának megkezdését követő 30 napon belül az Átmeneti törvény 95. §-a alapján. A földhasználati bejelentést a jogszabályban meghatározott nyomtatványon kell teljesíteni. A földhasználó az adataiban, valamint a használatában bekövetkezett változásokat 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz bejelenteni változás-bejelentési formanyomtatványon.

19./ Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződést megkötő Feleket, hogy jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság 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. Felek jelen szerződés aláírásával megismerték és tudomásul vették eljáró ügyvéd tájékoztatását a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság hatásköréről, illetve jelen szerződés jóváhagyásának (elutasításának) eljárási rendjéről (mezőgazdasági igazgatási szerv: Fftv. 23. §, 26–30. §, helyi földbizottság: Fftv. 24–26. §-ai).

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

21./ Vevő tudomásul veszi eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény rendelkezései alapján, jelen földterület megszerzését követően 4 %-os illetékfizetési kötelezettsége keletkezik.

22./ Felek kötelezik magukat arra, hogy egymás érdekeire tekintettel a Ptk. szabályai alapján kölcsönösen együttműködve, jóhiszeműen, egymás érdekeit figyelembe véve járnak el, és ennek körében elsősorban haladéktalanul tájékoztatják egymást minden olyan körülményről, amely befolyásolja jelen szerződés teljesítését. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak valamennyi fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni. Felek kötelesek egymást értesíteni, ha a szerződésben vállalt valamely kötelezettség teljesítése előreláthatóan akadályba ütközik, kivéve, ha az akadályt a másik félnek közlés nélkül is ismernie kellett.

23./ Szerződést kötő felek meghatalmazzák dr. Várhegyi Anna egyéni ügyvédet (székhelye: 3950 Sárospatak, Rákóczi út 30. szám, KASZ: 36080666) jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével,

továbbá, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatosan a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtt, a hatósági jóváhagyási eljárásban, az ingatlanügyi eljárásban az illetékes vármegyei kormányhivatal földhivatali osztály előtti képviselőt ellátásával, valamint az adóhatóság felé az illetékfizetési kötelezettség bejelentése során az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint teljes jogkörrel képviselje, aki a megbízást és meghatalmazást elfogadja és a meghatalmazás alapján a Felek képviselőjében a fent megjelölt eljárásokban eljár, melyet Eljáró ügyvéd jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével is igazol. Felhatalmazzák továbbá a B400E adatlap kitöltésére és ONYA felületen történő beküldésére.

Eljáró ügyvéd vállalja, hogy a teljes vételár megfizetését és a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követően a jelen ingatlan adásvételi szerződést az illetékes földhivatalba eljuttatja és kérelmezi Vevő tulajdonjogának bejegyzését. Felek jelen okirat aláírásával felhatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos – a széljegy tartalmát nem érintő – név, szám vagy egyéb adat elírását helyettük és nevükben végezze el aláírásával és bélyegzőjével ellátva az ingatlan-nyilvántartási eljárás során, mely felhatalmazást eljáró ügyvéd elfogad.

Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy jelen szerződést az ingatlan-nyilvántartás adatai, a Felek nyilatkozatai alapján készítette el és ellenjegyezte. Eljáró ügyvéd kijelenti továbbá, hogy a Feleket jogairól és kötelezettségeikről, az adó- és illetékszabályokról, valamint a szerződés tartalmáról tájékoztatta.

24./ Szerződő felek az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd személyi okmányairól fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvédek a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tettek. A felek kijelentik, hogy az okírat-szerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának következményeiről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésbe kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen okirat ellenjegyzésével összefüggésben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 32-33.§-ai értelmében eljáró ügyvéd kötelezettsége ellenőrizni az Üttv. 32.§ (3) bekezdésében meghatározott adataikat.

Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló, 2011. évi CXII. törvény, valamint az Európai Parlament és a Tanács (Eu) 2016/79 Rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet- GDPR) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, az Üttv.-ben és a Pmt.-ben foglalt jogszabályi kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy eljáró ügyvéd, mint adatkezelő adatkezelési tájékoztatóját megismerték, az adatkezeléssel összefüggő jogaikról a tájékoztatót megkapták, az abban foglalt információkat és tájékoztatót tudomásul veszik, a személyes adataiknak az adásvételi szerződés megkötése célú, jogszabályi kötelezettségen (Pmt., Üttv.) alapuló kezeléséhez és feldolgozásához önkéntesen, minden küldő befolyás nélkül hozzájárulnak. Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy az adatokat bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a jogszabály által meghatározott esetekben, a törvény által megjelölt hatóságoknak ad.

25./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek, az ügyvédi munkadíj, valamint a vagyonosodási illeték teljes egészében Vevőt terheli.

26./ Felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes belföldi természetes személyek (magyar állampolgárok), kijelentik, hogy ingatlan tulajdonjogának megszerzése, illetve szerződéskötési képességüknek törvényes akadálya nincsen. Felek kijelentik, hogy írni és olvasni tudnak, a magyar nyelv szabályait ismerik, az okíratot szerkesztő és készítő ügyvéd részére ezen nyilatkozatukat jelen szerződés aláírásával is megerősítik.

27./ Az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezései, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint ezek végrehajtására kiadott elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződések hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadóak.

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

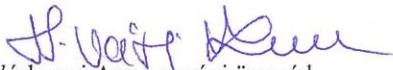
Jelen szerződés 7 (hét), egyenként 5 (öt) számozott oldalból álló magyar nyelvű, **egymással elválaszthatatlanul összefűzött** oldalból álló eredeti példányban készült, amelyet előzetes kioktatás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, –ügyvédi ellenjegyzés mellett – helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Sárospatak, 2026. évi szeptember hó 25. napján

.....
Molnár Sándorné eladó

Varga Kóbert vevő

Készítettem és ellenjegyzem:


Dr. Várhegyi Anna egyéni ügyvéd
KASZ: 36080666
3950 Sárospatak, Rákóczi út 30.

Kelt: Sárospatak, 2026. évi szeptember hó 25. napján

Dr. Várhegyi Anna
egyéni ügyvéd
KASZ: 36080666
3950 Sárospatak, Rákóczi út 30.
Adószám: 91259426-1-25

Kormányzati portálon történő elektronikus
közzététel napja: 2026. 10. 14.

Közlés napja: 2026. 10. 15.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
határidő: 2026. 11. 13., mely
határidő jogvesztő

Levétel napja: 2026. 11. 16.