

103301/2026.



Közzététel időpontja:

2026 AUG. 17

Határidő első napja:

2026 AUG. 18

Határidő utolsó napja:

2026 SZEPT. 16

E határidő jogvesztő!

Termőföld adásvételi szerződés (vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalva)

amely létrejött egyrészről

- **Oláh Gábor** (születési neve: _____ születési hely és idő: _____ anyja születési neve: _____
akcíme: 3516 Miskolc Kőműves utca 25.; személyi azonosító: _____
adóazonosító: _____ **magyar állampolgár**) - mint **eladó** (továbbiakban **Eladó**),
másrészről

- **Balogh Dávid** (születési neve: _____ születési hely és idő: _____ anyja születési neve: _____
lakcíme: 3773 Sajólászlófalva, Kossuth Lajos utca 3.; szig. száma: _____, személyi azonosító: _____
adóazonosító: _____ **magyar állampolgár**) **képviselében**
meghatalmazással: Balogh Péter (születési neve: _____ születési hely és idő: _____
anyja születési neve: _____ akcíme: 3773 Sajólászlófalva, Kossuth Lajos utca 3.; szig. száma: _____
száma: _____, személyi azonosító: _____ **magyar állampolgár**) - mint **vevő** (továbbiakban **Vevő**) - között, a mai napon az alul jegyzett helyen, az alábbi feltételek mellett:

I. Az adásvétel tárgya

1.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Miskolc zártkert 62532 hrsz. alatt nyilvántartott gyümölcsös és út, szőlő művelési ágú – 4397 m² területű, 10, 69 AK értékű – **termőföld ingatlan 2/4 arányú tulajdoni hányada** – a továbbiakban **Ingatlan** – **Eladó** kizárólagos tulajdonában áll. **Vevő** – mint tulajdonostárs – kijelenti, hogy az **Ingatlan** természetbeni elhelyezkedését, valamint telekhatárait ismeri.

1.2./ Szerződő felek rögzítik, egyúttal **Eladó** szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező **Ingatlan** **szolgalm-, per-, teher- és igénymentes**, arra vonatkozóan **teher bejegyzése** jelenleg nincs folyamatban, továbbá arra nézve **harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonjogának bejegyzését és gyakorlását korlátozná vagy akadályozná**. **Eladó** nyilatkozik, hogy az **Ingatlant** – mint **termőföldet** – **hatályos** vagy a szerződéskötés időpontjában még **hatályba nem lépett földhasználati szerződés** nem érinti.

II. Vételi ajánlat

2./ **Vevő** vételi ajánlatot tesz **Eladónak** a Miskolc zártkert 62532 hrsz. alatt felvett – gyümölcsös és út, szőlő művelési ágú – **zártkerti termőföld ingatlan 2/4 arányú tulajdoni hányadára** vonatkozóan.

3./ **Vevő** a Miskolc zártkert 62532 hrsz. alatti **termőföld ingatlan 2/4 arányú tulajdoni hányadának** vételárára vonatkozóan **450.000 Ft**, azaz Négyszázötvenezer forint összegű vételi ajánlatot tesz.

4./ Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező **Ingatlan vételárának kiegyenlítésére** vonatkozóan, a jelen adásvételi szerződés 8./ pontjában foglaltak szerint **állapodnak meg**.

5./ **Eladó** a **Vevő** által tett vételi ajánlatot **elfogadja**.

6./ **Vevő** nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban **Földforgalmi törvény**) 18. §-ában foglaltak szerint: **nem minősül elővásárlásra jogosult személynek**. **Vevő** – mint **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy** –, a **Földforgalmi törvény** 10. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban - **nyilatkozik**, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **sem haladja meg az 1 hektárt**.

III. Adásvételi szerződésbe foglalt jognyilatkozatok

7./ Mindezen tények ismeretében **Eladó** eladja, **Vevő** pedig 1/1 arányú **kizárólagos tulajdonába** megvásárolja a Miskolc zártkert 62532 hrsz. alatt felvett – gyümölcsös és út, szőlő művelési ágú – **zártkerti termőföld ingatlan 2/4 arányú tulajdoni hányadát**, a **Vevő** által ismert állapotban.

8.1./ Szerződő felek a jelen adásvétel tárgyát képező Miskolc zártkert 62532 hrsz. alatti **termőföld ingatlan 2/4 arányú tulajdoni hányadának vételárát 450.000 Ft-ban**, azaz Négyszázötvenezer forintban – a továbbiakban **Teljes vételár** – **határozzák meg**. Szerződő felek a **Teljes vételár összegéből**:

– a föld vételárát **400.000 Ft-ban**, azaz Négyszázezer forintban **határozzák meg**.

– az ültetvény vételárát **50.000 Ft-ban**, azaz Ötvenezer forintban **határozzák meg**.

8.2./ Felek rögzítik, hogy kölcsönösen lemondanak a jelen adásvételi szerződésnek a vételár feltűnő értékaránytalansága jogcímén történő megtámadásának jogáról.

8.3./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a Teljes vételár összegét jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással fizeti meg Eladó részére, az Eladó által megadott / megjelölt pénzügyi számlára. Eladó a Teljes vételár maradéktalan megfizetését jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó nyilatkozik, hogy a Teljes vételár jelen szerződés szerinti maradéktalan megfizetésére tekintettel, Vevővel szemben semmilyen további követelést nem támaszt.

8.4.1./ Szerződő felek rögzítik, amennyiben a jelen termőföld adásvételi szerződés az Eladó és a Földforgalmi törvény 18. §-ában foglaltak szerint a Vevőt elővásárlási sorrendben megelőző személlyel – mint elővásárlásra jogosult vevővel – jön létre, Eladó a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról történő írásbeli tudomásul szerzést követő 8 napon belül köteles a III./8.3./ pontban rögzített Teljes vételár összegét Vevő részére visszafizetni.

8.4.2./ Szerződő felek a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései szerint rögzítik:

21/A. § (1) Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

(2) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár.

(3)* Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.

8.5./ Szerződő felek a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései szerint rögzítik: 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, melyre a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kötelezettséget vállal.

23. §* (1)* A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy 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.

8.6./ Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet szerint rögzítik:

79. § (1) A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a szerződéssel átruházni kívánt egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet szerződésenként egyszer bejegyezni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti tény bejegyzését követően további jogokat – a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel – csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni kell.

(3)* A tény bejegyzését követően az ingatlanügyi hatóság a hatósági határozaton alapuló jelzálogjogot, a végrehajtási jogot és a tény bejegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő tulajdonjogát a szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzésben a függő hatályra utalni kell.

9./ Oláh Gábor eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja**, hogy a Miskolc zártkert 62532 hrsz. alatti ingatlan 2/4 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan Balogh Dávid vevő tulajdonjogát 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék.

10.1./ Az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdonjoga a Teljes vételár összegének megfizetésére tekintettel, a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásával egyidejűleg száll át Vevőre. Szerződő felek, így különösen Vevő, a Földforgalmi Törvény 21.-30. § rendelkezéseire figyelemmel tudomásul veszi, hogy a közzétételi és jóváhagyási eljárás mintegy 3-4 hónapos időtartamot, míg a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás mintegy 2 hónapos időtartamot vesz igénybe.

10.2.1./ Szerződő felek ugyanakkor megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlant az állagmegóvás, valamint a növényi kártevők alóli mentesítés érdekében, már jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg Vevő birtokába adja. Szerződő felek - a Ptk. 6:215. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban - rögzítik, hogy Eladó a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásával egyidejűleg, az adásvétel tárgyát képező Ingatlan birtokát is átruházza Vevőre.

10.2.2./ Vevőt az Ingatlan birtokba vételétől kezdődően illetik meg mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, melyek korábban Eladót illették, illetőleg terhelték. Vevő birtokba lépésének időpontja irányadó az Ingatlannal kapcsolatos kárveszély viselésének átszállására is.

11.1./ Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésével összhangban **nyilatkozik**, mely szerint vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak **nem engedi át**, azt maga használja, és ennek során **eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének**, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra **nem hasznosítja**.

11.2./ Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdésével összhangban **nyilatkozik** arról, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása**, továbbá **vele szemben a szerződés tárgyát képező föld szerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló **jogügyletet kötött**.

11.3./ Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 1179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a szerint **nyilatkoznak**, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.

11.4./ Vevő a Földforgalmi törvény 27. § (2) bek.) *ba*) valamint *bb*) és *bc*) pontjaival összhangban **nyilatkozik** arról, hogy a birtokában álló föld **jogellenes más célú hasznosítása**, vagy a **hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot részére nem szabott ki**, illetőleg **jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn**, továbbá **földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - részére véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki**.

11.5./ Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésével összhangban **nyilatkozik**, **amennyiben az adásvétel tárgyát képező termőföld Ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek földhasználati jogviszonya áll fenn**, a termőföld ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát **nem hosszabbítja meg**, egyúttal **nyilatkozik**, hogy a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre **vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket**.

12./ Szerződő felek mindketten **belföldi honos cselekvőképes magyar állampolgárok**, ingatlan elidegenítési illetőleg tulajdonszerzési képességüknek törvényes akadálya nincs. A jelen adásvételi szerződés megkötésével együttjáró költségek, valamint a tulajdonjog változásának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségek Vevőt terhelik. Szerződő felek egybehangzóan **nyilatkoznak**, hogy a jelen jogügyletből eredően személyüket terhelő adó, valamint illetékfizetési kötelezettségükről a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől tájékoztatást kaptak.

13./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával **tanúsítják**, hogy **személyüket az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére kiadott 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat alapján és rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította**.

14.1./ A jelen adásvételi szerződés okiratba szerkesztésére és ellenjegyzésére Szerződő felek Dr. Jacsó Pál ügyvédnek adnak megbízást, aki a megbízást elfogadja. Szerződő felek jelen okiratot egyben tényvázlatnak is tekintik, mely a Felek akarata szerint lett szerkesztve. Szerződő felek nem kérik, hogy jelen tényvázlat külön okiratban kerüljön rögzítésre.

14.2./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan szerint illetékes Miskolc MJV Önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény – továbbiakban önazonossági törvény –, illetőleg a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet szerinti önkormányzati rendeletet jelen adásvételi szerződés megkötésekor még nem alkotott, erre vonatkozó önkormányzati rendelet nincs hatályban.

15./ Oláh Gábor eladó, valamint Balogh Dávid vevő - mint Szerződő felek - közösen és együttesen meghatalmazzák Dr. Jacsó Pál ügyvédet (székhely: 3525 Miskolc, Feszty Árpád u. 133.; Kamarai nyilvántartási száma: B-A-Z Vármegyei Ügyvédi Kamara VI/131) hogy a jelen adásvételi szerződésből eredően a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya - mint mezőgazdasági igazgatási szerv – előtt lefolytatandó, a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban, valamint a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Miskolc) előtt lefolytatandó, a Miskolc zártkert 62532 hrsz. alatti ingatlant érintően Oláh Gábor eladó 2/4 arányú tulajdonjogának törlésére, valamint Balogh Dávid vevő 2/4 arányú tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásban személyüket teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd a földhivatali eljárásban való képviseleti meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek egyúttal meghatalmazzák eljáró ügyvédet az adóhatósághoz benyújtandó B400E adatlap nevükben történő kitöltésére és aláírására, valamint az illetékes adóhatósághoz történő benyújtására is.

16./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében Szerződő felek a Ptk., valamint a Földforgalmi törvény és annak végrehajtására kiadott jogszabályok rendelkezéseit, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet rendelkezéseit, valamint a 2024. évi LXXX. törvény 148. § (8) bekezdésében foglaltakat tartják magukra nézve irányadóknak. Szerződő felek jelen - egyenként 4 (négy) oldalból álló és 7 (hét) egymással megegyező szövegezésű eredeti példányban készült - adásvételi szerződést átolvasták, közösen értelmezték, majd azt - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Miskolc, 2026. július 23.

Oláh Gábor
Eladó

Balogh Dávid
Vevő

képviseletében meghatalmazással: Balogh Péter
meghatalmazott

Ellenjegyzem:
Miskolc, 2026. július 23.

Dr. Jacsó Pál
ügyvéd
3525 Miskolc, Feszty Á. u. 133.
Telefon: 06-20/9754-792

Dr. Jacsó Pál ügyvéd
székhely: 3525 Miskolc, Feszty Árpád u. 133.
Kamarai azonosító szám: 36062126