Kifüggesztés helye: Bodrogkeresztúr Közös Önkormányzati Hivatal
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026. 12.23.
mely határidő „JOGVESZTŐ"!

Kormányzati portálon közzétéve: 2026. 11.23.
Közlés kezdőnapja: 2026. 11.24.
Kormányzati portálról levéve: 2026.12.23.
Elektronikus közzététel megtörtént!

120/

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Ábrahám Emese** (született: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: *agrárkamrai azonosító számmal nem rendelkezik*), 1182 Budapest, Kevevári utca 16. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **eladó 1**), továbbá **Ábrahám Enikő** (született: élyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , agrárkamarai azonosító szám: , 3932 Erdőbénye, Mátyás király utca 24. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **eladó 2**), **Toldi Miklós István** (született. . ., an.: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , agrárkamarai azonosító szám: , 3910 Tokaj, Hajdu köz 2. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint **vevő** (a továbbiakban: **vevő**) együttesen a továbbiakban: **szerződő felek** között a mai napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó 1 és eladó 2 a **Bodrogkeresztúr külterület 0614** helyrajzi számú, szőlő művelési ágú, 1423 m2 térmértékű, 8,41 AK értékű ingatlannak egymás között egyenlő ½-1/2-ed arányú tulajdonosai adásvétel jogcímén (a továbbiakban: **ingatlan 1**). Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan per- teher- és igénymentes, melyért eladó feltétlen szavatosságot vállal. Eladók kijelentik, hogy eladják örökre, visszavonhatatlanul, per-, teher-, és igénymentesség szavatolásával ingatlan 1-t a vevő részére a kölcsönösen kialkudott és megállapított összesen 500.000,-Ft azaz ötszázezer forint vételár ellenében; vevő kijelenti, hogy az ingatlan 1-t a jelen pont szerinti vételárét és a szerződés további pontjai szerint megvásárolja. Az ingatlanon az Fftv. 5. § 27. pontja szerinti ültetvény nem található.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó 1 és eladó 2 a **Bodrogkeresztúr külterület 0615** helyrajzi számú, szőlő művelési ágú, 689 m2 térmértékű, 4,07 AK értékű ingatlannak egymás között egyenlő ½-1/2-ed arányú tulajdonosai adásvétel jogcímén (a továbbiakban: **ingatlan 2**). Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan per- teher- és igénymentes, melyért eladó feltétlen szavatosságot vállal. Eladók kijelentik, hogy eladják örökre, visszavonhatatlanul, per-, teher-, és igénymentesség szavatolásával ingatlan 2-t a vevő részére a kölcsönösen kialkudott és megállapított összesen 240.000,-Ft, azaz kettőszáznegyvenezer forint vételár ellenében; vevő kijelenti, hogy az ingatlan 2-t a jelen pont szerinti vételárét és a szerződés további pontjai szerint megvásárolja. Az ingatlanon az Fftv. 5. § 27. pontja szerinti ültetvény nem található.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó 1 és eladó 2 a **Bodrogkeresztúr külterület 0616** helyrajzi számú, szőlő művelési ágú, 1481 m2 térmértékű, 8,75 AK értékű ingatlannak egymás között egyenlő ½-1/2-ed arányú tulajdonosai adásvétel jogcímén (a továbbiakban: **ingatlan 3**). Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan per- teher- és igénymentes, melyért eladó feltétlen szavatosságot vállal. Eladók kijelentik, hogy eladják örökre, visszavonhatatlanul, per-, teher-, és igénymentesség szavatolásával ingatlan 3-t a vevő részére a kölcsönösen kialkudott és megállapított összesen 520.000,-Ft, azaz ötszázhúszezer forint vételár ellenében; vevő kijelenti, hogy az ingatlan 3-t a jelen pont szerinti vételárét és a szerződés további pontjai szerint megvásárolja. Az ingatlanon az Fftv. 5. § 27. pontja szerinti ültetvény nem található.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó 1 és eladó 2 a **Bodrogkeresztúr külterület 0617** helyrajzi számú, szőlő művelési ágú, 3572 m2 térmértékű, 21,11 AK értékű ingatlannak egymás között egyenlő ½-1/2-ed arányú tulajdonosai adásvétel jogcímén (a továbbiakban: **ingatlan 4**). Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan per- teher- és igénymentes, melyért eladó feltétlen szavatosságot vállal. Eladók kijelentik, hogy eladják örökre, visszavonhatatlanul, per-, teher-, és igénymentesség szavatolásával ingatlan 4-t a vevő részére a kölcsönösen kialkudott és megállapított összesen 1.240.000,-Ft azaz egymillió-kettőszáznegyvenezer forint vételár ellenében, melyből a föld

Toldi Miklós István
Vevő

Ábrahám Emese
Eladó 1

Ábrahám Enikő
Eladó 2

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Nyíregyháza, 2026.10.19. Dr. Kardos Norbert egyéni ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 10. fsz/1.), Lajstromszám: 852, KASZ: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 36062639

Dr. Kardos Norbert
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 10.
Tel.: 06 20/428 89
Adóazon.: 51911379

vételára 800.000,-Ft, az ültetvény vételára 440.000,-Ft. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan 4-t a jelen pont szerinti vételárét és a szerződés további pontjai szerint megvásárolja.

5. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1-4. pont szerinti ingatlanok egymással közvetlenül szomszédosak, egy gazdasági és funkcionális egységet képeznek, ekként a felek ügyleti akarata az 1-4. pont szerinti ingatlanok együttes, dologösszességként történő adásvételére irányul, az ingatlanok csak együttesen eladók, illetve vásárolhatók meg; a jelen adásvétel az előbbiekre is tekintettel került egy okiratba foglalásra.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adott ingatlan vételárát vevő egyenlő arányban az eladó ámú bankszámlájára és eladó 2 számú bankszámlájára történő átutalással legkésőbb a jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásától (Fftv. 30. § (2) bekezdés) számított 15 napon belül egyösszegben, banki átutalással fizeti meg. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a vonatkozó jogszabályokban meghatározott elővásárlási jog jogosultjaival jelen jogügyletet - kifüggesztési eljárás keretében - közölni kell. Tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben valamely jogszabályban előírt, elővásárlási joggal rendelkező személy vagy szervezet él az elővásárlási jogával, a szerződés közte és az eladók között jön létre, azaz az elővásárlási jog jogosultja lép be vevő helyett a szerződésbe valamennyi ingatlan vonatkozásában. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben az Fftv. 21/A §-ában foglalt eljárásra kerül sor, és az eladók kötelesek a vevő által már megfizetett vételár összegét 5 napon belül vevőnek visszafizetni.

7. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) hatálya alá tartozó jogügylet, erre tekintettel a jelen szerződés megkötésére az Fftv. 21. § (1) bekezdés alapján kerül sor a 21. § további rendelkezései szerinti eljárás keretében, azzal, hogy erre tekintettel a szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, ezért a felek azt közvetlenül az illetékes járási földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzése céljából benyújtani az aláírást követően nem tudják. Eladók kijelentik, hogy a vevő fizetési feltételeit elfogadták, és tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv sem a vevővel, sem az elővásárlásra jogosulttal esetlegesen nem hagyja jóvá, úgy abban az esetben a jóváhagyást megtagadó határozat közlését követő 5 napon belül a kapott vételárat köteles egyösszegben a vevőnek megfizetni. Szerződő felek rögzítik az Fftv. 15/A.§ foglaltak alapján, hogy a jelen szerződés tárgyát képező valamennyi földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, melynek időtartama 2022.09.10-2027.12.31. napjáig áll fenn és ellenértéke (földhasználati díja) a négy ingatlanra vonatkozóan összesen 80.000 Ft/év. **Vevő az Fftv. 13. § (4) bekezdésének a) és b) pontjai alapján kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tekintetében fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, továbbá annak megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott kivételekkel – más célra nem hasznosítja.**

8. Toldi Miklós István vevő az **Fftv. 16. § (1)** bekezdésére tekintettel **nyilatkozik**, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a tulajdonában lévő termőföld területnagysága a 300 hektár mértékű földszerzési maximumot nem haladja meg, figyelemmel az Fftv. 10. § (2) bekezdése alapján tett nyilatkozatára. Az **Fftv. 16. § (2)** bekezdésére tekintettel Toldi Miklós István vevő **nyilatkozik**, hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával a birtokában lévő termőföld területnagysága az 1200 hektár mértékű birtokmaximumot nem haladja meg. Vevő **kijelenti,** hogy Fftv. 5. § 7. pontja szerint

Toldi Miklós István	**Ábrahám Emese**	**Ábrahám Eniko**
Vevő	**Eladó 1**	**Eladó 2**

Dr. Kardos Norbert ügyvéd 4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 10. F/1 Tel. 98 8950 1379 2135

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Nyíregyháza, 2026.10.19. Dr. Kardos Norbert egyéni ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 10. fsz/1.), Lajstromszám: 852, KASZ: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 36062639

földművesnek minősül, így vele szemben az Fftv. 10. § (2) bekezdés szerinti korlátozás nem áll fenn; a Szerencsi Járási Földhivatal 510436/2014.06.04. sz. határozatával rendelkezett a földműves nyilvántartásba vételéről. Toldi Miklós István vevő az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján **kijelenti** továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9. Toldi Miklós István vevő az **Fftv. 13. § (1)** bekezdése alapján **kijelenti és vállalja**, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá **vállalja**, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Toldi Miklós István vevő az **Fftv. 14. § (1)** bekezdése alapján **kijelenti**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Toldi Miklós István vevő az **Fftv. 14. § (2)** bekezdése alapján **kijelenti**, hogy a jelen okirat szerinti tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. **Toldi Miklós István vevő kijelenti, hogy az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási joga áll fent,** tekintettel arra, hogy olyan földműves, akinek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő (Tokaj) településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. alapján felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldek Bodrogkeresztúr község közigazgatási területén fekszenek, ahol a települési önkormányzat a helyi közösség önazonosságának védelméről szóló önkormányzati rendeletet alkotott. Vevő kijelenti továbbá, hogy az ingatlanokat mezőgazdasági hasznosítás céljából szerzi meg, és tudomásul veszi, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezései a tulajdonszerzéstől függetlenül alkalmazandók lehetnek. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés a termőföld tulajdonjogának átruházására irányul, amelyre az Fftv. rendelkezései irányadók, és a települési önkormányzati rendelet a földszerzés hatósági jóváhagyási eljárását nem érinti. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt termőföld tulajdonjogát mezőgazdasági termelési célból szerzi meg, és az ingatlant a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően mező- és erdőgazdasági hasznosítás alatt kívánja tartani. Vevő nyilatkozik arról, hogy a földszerzés nem irányul lakóingatlan-fejlesztési, befektetési, telekalakítási vagy spekulatív célra, továbbá nem szolgálja a földforgalmi szabályok vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendelkezések megkerülését. Vevő vállalja, hogy a tulajdonszerzést követően a föld használatát – saját művelés vagy jogszerű földhasználati jogviszony útján – biztosítja, és a föld művelési ágának megfelelő hasznosításáról gondoskodik.

10. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1-4. pontban körülírt ingatlanok tulajdonjoga Toldi Miklós István vevő részére adásvétel jogcímén valamennyi ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

11. Birtokátruházási rendelkezés: Szerződő felek közös és egyező akarattal a Ptk. 5:3 § (1) bekezdésében foglaltak alapján megállapodnak abban, hogy eladók az ingatlanok feletti tényleges hatalmát a jelen szerződéssel, a vételár megfizetésének napjával vevő részére átengedik, valamint az ingatlanokat, mint dolgot a jelen szerződéssel ugyanezen nappal a vevő részére átengedik (átadják), aki ugyanezen a napon az ingatlanok feletti tényleges hatalmat a jelen szerződéssel átveszi (megszerzi), és azokat, mint dolgokat a jelen szerződéssel eladóktól átveszi.

Toldi Miklós István **Vevő**	**Ábrahám Emese** **Eladó 1**	**Abrahám Enikő** **Eladó 2**

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Nyíregyháza, 2026.10.19. Dr. Kardos Norbert egyéni ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 10. fsz/1.)
Lajstromszám: 852, KASZ: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 36062639

Dr. Kardos Norbert
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy.
Tel: 06 20/428-8...
Adószám: 51911379-2-25

12. Vevő kijelenti, hogy a birtokbavétel napjától kezdve viseli a megszerzett ingatlanok minden terhét, és húzza azok minden hasznát. Kijelenti továbbá, hogy a megszerzett ingatlan tulajdonjogának nevére kerülésével kapcsolatban felmerülő költségeket és illetéket megfizeti.

13. Szerződő felek kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, devizabelföldinek minősülő magyar állampolgárok, vevő kijelenti továbbá, hogy magyar állampolgár és tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik. **Eladó 1 nyilatkozik, hogy nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, ekként kamarai azonosítóval nem rendelkezik.**

14. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak az adásvétellel kapcsolatos adózási és illetékszabályokról, kijelentik, hogy szerződéses nyilatkozataikat ezek ismeretében tették meg. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli. Az eladó és a vevő, illetve a képviseletükben eljáró személy adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben rögzítésre kerülnek. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítás során a személyi és egyéb adatokat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

15. **Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányuló, továbbá a jelen szerződéssel összefüggő, az Fftv., illetve Ket. szerinti valamennyi hatósági, közigazgatási eljárásban (az illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez történő benyújtása, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyás lefolytatása során a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézbesítése) való teljeskörű képviseletükkel megbízzák, és egyben meghatalmazzák** Dr. Kardos Norbert, 4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 10. fsz/1. szám (Kamarai azonosító szám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 36062639) alatti székhelyű ügyvédet, aki a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

16. A jelen szerződés 10 eredeti – ebből egy példány biztonsági okmányon - példányban készült, melyből felek legalább 1-1 eredeti példányt az aláírással egyidejűleg átvettek, amely tényt a jelen szerződés aláírásával igazolják, és kijelentik, hogy az abban foglaltakat egyben tényvázlatként is elfogadják, és kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tudomására tényleges és valós ügyleti akaratukat, a valódi valóságot hozták, semmilyen eltitkolt szándékuk, vagy titkos fenntartásuk nincs, a jelen szerződés a tényleges és valós ügyleti akaratukat tartalmazza.

17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. (2013. évi V. tv.) vonatkozó rendelkezései és az Fftv. rendelkezései az irányadóak.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2026. 10. 19.

Toldi Miklós István	**Abrahám Emese**	**Ábrahám Enikő**
Vevő	**Eladó 1**	**Eladó 2**

Dr. Kardos Norbert ügyvéd 4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 10. F/1 Tel: 06-20/428-8950 Adószám: 51915379-2-35

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Nyíregyháza, 2026.10.19. Dr. Kardos Norbert egyéni ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 10. fsz/1.), Lajstromszám: 852, KASZ: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 36062639