

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrésztől:

SOHAJDA JÓZSEF

/szül.:

szem.sz.:

szig.sz.:

adóz.:

3976 Révleányvár, Ricsei u. 21. szám alatti lakos, mint eladó

másrészről:

DEÁK MIKÓ

/szül.:

szem.sz.:

szig.sz.:

adóz.:

3976 Révleányvár, Fő út 62. szám alatti lakos, mint vevő

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek tényként rögzítik az alábbiakat:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Révleányvár külterületi 060/23. hrsz. alatt felvett, „szántó” művelési ágú, 4118 m² alapterületű, 8,94 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Sohajda József eladó tulajdonát képezi. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az MVM Émász Áramhálózati Kft. jogosult javára 603 m²-nyi területre vezető jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban.

2./ Az eladó ezennel eladja örökre és visszavonhatatlanul, per-, igény és tehermentesen, ezért a szavatosságot magára vállalva a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanát a vevő részére.

3./ A vevő megvásárolja a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlant az eladótól a kölcsönösen kialakított 750.000,- Ft, azaz Hétszázötvenezer forint vételárért, amely vételárat a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg pénzügyi utalással teljesíti az eladó részére, az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773449-02551942 számú lakossági folyószámlájára, az eladó a vételár hiánytalan teljesítését a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az eladó közvetlen hozzátartozója Sohajdáné Pilnik Erika földhasználata van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban szívfességi földhasználatként, az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználatot törölteti.

5./ Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a vevő a jelen szerződés alapján a BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földhivatali Osztályától (8) tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérje „adásvétel” jogcímen a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban az ő tulajdonjoga törölésével egyidejűleg.

6./ A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. c.) pontja és (4) bek. a.) pontja alapján elővásárlási jogát gyakorolva vásárolja meg a jelen szerződésben szereplő ingatlant helyben lakó szomszéd földművesként, aki őstermelők családi gazdaságának a tagja és képviselője. A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5. §. 7. pontja szerint földművesnek minősül, a Sátoraljaújhegyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510801/2014.09.03. számon nyilvántartásba vette. A vevő több mint 3 éve tulajdonosa a Révleányvár külterületi 060/23. hrsz. alatt felvett ingatlan. A családi gazdaságot nyilvántartásba vevő hatóság neve: BAZ Vármegyei Kormányhivatal, ÖCSG nyilvántartási szám: OCSG-00077776.

7./ A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a Fftv. szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az elővásárlási jog jogosultak tájékoztatása, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében – az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet szabályai szerint az eladónak a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül az adásvételi szerződést a jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell a Fftv. 21. §-ában meghatározott módon. A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződést postázni kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságot és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételt követően a jegyző az adásvételi szerződést az esetlegesen beérkezett nyilatkozatokkal és igazolásokkal küld meg újra a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a hatósági jóváhagyással kapcsolatos nyilatkozat megtétele végett. Az illetékes földhivatal felé csak a hivatkozott záradékokkal ellátott szerződéspéldányok kerülhetnek benyújtásra.

8./ A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13-14. §-ai alapján a következő nyilatkozatot teszi:

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és vállalja, hogy a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre, az 1./ pontban rögzített föld használatát a Fftv. 13. § (2) bekezdésének kivételével másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a megvásárolt termőföldet a földhasználati jogviszony megszűnésének időpontjától számított 5 évig a Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja. A vevő vállalja továbbá, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbiakban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő tudomásul veszi, hogy a fenti nyilatkozat értelmezése során nem minősül a használat átengedésének, ha a vevő a termőföld használatát valamely érvényes jogcímen

- földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

- a legalább egy éve legalább 25 %-ban az ő, vagy legalább egy éve legalább 25 %-ban a közeli hozzátartozója tulajdonában álló me-

termelőszervezet javára engedi át, amelynek tagja,

- olyan családi mezőgazdasági társaság javára engedi át, amelyikben tag,

Sohajda József

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátoraljaújhegy, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: drbereskatalin@gmail.com
Adószám: 42421060-1-25
Bankszámlaszám: 11731130520000184

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin

3980 Sátoraljaújhegy, Kazinczy u. 40.

060/22
K

- társult erdőgazdálkodást folytat, vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja,
- vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére,
- gazdaság átadási szerződés keretében engedi át a használatot,
- a gazdaság átadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaság átadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot, vagy a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére.
- haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot

A vevő tudomásul veszi, hogy az általa vásárolt termőföld a fent hivatkozott „más célra” a következő esetekben hasznosítható:

- a talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása
- öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása
- öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése
- tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése,
- védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi és hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása
- mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése,
- lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;
- a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása
- állandó jellegű növényház létesítése
- a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez, vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése, vagy építmény elhelyezése
- ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterülettel nyilvánított

E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges, vagy végleges kivonása is.

9./ A vevő kijelenti, hogy földhasználati díjtartozása nincs, vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10./ A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 16. § (1) bek. alapján tulajdonszerzése nem esik ingatlanszerzési korlátozás alá. A már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága a most vásárolt földdel együtt sem, illetve a Fftv. 16. § (5) bekezdése szerinti, a földekkel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett területtel (részlettel) együtt sem haladja meg a 300 hektárt. A vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

11./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a vevőt arról, hogy az 1990. évi XCIII. Tv. 26. § (1) bek. p.) pontja értelmében mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély általi, visszterhes ellenében történő megszerzése, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha a vagyonszerző a termőföldet az 5 év letelte előtti elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. A vevő kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, erre figyelemmel illetékmentesség illeti meg. (1990. évi XCIII. Tv. 26. § p. pontja) Regisztrációs száma: 1003311945. Az eladó kijelenti, hogy a módosított 1995. évi CXVII. tv. I. számú mellékletének 9.5.1 pontja alapján a jogszabályban rögzített mértékig adómentességet kíván érvényesíteni a jelen szerződésben szereplő termőföld értékesítésével kapcsolatban.

12./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátorajaujhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen szerződés elkészítésével, a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos közigazgatási eljárás során mindennemű ügyvédi teendő ellátásával aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

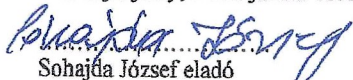
13./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességüket hatályos jogszabály nem korlátozza.

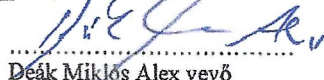
14./ A szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

15./ A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Ezt az ingatlan adásvételi szerződést, mint akarattunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után saját kezűleg és helyben hagyólag írtuk alá.

Sátorajaujhely, 2026. január 16. napján

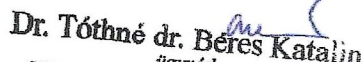

Sohajda József eladó


Deák Miklós Alex vevő

Készítette: Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd

Kamarai azonosító száma: 36070552

Ellenjegyzem: Sátorajaujhely, 2026. január 16.


Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátorajaujhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: drbereskatalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25

Küldés dátuma: 2026. 02. 13.

Körön hordó napja: 2026. 02. 14.

Rögzítés és megküldés napja: 2026. 03. 16. Fennadott jogerőre

Küldés dátuma: 2026. 03. 16. Fennadott jogerőre



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 588589/2026.

Tárgy: Szerződés közzétételének elrendelése

Ügyintéző: Juhász Dalma

Magyarország Alaptörvényének 15. cikk (2) bekezdése, továbbá a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdésének felhatalmazása alapján mezőgazdasági igazgatási szerv hatáskörét gyakorló Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal jogkörében eljárva meghoztam az alábbi

v é g z é s t:

Sohajda József révleányvári lakos, mint eladó, valamint Deák Miklós Alex révleányvári lakos, mint vevő jogi képviselője útján előterjesztett kérelmére, mező- és erdőgazdasági föld adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyása iránt folytatott eljárásban **a Révleányvár 060/23 helyrajzi számú ingatlanra létrejött adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapítom és elrendelem a szerződés közzétételét, egyidejűleg felhívom az ingatlanügyi hatóságot a szerződés benyújtása tényének bejegyzésére.**

Megkeresem a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjét, hogy a mellékelten megküldött szerződést anonimizálást követően az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon **30 napra tegye közzé,** majd a beérkezett elfogadó jognyilatkozatokat, az iratjegyzéket, a szerződés eredeti példányát, valamint a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolást

a levételt követő 8 napon belül

kizárólag hatóságom (Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, 3525 Miskolc, Vologda u. 4.) **részére** – fenti számra hivatkozással – küldje meg.

Döntésemmel szemben önálló jogorvoslatnak helye nincs. Végzésem csak az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében támadható.

I n d o k o l á s

Felek között a mellékelt szerződés jött létre, melynek hatósági jóváhagyása iránt hatóságom előtt eljárás van folyamatban.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 21. § (1) bekezdése szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

A 21. § (1a) bekezdése szerint 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.

Földhivatali Főosztály

3525 Miskolc, Vologda utca 4. Telefon: (+36 46) 504 020 E-mail: foldhivatal@borsod.gov.hu
Hivatal rövid neve: BAZMKHFH Hivatal teljes neve: B.-A.-Z. MKH Földhivatali Főosztály KRID: 322072159

Az (1b) bekezdés kimondja, hogy 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 hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A (2) bekezdés alapján az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon 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 (3) bekezdés értelmében 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 képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

A 22. § (1) bekezdése szerint a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról irattjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

Mindezekre tekintettel elrendeltem a szerződés közzétételét és annak érdekében megkerestem a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjét.

Döntésemet az előzőekben rögzített tényállás és a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam meg. Az eljárási cselekmény kapcsán eljárási költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkeztem. A Fétv. 30. § (2) bekezdése alapján az ügyintézési határidőbe nem számít bele a jelen végzés meghozatala és a kifüggesztett szerződés jegyzőtől való visszaérkezése közötti idő.

A jogorvoslat lehetőségéről az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 114. § (1) bekezdésére figyelemmel adtam tájékoztatást. Hatásköröm és illetékességem a 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdésén alapszik.

Miskolc, 2026. február 05.



Dr. Alakszai Zoltán
főispán
nevében és megbízásából:


Dr. Szikszai Ottó
osztályvezető

Kapja:

- 1) Szerződéssel: Cigándi Közös Önkormányzati Hivatal 3973 Cigánd, Fő utca 80.
- 2) Irattár