

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **cselekvőképtelen kiskorú Murányi Viktória** (születési neve: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], anyja neve: Ignáth Anett, személyi azonosítója: [REDACTED] 1165 Budapest, Gábor Áron utca 34. szám alatti lakos, **cselekvőképtelen kiskorú Murányi Márton Valter** (születési neve: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi azonosítója: [REDACTED] 1165 Budapest, Gábor Áron utca 34. szám alatti lakos, **Dr. Ignáth Anett** (születési neve: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi azonosítója: [REDACTED], személyazonosító igazolvány szám: [REDACTED] 1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 11. FE/3. szám alatti lakos, mint eladók (a továbbiakban: eladók). A cselekvőképtelen kiskorú eladók **képviselésében, az édesanyjuk, törvényes képviselőjük dr. Ignáth Anett eladó jár el, aki a kiskorúak felett a szülői felügyeleti jogot kizárólagosan gyakorolja (Ptk. 2:14. §).**

másrészről: **Jámbor Márk István** (születési neve: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi azonosítója: [REDACTED], személyazonosító igazolvány szám: [REDACTED] 6000 Kecskemét, Máriahegy tanya 37/C. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) együttesen **felek között** alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

A felek rögzítik, hogy a cselekvőképtelen kiskorú eladók képviselésében eljáró törvényes képviselő jognyilatkozatának érvényességéhez gyámhatóság jóváhagyása szükséges (Ptk. 2:15. §). A felek a gyámhatósági eljárásban a képviselőjük ellátásával a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az okirat-szerkesztő ügyvédet, aki a meghatalmazást elfogadja. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződéses ügylet lebonyolítására olyan módon kerül sor, hogy a felek által aláírt adásvételi szerződést és annak mellékleteit az okirat-szerkesztő ügyvéd az illetékes gyámhatósághoz benyújtja és kéri annak jóváhagyását. A jóváhagyást követően kerül sor az adásvételi szerződésnek a kifüggesztésére a Földforgalmi törvény szabályainak megfelelően a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása érdekében. A felek tudomással bírnak arról, hogy a gyámhatóság az adásvételi szerződést azt követően fogja záradékkal ellátni, miután a kiskorúak részére járó vételár hiánytalanul megfizetésre került a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően.

1./ A 2026. április 28. napján elektronikus úton lekért E-hiteles tulajdoni lap szemle (ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260428/4959) adataival egyezően az eladók egymás között **egyenlő 1/3-1/3-1/3 tulajdoni arányban** közös tulajdonát képezi a **Mezőkövesd zártkert 11346 hrsz.-on** nyilvántartott, „szőlő és beépített terület” megnevezésű, 2173 m² területű, 7,56 AK értékű ingatlan. Az ingatlant vezetékgigók terhelik az MVM Émász Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) javára, továbbá közös tulajdon rendezésének kötelezettsége, továbbá tényként került bejegyzésre a kiskorú eladók tekintetében a jogosultak kiskorúsága. Az ingatlan egyebekben per-, teher-, széljegy-mentes.

A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. § (1) bek. e.) pontja alapján **elővásárlási joggal** rendelkezik, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a **mezőgazdasági üzemközpontja** legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő 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 vevő kijelenti, hogy földműves és tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, agrárkamarai azonosítója: S340000098735.

2./ Az eladók eladják, a vevő megvásárolja az eladók tulajdonát képező 1./ pontbeli ingatlant a felek által kölcsönösen kialakított és elfogadott 2.000.000.-Ft, azaz Kettőmillió forint vételárért. A felek az ingatlan vételárát megbontják olyan módon, hogy az azon lévő felépítmény vételára 1.500.000.-Ft, azaz Egy millió-ötszáz ezer forint, míg a termőföld vételára 500.000.-Ft, azaz Ötszáz ezer forint. Az eladók a vételárból az alábbiak szerint részesednek: **kk. Murányi Viktória eladó 667.000.-Ft, kk. Murányi Márton Valter eladó 667.000.-Ft, dr. Ignáth Anett eladó 666.000.-Ft.**

Mezőkövesd, 2026. április 29.

Mezőkövesd, 2026. április 30.


dr. Ignáth Anett eladó ügyis
 mint **kk. Murányi Viktória és kk. Murányi Márton Valter**
 eladók törvényes képviselője


Jámbor Márk István
 vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Mezőkövesd, 2026. április 30.

Dr. Pribéli Balázs Márk egyéni ügyvéd (3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 8., KASZ: 36067443)


DR. PRIBÉLI BALÁZS MÁRK
 EGYÉNI ÜGYVÉD
 INGATLANJOGI SZAKJOGÁSZ
 3400 MEZŐKÖVESD,
 MORVAY JÁNOS U. 8
 ASZ. 49309995-1-25
 BSZ. 11734107-20118628
 KASZ. 36067443

3./ A vevő a 2./ pontbeli vételárat az alábbiak szerint jogosult és köteles az eladók részére megfizetni:
3.1./ A vevő a vételárból 200.000.-Ft-ot, azaz Kettőszázezer forintot foglaló jogcímén a jelen okirat aláírásával egyidejűleg indított banki átutalással teljesített dr. Ignáth Anett eladó és törvényes képviselő OTP Banknál vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára. Kk. Murányi Viktória és kk. Murányi Márton Valter eladók ezen bankszámlára történő teljesítést a saját kezeikhez történő teljesítésnek fogadják el. Az eladók ezen összeg hiánytalan teljesítését a jelen okirat aláírásával elismerik és nyújtázzák. A felek kijelentik, hogy a foglaló jogintézményét, annak jogkövetkezményeit ismerik.

3.2./ A vevő a vételár hátralékos részét, nevezetesen 1.800.000.-Ft-ot, azaz Egy millió-nyolcszáz ezer forintot a jelen adásvételi szerződésnek a vevővel történő hatósági jóváhagyás átvételét követő 8 (nyolc) napon belül köteles megfizetni dr. Ignáth Anett eladó és törvényes képviselő OTP Banknál vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára. Kk. Murányi Viktória és kk. Murányi Márton Valter eladók ezen bankszámlára történő teljesítést a saját kezeikhez történő teljesítésnek fogadják el. Az eladók kötelesek a vételár hiánytalan megfizetését teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal igazolni a vevő és az okirat-szerkesztő ügyvéd részére.

4./ A felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény szabályai szerint a jelen szerződést, mint vételi ajánlatot a tulajdonosnak a szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásáról vagy a megtagadásáról, és végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. Ezt követően a jegyző az adásvételi szerződést a kormányzati honlapon 30 (harminc) napra közzéteszi annak érdekében, hogy az elővásárlási jog jogosultjai a szerződést megismerhessék és arra vonatkozóan nyilatkozatot tudjanak tenni. A felek kijelentik, hogy a Földforgalmi törvénynek az elővásárlási jogra vonatkozó szabályait megértették. A 30 (harminc) napos közzétételi határidő leteltét követően a jegyző megküldi az iratokat hatósági jóváhagyás végett a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a vevőt megelőző elővásárlási jog jogosultjától érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik és az adásvételi szerződést vele hagyja jóvá a mezőgazdasági igazgatási szerv, ezen személy a vevő helyébe lép és neki kell a szerződésben foglaltakat teljesítenie. A felek tudomással bírnak arról, hogy abban az esetben ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, a szerződés nem jön létre a felek között. Ezen esetekben az eladók kötelesek a vételárból a foglaló összegét a vevő részére haladéktalanul visszafizetni. A felek tudomással bírnak arról, hogy a mezőgazdasági szerv hatósági jóváhagyása, valamint a gyámhatósági jóváhagyás a vevő tulajdonszerzésének a feltételét képezi.

5./ Az eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartják az 1./ pontbeli ingatlanon, ugyanakkor a vevő 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére, valamint az eladók tulajdonjogának törlésére vonatkozó nyilatkozatukat (tulajdonjog bejegyzési engedély) a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg 4 (négy) egymással egyező példányban ügyvédi letétbe helyezik az okirat-szerkesztő ügyvédnél. A letétbe vett nyilatkozatokat a letéteményes ügyvéd nyújtja be a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Mezőkövesdi Földhivatali Osztálya részére a teljes vételár hiánytalan megfizetésének igazolását követő 5 (öt) munkanapon belül.

6./ Az eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az 1./ pontbeli ingatlan a közérdekű szolgalmi jogokon túlmenően per-, teher- és igény-mentes állapotban kerül a vevő tulajdonába, melyért szavatol.

7./ Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a földhasználati nyilvántartásba nincs bejelentett földhasználó, melyre tekintettel az ingatlan nincs harmadik személy használatában. A vevő az ingatlan birtokába a hatósági jóváhagyást követő napon lép.

Mezőkövesd, 2026. április 29.

Mezőkövesd, 2026. április 30.


dr. Ignáth Anett eladó ügyis
mint kk. Murányi Viktória és kk. Murányi Márton Valter
eladók törvényes képviselője


Jámbor Márk István
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Mezőkövesd, 2026. április 30.

Dr. Pribélli Balázs Márk egyéni ügyvéd (3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 8., KASZ: 36067443)


DR. PRIBÉLLI BALÁZS MÁRK
EGYÉNI ÜGYVÉD

INGATLANJOGI SZAKJOGÁSZ
3400 MEZŐKÖVESD,
MORVAY JÁNOS U. 8
ASZ. 49589995-1-25
BSZ. 11734107-20118628
KASZ SZÁM 36067443

8./ A vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a 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. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és nyilatkozik arról is, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki, illetve jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn (Földforgalmi törvény 13. § - 15. §).

9./ A vevő kijelenti, hogy földműves. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld a jelen szerződés tárgyát képező 1./ pontbeli ingatlan megszerzésével sem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott mértéket. A vevő kijelenti továbbá, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

10./ A vevő köteles a jelen ügyletet az adóhatóság részére a vonatkozó B400E adatlapon bejelenteni, ezen adatlap adóhatóság részére történő benyújtásával az okiratszerkesztő ügyvédet bízta meg. Az eladók az adójogi, a vevő az illetékjogi szabályokról az okiratszerkesztő ügyvédtől tájékoztatást kapott. A vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett földműves és kötelezettséget vállal arra, hogy a termőföldet 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és azt mezőgazdasági célra hasznosítja. A vevő kéri, hogy a NAV Illeték Főosztálya a visszerthes vagyonátruházási illeték kiszabását az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt okból mellőzze a termőföld vonatkozásában.

11./ Felek megállapodnak, illetve rögzítik, hogy a jelen okirat elkészítésének ügyvédi költségét, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárási szolgáltatási díjat a vevő viseli.

12./ Felek a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, az ingatlan-nyilvántartási eljárásbeli, valamint a Mezőkövesdi Önkormányzat Hivatalának Jegyzője előtti hirdetményi, és a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal előtti hatósági engedélyezési eljárásbeli képviselőikkel megbízzák, illetve meghatalmazzák Dr. Pribéli Balázs Márk ügyvédet (3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 8., KASZ: 36067443), aki a megbízást és a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával elfogadja.

13./ A vevő és dr. Ignáth Anett eladó kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, míg Murányi Viktória és Murányi Márton Valter eladó cselekvőképtelen kiskorú kiskorú magyar állampolgárok, képviselőikben az édesanyjuk, törvényes képviselőjük dr. Ignáth Anett eladó jár el.

14./ A felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak a személyes adataik rögzítéséhez. A felek beazonosítása a felmutatott személyi igazolványok és a lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján megtörtént. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat célhoz kötötten kezelje, továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerint az adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Az eljáró ügyvéd a rendelkezésére álló személyes adatokat kizárólag a jelen jogügyletben jogosult felhasználni.

15./ Felek a jelen szerződésben nem szabályozottak tekintetében Pólgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv.) és a Földforgalmi törvény rendelkezéseit tartják irányadónak.

16./ Felek a jelen adásvételi szerződés 11.(tizenegy) egymással egyező példányát, elolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtak, amely 1 (egy) példány a külön jogszabály által meghatározott biztonsági kellékekkel ellátott példányon készült.

Mezőkövesd, 2026. április 29.

Mezőkövesd, 2026. április 30.



dr. Ignáth Anett eladó ügyis
mint kk. Murányi Viktória és kk. Murányi Márton Valter
eladók törvényes képviselője



Jámor Márk István
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Mezőkövesd, 2026. április 30.

Dr. Pribéli Balázs Márk egyéni ügyvéd (3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 8., KASZ: 36067443)



DR. PRIBÉLI BALÁZS MÁRK
EGYÉNI ÜGYVÉD
INGATLANJOGI SZAKJOGÁSZ
3400 MEZŐKÖVESD,
MORVAY JÁNOS U. 8
ASZ. 49509995-1-25
BSZ. 11734107-20118628
KASZ 374M 36067443

Közlés kezdő napja: 2026.08.05
Kifüggesztés napja: 2026.08.06
Levétel napja: 2026.08.04
Az elővásárlásra/előhatalmazásra jogosult
nyilatkozatainak megtételére nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026.09.03
A határidő jogvesztő!
aláírás