

103/127/2026

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Balogh Sándor sz.

jel

adóazonosító jel

lakos, és

Balogh Mihály sz.

adóazonosító jele

eladók, a továbbiakban **Eladók**

másrészről

Koszték János sz.

személyazonosító jele:

(an.:

adóazonosító jel

ül.:

grámkamarai nyilvántartási száma:

3561 Felsőzsolca, Hősök tere 5. szám alatti lakos, mint vevő, a továbbiakban **Vevő**
között az alábbi napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Közzététel időpontja:

2026 AUG. 05

Határidő első napja:

2026 AUG. 06

Határidő utolsó napja:

személyazonosító

561 Felsőzsolca, Bartók Béla utca 74. szám alatti

E határidő jogvesztő!

személyazonosító jele:

561 Felsőzsolca, Rózsa utca 16. szám alatti lakos, mint

Az adásvétel tárgya

- Okiratot szerkesztő ügyvéd által megtekintett tulajdoni lapok tanúsága szerint:
 - Eladók 1/2-ed, 1/2-ed arányban bejegyzett tulajdonosai az **Onga külterület 099/10 hrsz.** alatt felvett, szántó művelési ágú, összesen 2 ha 3152 m² területű, 61,38 AK értékű ingatlanok, valamint
 - Eladók 259/2774-ed, 259/2774-ed arányban bejegyzett tulajdonosai a **Miskolc külterület 0928/25 hrsz.** alatt felvett, legelő művelési ágú, összesen 906 m² területű, 1,89 AK értékű ingatlanok, és
 - Eladók 259/2774-ed, 259/2774-ed arányban bejegyzett tulajdonosai a **Miskolc külterület 0928/27 hrsz.** alatt felvett, legelő művelési ágú, összesen 2434 m² területű, 5,09 AK értékű ingatlanok, és
 - Eladók 1017/7626-od, 1017/7626-od arányban bejegyzett tulajdonosai a **Miskolc külterület 0928/31 hrsz.** alatt felvett, legelő művelési ágú, összesen 5680 m² területű, 11,87 AK értékű ingatlanok.
- Az Eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányadaik az ongai ingatlant terhelő vezetékJogon kívül per- teher- és igénymentesek.
- Eladók és a vevő rögzítik, hogy az 1.1 pontban részletesen megjelölt Onga külterület 099/10 hrsz.-ú ingatlan a *Felsőzsolcai Agro Kft.* használatában áll 2030. 12. 31. napjáig, a bérleti díj mértéke: 3000,- Ft/AK/év. Továbbá az 1.2-1.4. pontokban részletesen megjelölt miskolci ingatlan tulajdoni hányadok nem állnak harmadik személy használatában.

Termőföldre vonatkozó speciális rendelkezések

- A Szerződő felek tudomásul veszik a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részükre adott tájékoztatását, miszerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok termőföldnek minősülnek, ezért az ingatlanokra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.), valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet - a továbbiakban: Rendelet - rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződés érvényességének és hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása.

Balogh Sándor eladó

Balogh Mihály eladó

Koszték János vevő

Belláké dr. Károly Krisztina ügyvéd

5. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonosnak a jelen szerződést nyolc napon belül meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésével megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból megküldi azt a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének azzal, hogy elrendeli a szerződés 30 napra történő közzétételét.

A vételár megfizetése, az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása

6. Vevő az ingatlanokat természetben megtekintette, azokat jelen ismert állapotukban vásárolja meg Eladóktól akként, hogy az ingatlanoknak ugyanilyen tulajdoni hányadokban válik tulajdonosává.
7. Szerződő felek által az 1. pontban részletesen megjelölt ingatlan tulajdoni hányadok kölcsönösen kialakított vételára:
- 1.1. Onga külterület 099/10 hrsz.-ú ingatlan 1/1 részének vételára **5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint** és
- 1.2. Miskolc külterület 0928/25 hrsz.-ú ingatlan 518/2774-ed részének vételára **30.000,- Ft, azaz Harmincezer forint**, és
- 1.3. Miskolc külterület 0928/27 hrsz.-ú ingatlan 518/2774-ed részének vételára **70.000,- Ft, azaz Hetvenezer forint**, és
- 1.4. Miskolc külterület 0928/31 hrsz.-ú ingatlan 2034/7626-od részének vételára **200.000,- Ft, azaz Kétszázezer forint**, mely vételárak az eladókat tulajdoni hányaduk szerint fele-fele arányban illeti meg. (Balogh Sándor eladót 2.650.000,- Ft és Balogh Mihály eladót 2.650.000,- Ft.)
- Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételárat a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának szerződő felekkel való közlését követő 8 napon belül banki átutalással köteles megfizetni az Eladók részére, az eladók által megadott **Balogh Sándor eladó névén lévő számu bankszámlaszámra**. Az Eladók a teljes vételár fenti bankszámlaszámra történő átutalását saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el és vállalják a vételár egymás közötti tulajdoni hányaduk szerinti megosztását.
8. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik a vevő javára és nevére szóló tulajdonjog átruházó nyilatkozatukat 5 eredeti példányban, melyben a vételár hiánytalan megfizetésére tekintettel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen leírt négy ingatlan tulajdonjoga az ott megjelölt tulajdoni hányadokban a Vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Eladók jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetésének tényéről haladéktalanul írásban értesítik az eljáró ügyvédet a krisztina.karoly@yahoo.com e-mail címen, (Eladók értesítésének elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár kifizetését eljáró ügyvéd felé banki igazolás útján igazolni) eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról szóló értesítést követően, a záradékolt adásvételi szerződésekkel együtt haladéktalanul benyújtja az illetékes földhivatalhoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Nyilatkozatok

9. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége semmilyen korlátozás vagy kizárás alatt nem áll.
10. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő termőföldek együttes nagysága a jelen szerződéssel általa megszerezni kívánt ingatlanokkal együtt nem haladja meg a 300 hektárt, melyre tekintettel a Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés alapján történő tulajdonjogszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 16. § -ában meghatározott szerzési korlátozásba.

Balogh Sándor eladó

Balogh Mihály eladó

Koszték János vevo

Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd

11. Vevő jelen szerződés aláírásával a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a. a földek tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem, földműves vagyok, és szerepelek a közhiteles nyilvántartásban, (nyilvántartási számom: 510458/2/2014.07.24.)
- b. a szerződésben megjelölt ongai földön fennálló földhasználati szerződés időtartamát nem hosszabbítom meg és a megszűnését követő időre a föld használatát másnak nem engedem át, az magam használok, és ennek során eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek, valamint a szerződésben megjelölt miskolci földek használatát másnak nem engedem át, azokat magam használok, és ennek során eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek,
- c. vállalom, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom,
- d. nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtarozásom,
- e. az ingatlanügyi hatóság jelen szerződést megelőző 5 éven belül velem szemben nem szabott ki jogerősen földvédelmi bírságot,
- f. jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem,
- g. részarány-tulajdonnal nem rendelkezem,
- h. a földforgalmi törvény szerint elővásárlási jogosultsággal rendelkezem, *mind a négy ingatlan* esetében, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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 Fftv. 18.§ (1) bek. e) pontja alapján, valamint a 18.§ (4) bek. a) pontja alapján, mint a NAK B-A-Z Vármegyei Igazgatósága által OCSG-00074739 számon nyilvántartott őstermelők családi gazdaságának a tagja.

Egyebek

- Vevő beírja: Vevő beírja, hogy az Onga 2. 099/9 hrsz-ú ingatlanon már tulajdonjoggal rendelkezik, és több, mint a felelt hatálya alatt van.*
12. A Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy az eljáró ügyvédől a hatályos visszerthes vagyónátruházási illetékfizetési szabályokról a tájékoztatást megkapta és azt megértette.
13. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által 1001624966 számon kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, őstermelő (adószáma: 76621611-2-25).
14. Vevő vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező 1.2.-1.4. pontokban körülírt miskolci termőföldeket a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének a napjától, mint birtokba lépésének napjaként megjelölt naptól számítva 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldeket mezőgazdasági célra hasznosítja, valamint az 1.1. pontban részletesen megjelölt Onga külterület 099/10 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a birtokba lépés napja a földbérleti szerződés lejárata követő nap, azaz 2031. 01. 01. napja, melytől számítva 5 évig azt nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.
15. Vevő mindezek alapján az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontjában foglalt feltételeknek megfelel, és kéri az ott szabályozott kedvezmény alkalmazását.
16. Vevő tudomásul veszi, hogy ha a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldeket az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azokon vagyoni jogot alapít, igazoltan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

Balogh Andor eladó

Balogh Mihály eladó

Kosztik János vevő

Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd

17. Az Eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy az eljáró ügyvédtől a hatályos személyi jövedelemadó fizetési szabályokról a tájékoztatást megkapták és azt megértették. *Az Eladók tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan értékesítéséből származó bevételt az SZJA törvényben foglalt feltételek szerint az adóbevallás során be kell vallani. Egyben eladók tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint az adó megállapítása adóhatósági szakember feladata.*
18. A Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel felmerülő minden költség, a tulajdoni lapok ügyfélkapun történő lekérdezésének az igazgatási szolgáltatási díjai, a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja (4x10.600,- Ft) a Vevőt terheli.
19. Szerződő felek (eladók és vevő) meghatalmazzák Belláné dr. Károly Krisztina ügyvédet (székhely: 3598 Nagycsécs, Apponyi u. 13. szám, nyilvántartási szám: B.-A.-Z. Vármegyei Ügyvédi Kamara 04-031381, KASZ: 36057355), hogy a jelen adásvételi szerződést elkészítse és ellenjegyezze, a szerződésben számszerű vagy betűszerű elírás esetén javítást végezzen és meghatalmazzák a szükséges hatósági jóváhagyási eljárás lebonyolításával, valamint hogy a szerződő feleket az illetékes Földhivatali Osztály előtt teljes jogkörrel képviselje, helyettük aláírhat és a jelen adásvételi szerződés szerint az Onga külterület 099/10 hrsz.-ú ingatlan 1/1 részéről, a Miskolc külterület 0928/25 hrsz.-ú ingatlan 518/2774-ed részéről, a Miskolc külterület 0928/27 hrsz.-ú ingatlan 518/2774-ed részéről, és a Miskolc külterület 0928/31 hrsz.-ú ingatlan 2034/7626-od részéről eladók tulajdonjogát töröltesse, mellyel egyidejűleg vevő tulajdonjogát ingatlanonként ugyanilyen arányokban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse; amelyet az ügyvéd jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad.
20. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
21. Jelen szerződés 4 (négy) számozott oldalból áll és nyolc egyező példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett. Szerződő felek részére jelen okirat egy-egy példánya kiadmányozásra került, mely egyúttal tényvázlatként is szolgál.

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt – átolvasás és értelmezés után – jóváhagyólag aláírták.

Felsőzsolca, 2026. július 10.

.....
Balogh Sándor eladó

.....
Balogh Mihály eladó

.....
Koszték János vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:


Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd
KASZ: 36057355
Felsőzsolca, 2026. július 10.