A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Mezőgazdasági föld átruházására kötött adásvételi szer

amely létrejött egyrészről
Czigányi Tamás Sándor (születési név: születési hely, idő: ., anyja neve: , személyi azonosító jel: adóazonosító jel: , állampolgárság: magyar) 3980 Sátoraljaújhely, Kökény utca 3. szám alatti lakos, mint **Eladó** (továbbiakban: Eladó)
másrészről
Gönczi Éva (születési név: születési hely, idő: ., anyja neve: , személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: állampolgárság: magyar) 3980 Sátoraljaújhely, Májuskút utca 7. szám alatti lakos, mint **Vevő1** (továbbiakban: Vevő1) és
Koritár Gábor (születési név: , születési hely, idő: ., anyja neve: személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: állampolgárság: magyar) 3980 Sátoraljaújhely, Májuskút utca 7. szám alatti lakos, mint **Vevő2** (továbbiakban: Vevő2); együttesen: **Vevők** (továbbiakban: Vevők); valamennyien együtt: **Szerződő felek** (továbbiakban: Szerződő felek)
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Eladó 1/1 arányú tulajdonosa a

- **Sátoraljaújhely, Zártkert, 11100 hrsz.** alatt bejegyzett „szőlő, kert/ és gazdasági épület" megnevezésű, 2020 m^2 területű, 4.06 AK tiszta jövedelmű ingatlannak.

Az ingatlan jogi jellege: Natura 2000 terület.

Az ingatlanra a számú határozattal vezetékjog került bejegyzésre, amely az ingatlan területéből 72 m^2-t érint. Jogosult: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.).

Az ingatlan jelen szerződés megkötésekor fennálló adatait eljáró ügyvéd a 2026. október 15. napján lekért tulajdoni lapból állapította meg. Eladó kijelenti, hogy a beszerzett tulajdoni lap másolat tükrözi az ingatlan jelen szerződés aláírásának napján fennálló helyzetét, továbbá szavatolja, hogy nem léteznek olyan általa ismert jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzés, illetve feljegyzés iránti kérelmek, amelyek az ingatlan tulajdoni lap szemléjén felvezetésre nem kerültek. Vevők a tulajdoni lap egy példányát átvették eljáró ügyvédtől, annak tartalmát megismerték.

2./ Eladó ezennel eladja, Vevők pedig ½-½ arányban, megismert, megtekintett állapotában megvásárolják az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdoni illetőséget a kölcsönösen és egybehangzóan kialkudott összesen **9.000.000,- Ft**, azaz **kilencmillió forint** vételárért.

Vevők a **teljes vételárat** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetik Eladó részére, egyösszegben banki átutalás útján Eladó vezetett számú számlájára.

Eladó a teljes vételár megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult szervek vagy személyek közül bárki is él az elővásárlási jogával vagy a vonatkozó jogszabály szerinti bármely szervezet, vagy hatóság nem hagyja jóvá a jogügyletet, akkor az Eladónak megfizetett összeg Vevőnek visszajár.

Szerződő felek a vételárat a birtoktestek állagára, adottságaira, valamint a helyben kialakult keresleti-kínálati viszonyokra is figyelemmel állapították meg.

3./ Eladó jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy Vevők a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan tulajdonjogát ½-½ arányban megszerezzék, tulajdonjoguknak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérjék **adásvétel** jogcímén.

4./ Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alábbi rendelkezéseiről:

21. § (1) A föld eladása esetén 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) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése 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.
(1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés 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.
(1c) Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
(2) 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, valamint állampolgárságán 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.
(3) 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.
(3a) A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.
Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés a Földforgalmi törvény 23. §-a szerint hatósági jóváhagyást igényel.

5./ Felek rögzítik, hogy Vevők jelen szerződés aláírásának napján lépnek az ingatlan birtokába. Vevők a birtokba lépéstől kezdődően jogosultak az ingatlan használatára és hasznosítására, illetve attól kezdve kötelesek az azzal kapcsolatos költségek és kárveszély viselésére.

Eladó az ingatlant valamennyi kulcs átadásával adja birtokba, a Vevők által megtekintett állapotnak megfelelő minőségben és műszaki állapotban. Vevők a birtokba lépés időpontjától kezdve kötelesek teljes egészében az ingatlan terheit és a kárveszélyt viselni, és ettől az időponttól élvezik annak hasznait. A birtokba lépés időpontjában a felek együttesen leolvassák a mérőórák állását és erről jegyzőkönyvet készítenek. A felek a közüzemi díjakkal a jegyzőkönyv alapján elszámolnak egymással.

A közüzemi fogyasztásmérők átíratásához szükséges bejelentéseket a Vevők kötelesek a birtokbavételt követő 15 napon belül megtenni, ennek érdekében Felek kötelesek kölcsönösen együttműködni.

A birtokbaadást követően ismertté vált, de az ingatlan átadását megelőzően keletkezett, az Eladót terhelő esetleges kötelezettségeket az Eladó, a Vevők felhívására az érintett harmadik személynek közvetlenül, esedékességkor megfizeti, és ezt a Vevők felé hitelt érdemlő módon igazolja.

Eladó a birtokbaadással egyidejűleg igazolja, hogy a közüzemi szolgáltatók felé nincs tartozása (nullás igazolások), valamint kijelenti, hogy az ingatlanban senki nem maradt bejelentkezve, az ingatlan gazdasági társaságnak nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy ügyfélkapun keresztül is be tudják jelenteni a közüzemi szolgáltatóknak (víz, gáz, villany) az előfizető változását a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségével. Felek kijelentik, hogy a fentiek szerinti ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették

6./ Eladó szavatol Vevők korlátozásmentes tulajdonjogának megszerzéséért, kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni illetősége per-, igény-, és tehermentes – az 1. pontban részletezetek kivételével. Eladó polgári- és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy az ügyleti ingatlanban lévő tulajdoni illetőségét a jelen szerződés illetékes földhivatal részére történő benyújtásáig semmilyen jogcímen sem idegeníti el és nem terheli meg.
Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs tudomása olyan jogról, tényről, hatósági eljárásról, amely az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos jogok gyakorlását befolyásolná vagy lehetetlenné tenné.

7./ Vevők polgári- és büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5.§ 7. pontja értelmében nem minősülnek földművesnek, a 2013. évi CXXII. törvény szerinti, elővásárlási jog nem illeti meg őket.

Vevők polgári- és büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok és a tulajdonukban vagy birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így a törvényben (Földforgalmi törvény 10. § (2) bek.) meghatározott tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek.
Vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. FVM rendelet (Inytv.vhr.) 68/C. §-a értelmében nyilatkoznak, hogy egyéb termőföld ingatlanban nem rendelkeznek részarány tulajdonnal.

Vevők a Földforgalmi törvény 13. – 14. §-aira tekintettel, vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá kijelentik, hogy velük szemben a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

8./ Eladó kijelenti, hogy az átruházásról szóló szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában nincs. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlanban fennálló tulajdoni illetősége vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

9./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja jelen szerződést megkötő feleket, hogy jelen adásvételi 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.

10./ Feleknek tudomása van arról, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése az illetékekről szóló, többször módosított, 1990. évi XCIII. törvény 19.§ (1) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzési illeték megfizetésére kötelez, amely terhet Vevők kötelesek megfizetni.
Eladó tudomásul veszi eljáró ügyvéd tájékoztatását az SZJA-ról szóló jogszabályokról.

11./ Felek jelen szerződéssel kapcsolatban kijelentik, hogy a jelen jogügylet valós jogügylet, nem ütközik a pénzmosásról szóló törvény rendelkezéseibe. Ebben a körben előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el.

Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket a személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról, dokumentumaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

12./ Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonváltozás bejegyzésének alapjául szolgáló okiratok (ingatlan adásvételi szerződés) és egyéb jogszabályban előírt dokumentumok elkészíttetése, az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége, valamint az ügyvédi munkadíj teljes egészében Vevőket terheli.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést kötő felek meghatalmazzák Dr. Hutkai Mária ügyvédet (székhely:3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 3.) az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, illetőleg a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése iránt a földhivatal, továbbá az illetékes jegyző, valamint a földügyi hatóság előtti közigazgatási eljárás során történő képviselet ellátásával is.

Az eljáró ügyvéd a felek meghatalmazását elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével is igazol.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben foglaltakon túlmenően tényvázlatot nem vesznek fel, mivel a szerződés és rendelkezései teljes egészében kimerítik annak tartalmi feltételeit.

Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar, állampolgárok, ügyletkötési képességük nem korlátozott.

Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-t és a kapcsolódó jogszabályokat kell alkalmazni.

Jelen szerződés 8 (kilenc), egyenként 4 (négy) számozott oldalból álló magyar nyelvű eredeti példányban készült, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Sátoraljaújhely, 2026. év október hó 15. napján

....

Gönczi Éva – Vevő1 Koritár Gábor – Vevő2

.....

Czigányi Tamás Sándor - Eladó

A fenti adásvételi szerződést alulírott, Dr. Hutkai Mária ügyvéd (székhely: 3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 3.sz., KASZ:36061922.) Sátoraljaújhelyen, 2026. év október hó 15. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Hutkai Mária - ügyvéd

A hirdetmény a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján kifüggesztve: 2026.11.02.
A közlés kezdő napja: 2026.11.03.
Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.02.
A határidő jogvesztő !
A hirdetmény levéve: 2026.12.03.

Határidős jogvesztő. A jogpéldi záradékban megjegyző tartalmú. A kifüggesztés már nem minősül jogkövetkezmény közlésnek.