

103.255/2026.

Közzététel időpontja:

2026 AUG. 17

Határidő első napja:

2026 AUG. 18

Határidő utolsó napja:

2026 SEP. 16

E határidő jogvesztő!

**TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI
SZERZŐDÉS****KAUFVERTRAG ÜBER
LANDWIRTSCHAFTLICHE
NUTZFLÄCHEN**

melyet kötöttek egyrésztől **MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (3525 Miskolc, Városház tér 8., KSH szám: 15735605-8411-321-05, nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár, törzsszáma: 735605, adószáma 15735605-2-05 képviseli: Tóth-Szántai József polgármester) megbízásából és képviselétében eljáró **MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** (székhelye: 3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3., KSH száma: 13778749-6421-114-05, nyilvántartó hatóság: Miskolci Törvényszék Cégbírósága, Cg.: 05-10-000406, adószáma 13778749-2-05, képviseli: Dudráné Dr. Czók Tímea vezérigazgatói kabinetvezető és Dr. Zwillinger Dávid László ingatlangazdálkodási és szolgáltatási igazgató együttesen), mint eladó – a továbbiakban **Eladó** –, másrésztől **GÖRZEN LENA SZ.**

, an.:

, 8695 Buzsák, Petőfi Sándor u. 21. sz. alatti lakos. személyi azonosító jele:
 adóazonosító jele:
 mint **Vevő** (a továbbiakban: vevő) alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

geschlossen am unten genannten Ort und Datum zu den nachstehenden Bedingungen zwischen

einerseits der im Auftrag und im Namen der **KOMMUNALVERWALTUNG DER STADT MIT KOMITATSRECHT MISKOLC** (3525 Miskolc, Városház tér 8, KSH-Nummer [statistische Kennziffer]: 15735605-8411-321-05, Registerbehörde: Ungarisches Staatsallgemeines Schatzamt (ung. Magyar Államkincstár), Stammregisternummer für Kommunalverwaltungen: 735605, Steuernummer 15735605-2-05 vertreten von: Bürgermeister József Tóth-Szántai) vorgehenden **MISKOLC HOLDING KOMMUNALE**

VERMÖGENSVERWALTUNGS AKTIENGESELLSCHAFT nicht börsennotiert (ung. **MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**, Sitz: 3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3, KSH-

Nummer [statistische Kennziffer]: 13778749-6421-114-05, Registerbehörde: Firmengericht des Gerichtshofs Miskolc, Firmenbuchnummer [Cg.]: 05-10-000406, Steuernummer: 13778749-2-05, vertreten von: der Leiterin des Generaldirektionskabinetts Tímea Dudráné Dr. Czók und den Direktor für Immobilienmanagement und Dienstleistungen Dávid László Dr. Zwillinger gemeinsam), – im Folgenden: **Verkäuferin** – und **andererseits** Frau **GÖRZEN LENA** geb. geboren in:

Muttername:

wohnhaft in: 8695 Buzsák, Petőfi Sándor u. 21, Personenkennzeichen: Steueridentifikationsnummer:

im Folgenden: **Käuferin** –.

I. ELŐZMÉNYEK

- 1./ Felek rögzítik, hogy Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Miskolc, zártkert, 71023 hrsz. alatt felvett, „szőlő és 3 gazdasági épület”, valamint „gyümölcsös”** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, **mindösszesen 3003 m²** területű, 10,48 AK értékű ingatlan. Felek megállapítják továbbá, hogy az ingatlan természetben a 3533 Miskolc, Csermőkei út 29. sz. alatt található.
- 2./ Szerződő felek rögzítik, hogy Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és üzemeltetési Bizottsága 2024. május 27. napján meghozott 51/2024. (V.27.) számú határozatával hozzájárult a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan kétfordulós eljárás (nyílt írásos ajánlattétel + versenytárgyalás) alkalmazásával történő elidegenítéséhez.
- 3./ Felek rögzítik, hogy a 2./ pont szerinti versenyeztetési eljárás során a nyertes pályázó Vevő lett, melyre figyelemmel a jelen szerződés a felek között megkötésre kerülhet.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 4./ Felek megállapodnak abban, hogy **Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlant** annak minden természetes és jogi tartozékával együtt úgy, ahogyan az a mai napon természetben megtalálható.

I. VORGESCHICHTE

- 1./ Die Parteien halten fest, dass die im Grundbuch unter **Miskolc, Außenbereich-Grundstück, Parzellennummer (ung. hrsz.) 71023, als „Weinberg und 3 Wirtschaftsgebäude”, sowie „Obstgarten”** eingetragene Immobilie mit einer **Gesamtfläche von 3003 Quadratmetern** und einem Wert von 10,48 Goldkronen (ung. AK) zu 1/1 im Eigentum der Kommunalverwaltung der Stadt mit Komitatsrecht Miskolc steht. Die Parteien stellen ferner fest, dass sich die Immobilie in der Natur unter der Adresse 3533 Miskolc, Csermőkei út 29 befindet.
- 2./ Die Vertragsparteien halten fest, dass der Ausschuss für Stadtverwaltung und Stadtbetrieb der Vollversammlung der Stadt mit Komitatsrecht Miskolc mit seinem am 27. Mai 2024 ergangenen Beschluss Nr. 51/2024. (V.27.) der Veräußerung der vertragsgegenständlichen Immobilie im Wege eines zweistufigen Verfahrens (offenes schriftliches Angebot + Bietverfahren) zugestimmt hat.
- 3./ Die Parteien halten fest, dass im Rahmen des im Punkt 2./ genannten Ausschreibungsverfahrens die Käuferin als erfolgreiche Bieterin hervorgegangen ist, weshalb der vorliegende Vertrag zwischen den Parteien abgeschlossen werden kann.

II. GEGENSTAND DES VERTRAGES

- 4./ Die Parteien vereinbaren, dass **die Verkäuferin die im Punkt 1./ bezeichnete Immobilie verkauft und die Käuferin diese zu einem Anteil von 1/1 kauft, und zwar mit allem gesetzlichen und natürlichen Zubehör** sowie in dem Zustand, in dem sie sich am heutigen Tag in der Natur befindet.

5./Felek az ingatlan vételárát nettó 10.000.000,- Ft, azaz nettó Tízmillióforint + 2.700.000,- Ft ÁFA, azaz Kettőmillió- hétszázezer forint ÁFA, tehát bruttó 12.700.000,- Ft, azaz bruttó Tizenkettőmillió- hétszázezer forint összegben állapítják meg.

Az Önkormányzat kijelenti, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: ÁFA törvény) 88. § (1) a) pontjában biztosított adókötelessé tétel választási jogát a 88. § (4) bekezdése alapján csak a nem lakóingatlanok minősülő ingatlanok értékesítésére gyakorolja.

5.1./Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő bánatpénz jogcímén **megfizetett** az eladó részére banki átutalás útján 635.000,- Ft, azaz Hatszázharmincezer forint összegű bánatpénzt, melyet a jelen szerződés aláírásával a felek kifejezetten foglalomnak minősítenek át.

Felek kijelentik, hogy a foglalom jogi természetével tisztában vannak és tudomásul veszik, hogy a szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalom elveszté, míg a kapott foglalom kétszeresen köteles visszafizetni. Amennyiben a szerződés megghiúsulásáért egyik fél sem felelős, a foglalom visszajár. A szerződés teljesítése esetén pedig a foglalom a vételárba beszámít.

A jelen szerződés aláírásával az eladó a foglalom összegének megfizetését kifejezetten elismeri és nyugtázza, melyről az eredménytájékoztató 2026. június 11-i napja szerinti teljesítési dátummal kiállította az előlegszámlát.

Felek megállapítják, a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján termőföldnek minősül.

5./ Die Parteien legen den Kaufpreis der Immobilie auf einen Nettobetrag von 10.000.000,- HUF, d. h. netto zehn Millionen Forint + 2.700.000,- HUF MwSt., d. h. zwei Millionen siebenhunderttausend Forint MwSt., mithin auf einen Bruttobetrag von 12.700.000,- HUF, d. h. brutto zwölf Millionen siebenhunderttausend Forint fest.

Die Kommunalverwaltung erklärt, dass sie von dem ihr nach § 88 Abs. 1 lit a) des Gesetzes CXXVII aus dem Jahr 2007 über die Umsatzsteuer (im Folgenden: UStG) gewährten Wahlrecht zur Steuerpflichtigkeit auf Grundlage des § 88 Abs. 4 nur im Hinblick auf den Verkauf von Immobilien Gebrauch macht, die als Nichtwohnmobilien eingestuft sind.

5.1./ Die Vertragsparteien halten fest, dass die Käuferin an die Verkäuferin im Wege einer Banküberweisung einen Betrag von 635.000,- HUF, d. h. sechshundertfünfunddreißigtausend Forint, unter dem Rechtsgrund des Reuegeldes geleistet hat, was die Parteien mit der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages ausdrücklich in ein Angeld umwandeln.

Die Parteien erklären, dass sie mit der Rechtsnatur des Angeldes vertraut sind und zur Kenntnis nehmen, dass die für das Scheitern der Vertragserfüllung verantwortliche Partei das gegebene Angeld verliert, während sie das erhaltene Angeld in doppelter Höhe zurückzuzahlen hat. Wenn keine der Parteien das Scheitern der Vertragserfüllung zu vertreten hat, ist das Angeld zurückzuzahlen. Im Falle der Vertragserfüllung wird das Angeld auf den Kaufpreis angerechnet.

Mit der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages erkennt die Verkäuferin den Erhalt des Angeldbetrages ausdrücklich an und quittiert diesen, worüber sie eine Anzahlungsrechnung mit dem

Felek tudomással bírnak arról, hogy föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni.

Szerződő felek rögzítik, hogy a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján jelen adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, így az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő

napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételárhátralékként fennmaradó bruttó **12.065.000,- Ft**, azaz Tizenkettőmillió-hatvanötezer forint összeget a jelen szerződés érvényes létrejöttétől számított **60 napon belül** köteles megfizetni az **nél a Miskolc Holding**

Zrt. nevén vezetett

számú bankszámlára történő utalással. Felek rögzítik, hogy a vételár azon a napon minősül teljesítettnek, amely napon annak összegét az OTP Bank Nyrt. a fent megjelölt bankszámlán jóváírja. Felek rögzítik, hogy az eladó a fenti határidőnél korábbi teljesítést is elfogad.

Leistungsdatum vom 11. Juni 2026 – gemäß dem Tag der Ergebnisbekanntgabe – ausgestellt hat.

Die Parteien stellen fest, dass die vertragsgegenständliche Immobilie auf Grundlage des Gesetzes CXXII aus dem Jahr 2013 über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche eingestuft ist.

Die Parteien sind sich darüber im Klaren, dass im Falle des Verkaufs von Grund und Boden das auf den Grund und Boden bezogene, vom Eigentümer angenommene Kaufangebot in einen in einer einheitlichen Urkunde abgefassten Vertrag aufzunehmen ist.

Die Vertragsparteien halten fest, dass der vorliegende Kaufvertrag auf Grundlage von § 36 Abs. 1 lit b) des Gesetzes CXXII aus dem Jahr 2013 über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht zu den Verträgen gehört, die der Genehmigung der landwirtschaftlichen Verwaltungsbehörde bedürfen; somit hat die Eigentümerin den Kaufvertrag innerhalb von 8 Tagen ab der Unterzeichnung von den Parteien an den Gemeindenotar der nach dem Lageort der Fläche zuständigen Gemeinde zu übermitteln. Der Gemeindenotar gibt den Kaufvertrag den Inhabern von gesetzlichen oder vertraglichen Vorkaufsrechten im Wege der Bekanntmachung bekannt. Die Bekanntmachung des Kaufvertrags erfolgt durch die Veröffentlichung auf der im Rahmen des elektronischen Informationssystems betriebenen Regierungswebsite. Der Inhaber des Vorkaufsrechts kann innerhalb einer Ausschlussfrist von 30 Tagen ab dem ersten Tag der Bekanntmachung eine Annahmeerklärung zum Kaufvertrag abgeben oder eine Verzichtserklärung bezüglich seines Vorkaufsrechts abgeben.

Az Eladó a teljes vételár kiegyenlítését követően annak jóváírási napja szerinti teljesítési dátummal a vevő részére előleghszámlát állít ki.

Die Parteien vereinbaren, dass **der als Kaufpreisrest verbleibende Bruttobetrag von 12.065.000,- HUF**, d. h. zwölf Millionen fünfundsechzigtausend Forint, **innerhalb von 60 Tagen** ab dem rechtsgültigen Zustandekommen des vorliegenden Vertrages per Überweisung auf das **bei der auf den Namen der Miskolc Holding Zrt. geführte Bankkonto mit der Nummer** zahlen ist. Die

Parteien halten fest, dass der Kaufpreis an dem Tag als erfüllt gilt, an dem dessen Betrag von der OTP Bank Nyrt. auf dem oben angemarkten Bankkonto gutgeschrieben wird. Die Parteien halten fest, dass die Verkäuferin auch eine vor dem obigen Termin erfolgende Erfüllung akzeptiert.

Nach dem Ausgleich des vollständigen Kaufpreises stellt die Verkäuferin für die Käuferin eine Anzahlungsrechnung mit dem Leistungsdatum vom Tag der Gutschrift aus.

5.2./Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő az 5.1./ pontban meghatározott vételár fizetési kötelezettségét az ott megjelölt határidőben nem teljesíti, az Eladó 8 napos póthatáridő tűzése és a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetés mellett a Vevőt a fizetési kötelezettség teljesítésére írásban felszólítja. A póthatáridő eredménytelen elteltét követően az Eladó jogosult a Vevőhöz címzett, egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával a jelen szerződéstől elállni.

5.2./ Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Verkäuferin die Käuferin – falls diese ihre im Punkt 5.1./ festgelegte Kaufpreiszahlungspflicht nicht innerhalb der dort angegebenen Frist erfüllt – unter Setzung einer Nachfrist von 8 Tagen und unter Androhung der Rechtsfolgen schriftlich zur Erfüllung der Zahlungspflicht auffordert. Nach dem erfolglosen Ablauf der Nachfrist ist die Verkäuferin berechtigt, durch eine an die Käuferin gerichtete, einseitige schriftliche Erklärung vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten.

6./Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen szerződésben foglaltak szerint ruházza át az 1./ pont szerinti ingatlan tulajdonjogát a Vevőre. A teljes vételár későbbi megfizetésére figyelemmel az Eladó külön nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását

6./ Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Verkäuferin das Eigentumsrecht an der im Punkt 1./ bezeichneten Immobilie nach Maßgabe des vorliegenden Vertrages auf die Käuferin überträgt. **Im Hinblick auf die spätere Zahlung des vollständigen Kaufpreises erteilt die Verkäuferin in einer gesonderten Erklärung ihre unbedingte und**

ahhoz, hogy az 1./ pont szerinti ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoga törlésre és a tulajdonjog a Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

6.1./ Fentiekre figyelemmel az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél a bejegyzési engedélyét** 6 eredeti példányban azzal, hogy a letéteményes ügyvéd azt attól számított 5 munkanapon belül jogosult és köteles kiadni a Vevő részére, illetve benyújtani az illetékes földhivatalba, ha részére az Eladó írásban bejelenti, hogy a teljes vételár hiánytalan összege az 5.1./ pontban megjelölt bankszámlán jóváírásra került.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárnak az 5.1./ pont szerinti bankszámlán való jóváírását követő három napon belül a bejegyzési engedély kiadhatóságára vonatkozó írásbeli nyilatkozatot a letéteményes ügyvéd részére megadja.

Az Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása napja szerinti teljesítési dátummal számlát állít ki a Vevő részére az 5.1 pont szerinti előlegszámlák figyelembevételével.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést benyújtják az illetékes földhivatalhoz és kérik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a hatóság a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére Vevő, mint jogosult javára az Inyvtv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján kifejezett megállapodásuk szerint 2027. január 8. napjáig bejegyezni szíveskedjék.

Minderre figyelemmel felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog

unwiderrufliche Zustimmung dazu, dass ihr Eigentumsrecht in Bezug auf die im Punkt 1./ bezeichnete Immobilie gelöscht und das Eigentumsrecht zugunsten der Käuferin zu einem Anteil von 1/1 unter dem Rechtstitel des Kaufs im Grundbuch eingetragen wird.

6.1./ Im Hinblick auf das Obige **hinterlegt** die Verkäuferin gleichzeitig mit der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages **ihre Eintragungsbewilligung in 6 Originalausfertigungen bei der den Urkundstext verfassenden Rechtsanwältin** mit der Maßgabe, dass die Verwahrer-Rechtsanwältin berechtigt und verpflichtet ist, diese innerhalb von 5 Arbeitstagen ab dem Zeitpunkt an die Käuferin herauszugeben bzw. beim zuständigen Grundbuchamt einzureichen, wenn die Verkäuferin ihr schriftlich mitteilt, dass der vollständige Kaufpreis lückenlos auf dem im Punkt 5.1./ bezeichneten Bankkonto gutgeschrieben wurde.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, innerhalb von drei Tagen nach der Gutschrift des vollständigen Kaufpreises auf dem Bankkonto gemäß Punkt 5.1./ die schriftliche Erklärung bezüglich der Herausgabefähigkeit der Eintragungsbewilligung an die Verwahrer-Rechtsanwältin abzugeben.

Die Verkäuferin stellt für die Käuferin eine Rechnung mit dem Leistungsdatum vom Tag der Herausgabe der Eigentumseintragungsbewilligung unter Berücksichtigung der Anzahlungsrechnungen gemäß Punkt 5.1./ aus.

Die Parteien vereinbaren, dass sie den vorliegenden Vertrag beim zuständigen Grundbuchamt einreichen und die Behörde darum ersuchen, das mit dem Eigentumsvorbehalt verbundene Käuferrecht in Bezug auf den 1/1-Eigentumsanteil der

vevő, mint jogosult javára az ingatlan-nyilvántartásba 2027. január 8. napjáig terjedő határozott időre bejegyzésre kerüljön.

7./ Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek, azonban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdés értelmében megszerezheti a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát figyelemmel arra, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Minderre tekintettel felek megállapítják, hogy a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási jog nem illeti meg.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen szerződésben foglaltak szerint ruházza át az ingatlan birtokát a Vevőre. Az ingatlan feletti tényleges hatalom átadására, illetve a dolog kiadása iránti igénynek átruházására a teljes vételárnak az Eladó az 5.1./ pont szerinti bankszámlán történő jóváírásától számított 15 napon belül – a Vevővel előre egyeztetett időpontban – kerül sor. Felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbavételének időpontjától kezdődően a Vevő húzza az ingatlan hasznait, viseli annak terheit, továbbá mindazt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

vertragsgegenständlichen Immobilie zugunsten der Käuferin als Berechtigten auf Grundlage von § 45 Abs. 3 der Vollzugsverordnung zum ungarischen Immobiliengesetz (ung. Inyvtv. vhr.) gemäß ihrer ausdrücklichen Vereinbarung bis zum 8. Januar 2027 einzutragen.

Im Hinblick auf all dies erteilen die Parteien ihre unbedingte und unwiderrufliche Zustimmung dazu, dass das mit dem Eigentumsvorbehalt verbundene Käuferrecht zugunsten der Käuferin als Berechtigten für einen befristeten Zeitraum bis zum 8. Januar 2027 im Immobilienregister eingetragen wird.

7./ Die Käuferin erklärt, dass sie nicht als Landwirtin eingestuft ist, jedoch im Sinne von § 10 Abs. 2 des Gesetzes CXXII aus dem Jahr 2013 über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen das Eigentumsrecht an der vertragsgegenständlichen Immobilie erwerben kann, da die Flächengröße des in ihrem Besitz befindlichen Grund und Bodens zusammen mit der Flächengröße des zu erwerbenden Grund und Bodens 1 Hektar nicht übersteigt.

Im Hinblick auf all dies stellen die Parteien fest, dass der Käuferin in Bezug auf die vertragsgegenständliche Immobilie kein Vorkaufsrecht zusteht.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Verkäuferin den Besitz der Immobilie nach Maßgabe des vorliegenden Vertrages auf die Käuferin überträgt. Die Übergabe der tatsächlichen Gewalt über die Immobilie bzw. die Übertragung des Anspruchs auf Herausgabe der Sache erfolgt innerhalb von 15 Tagen ab der Gutschrift des vollständigen Kaufpreises auf dem Bankkonto der Verkäuferin gemäß Punkt 5.1./ – zu einem mit der Käuferin im Voraus vereinbarten Zeitpunkt. Die Parteien halten fest, dass ab dem Zeitpunkt der Inbesitznahme der

8./Felek rögzítik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan földhasználati jogviszony útján hasznosítva nincs.

9./Vevő vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy a legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelő szervezet javára engedi át; társult erdőgazdálkodást folytat; vagy vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

10./ Vevő a jelen okirat aláírásával **kijelenti**, hogy a jelen jogügylet következtében a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő termőföldek mértéke a jogügylet következtében megszerzett ingatlannal együtt sem haladja meg a Földforgalmi törvény 16. §- ában meghatározott, a földműves által megszerezhető legmagasabb mértéket, azaz 300 hektárt, továbbá a birtokában lévő termőföld területnagysága a jogügylet következtében megszerzett ingatlan-illetőségekkel együtt sem haladja meg a

Immobilie die Käuferin die Nutzungen der Immobilie zieht, deren Lasten sowie sämtliche Schäden trägt, zu deren Ersatz kein anderer verpflichtet werden kann.

8./ Die Parteien halten fest, dass die im Punkt 1./ bezeichnete Immobilie im Wege eines Bodennutzungsverhältnisses nicht genutzt wird.

9./ Die Käuferin verpflichtet sich, die Nutzung der Immobilie keinem anderen zu überlassen, diese selbst zu nutzen und dabei seiner Bodennutzungspflicht nachzukommen; ferner verpflichtet sie sich, die Immobilie ab dem Zeitpunkt des Eigentumserwerbs für einen Zeitraum von 5 (fünf) Jahren – mit Ausnahme der im § 13 Abs. 3 des ungarischen Landwirtschaftsverkehrsgesetzes (ung. Földforgalmi törvény) festgelegten Fälle – nicht für andere Zwecke zu nutzen.

Es gilt nicht als Überlassung der Nutzung, wenn die das Eigentumsrecht erwerbende Partei die Nutzung des Grund und Bodens zugunsten eines als Landwirt eingestuftem nahen Angehörigen oder eines zu mindestens 25 % in ihrem Eigentum stehenden landwirtschaftlichen Erzeugerunternehmens überlässt, eine assoziierte Forstwirtschaft betreibt oder die Nutzung zum Zwecke der Bereitstellung von Flächen für die Saatgutproduktion an eine andere Person überlässt.

10./ **Die Käuferin erklärt** mit der Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde, dass der Umfang der sich bereits in ihrem Eigentum und Nießbrauch befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen infolge des vorliegenden Rechtsgeschäfts – auch zusammen mit der durch dieses Rechtsgeschäft erworbenen Immobilie – das im § 16 des ungarischen Landwirtschaftsverkehrsgesetzes (ung. Földforgalmi törvény) festgelegte Höchstmaß, das von einem Landwirt erworben werden darf, d. h. 300 Hektar,

földforgalmi törvényben meghatározott 1200 hektárt.	nicht übersteigt; ferner übersteigt die Flächengröße der in ihrem Besitz befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen – auch zusammen mit den durch dieses Rechtsgeschäft erworbenen Immobilienanteilen – das im ungarischen Landwirtschaftsverkehrsgesetz festgelegte Maß von 1200 Hektar nicht.
11./ Vevő az Inytv. vhr. 42. §-ának megfelelően nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.	11./ Die Käuferin erklärt in Übereinstimmung mit § 42 der Vollzugsverordnung zum ungarischen Immobiliengesetz (ung. Inytv. vhr.), dass sie über keinen Besitzanteil aus einer ungeteilten gemeinsamen Eigentumsgemeinschaft verfügt.
12./ Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.	12./ Die Käuferin erklärt mit der Unterzeichnung des vorliegenden Kaufvertrags, dass sie keine rechtskräftig festgestellten und ausstehenden Gebühren- oder sonstigen Verbindlichkeiten hat, die aus der Erfüllung der Gegenleistung für die Bodennutzung resultieren und mit einer früheren Bodennutzung zusammenhängen. Sie erklärt ferner, dass die Immobilienbehörde gegen sie wegen der rechtswidrigen Zweckentfremdung des in seinem Besitz befindlichen Grund und Bodens oder wegen der Verletzung der Nutzungspflicht – innerhalb von 5 Jahren vor der Bekanntmachung des Kaufvertrags – keine rechtskräftige Bodenschutzbuße verhängt hat.
13./ Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti továbbá, hogy vele szemben jelen okirat aláírását megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.	13./ Die Käuferin erklärt mit der Unterzeichnung des vorliegenden Kaufvertrags ferner, dass gegen sie innerhalb von 5 (fünf) Jahren vor der Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde nicht festgestellt wurde, dass sie ein Rechtsgeschäft abgeschlossen hat, das auf die Umgehung von Erwerbsbeschränkungen gerichtet war.
14./Felek megállapítják, hogy jelen szerződés érvényes létrejöttéhez nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási	14./ Die Parteien stellen fest, dass das rechtsgültige Zustandekommen des vorliegenden Vertrages nicht der

szerv jóváhagyása tekintettel arra, hogy a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdése alapján önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítése történik. 15./ Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. 16./ Felek rögzítik, hogy az ügylettel kapcsolatosan felmerülő költségeket a Vevő viseli. 17./ Szerződő felek közül vevő kijelenti, hogy nagykorú, német állampolgár, aki a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkezik, míg Eladó helyi önkormányzat, vagyonkezelő pedig Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, akik így cselekvő- és jogképességükben, illetve ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek. 18./ Felek ezen okirat aláírásával meghatalmazzák a Miskolci 2. Sz. Ügyvédi Irodát (ügyintéző: Dr. Cserbáné Dr. Papp Éva ügyvéd) ezen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a földhivatal előtti képviselettel. Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy a meghatalmazást kifejezetten elfogadja. A felek rögzítik, és aláírásukkal elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményről és feltételről kioktatta őket, valamint tájékoztatást adott a vonatkozó adózási és illetékszabályokról is.	Genehmigung der landwirtschaftlichen Verwaltungsbehörde bedarf, da auf Grundlage von § 36 Abs. 1 des ungarischen Landwirtschaftsverkehrsgesetzes (ung. Földforgalmi törvény) eine im Eigentum einer Kommunalverwaltung stehende Fläche veräußert wird. 15./ Die Verkäuferin haftet dafür, dass die Immobilie frei von Rechtsstreitigkeiten, Lasten und Ansprüchen Dritter ist. 16./ Die Parteien halten fest, dass die Käuferin diejenige ist, die die im Zusammenhang mit dem Rechtsgeschäft entstehenden Kosten trägt. 17./ Von den Vertragsparteien erklärt die Käuferin, dass sie volljährig ist, die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt und das Recht auf Freizügigkeit und Aufenthalt genießt, während die Verkäuferin eine lokale Kommunalverwaltung und der Vermögensverwalter eine in Ungarn eingetragene Wirtschaftsgesellschaft ist, weshalb sie in ihrer Geschäftsfähigkeit, Rechtsfähigkeit sowie in ihrer Fähigkeit zum Abschluss von Rechtsgeschäften nicht eingeschränkt sind. 18./ Die Parteien bevollmächtigen mit der Unterzeichnung dieser Urkunde die Anwaltskanzlei Nr. 2 Miskolc (sachbearbeitende Rechtsanwältin: dr. Cserbáné dr. Éva Papp) mit der Ausarbeitung und Gegenzeichnung dieser Urkunde sowie mit der Vertretung vor dem Grundbuchamt. Die den Urkundstext verfassende Rechtsanwältin erklärt, dass sie die Vollmacht ausdrücklich annimmt. Die Parteien halten fest und erkennen mit ihrer Unterzeichnung an, dass die handelnde Rechtsanwältin sie über alle wesentlichen Umstände und Bedingungen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag belehrt sowie
---	---

Felek jelen Szerződés aláírásával nyugtázzák, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”). 32. §-ban, a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól és az ellenőrzéssel kapcsolatos ügyek nyilvántartásáról szóló 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara által kiadott, a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében végzendő, valamint az elektronikus aláírás használatával kapcsolatos feladatokról szóló 2/2007. (11.19.) számú szabályzatban írt felhatalmazás alapján megkereste az Energiaügyi Minisztériumot az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett.

Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Üttv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra terjedhet ki.

Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a

Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.

A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződéshez kapcsolódóan a pénzmosás és a terrorizmus

finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény („Pmt.”) vonatkozó

auch über die einschlägigen Steuer- und Gebührenvorschriften informiert hat.

Die Parteien bestätigen mit der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages, dass die handelnde Rechtsanwältin auf Grundlage der Ermächtigung im § 32 des Gesetzes LXXVIII aus dem Jahr 2017 über die anwaltliche Tätigkeit (ung. Üttv.), in der Verordnung Nr. 54/2007 (XII. 21.) des Ministeriums für Justiz und Ordnungswesen (ung. IRM) über die detaillierten Regeln des Verfahrens bezüglich der vom Rechtsanwalt zur Stärkung der Sicherheit von Rechtsgeschäften durchzuführenden Identitäts- und Ausweisprüfung und über das Register der mit der Prüfung zusammenhängenden Angelegenheiten sowie in der von der Ungarischen Rechtsanwaltskammer herausgegebenen Regelung Nr. 2/2007 (11.19.) über die zur Förderung der Sicherheit von Rechtsgeschäften durchzuführenden Aufgaben und über die Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwendung der elektronischen Signatur das Energieministerium zwecks der für die urkundliche Gegenzeichnung erforderlichen Datenidentifizierung und Dokumentenprüfung ersucht hat. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass sich die Datenidentifizierung und Dokumentenprüfung im Falle ihrer Zustimmung auf die im § 32 Abs. 3 des Üttv. festgelegten Punkte erstrecken kann. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die handelnde Rechtsanwältin verpflichtet ist, die Mitwirkung in Bezug auf die urkundliche Gegenzeichnung zu verweigern, wenn die Parteien zur Feststellung der Identität keine Daten bereitstellen oder keinen gültigen Ausweis vorlegen können oder wenn im Zuge der Prüfung festgestellt werden kann, dass der Verlust, der Diebstahl oder die Vernichtung des Ausweises gemeldet wurde und die Tatsache des Wiederauffindens oder des

rendelkezéseiről teljes körű tájékoztatást kaptak.

19./ Felek rögzítik, hogy a 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet 1. § (1) és (4) bekezdéseiben foglaltak alapján a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges okirati példánya a hivatkozott jogszabályban előírt módon, biztonsági okmányon kerül elkészítésre.

20./ Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló, illetőleg az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek a jelen szerződést megmagyarázás és kellő kioktatás után azzal írják alá, hogy az abban foglaltak ügyleti akaratuknak mindenben megfelelnek.

Miskolc, 2026. július 8.

....

Görzen Lena
Vevő

Vorhandenseins nicht registriert ist. Die Parteien erklären, dass sie im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag eine umfassende Aufklärung über die einschlägigen Bestimmungen des Gesetzes LIII aus dem Jahr 2017 über die Vorbeugung und Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (ung. Pmt.) erhalten haben.

19./ Die Parteien halten fest, dass die für die Eintragung des vorliegenden Vertrages in das Grundbuch erforderliche Urkundenübermittlung auf Grundlage von § 1 Abs. 1 und 4 der Regierungsverordnung (ung. Korm. rendelet) Nr. 47/2014 (II.26.) in der in der zitierten Rechtsvorschrift vorgeschriebenen Weise auf einem Sicherheitsdokument erfolgt.

20./ In Fragen, die im vorliegenden Vertrag nicht geregelt sind, betrachten die Parteien die Bestimmungen des ungarischen Bürgerlichen Gesetzbuches (ung. Ptk.), des Gesetzes CXXII aus dem Jahr 2013 über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie des ungarischen Immobiliengesetzes und der sonstigen einschlägigen Rechtsvorschriften als maßgeblich.

Die Parteien unterzeichnen den vorliegenden Vertrag nach erfolgter Erläuterung und ordnungsgemäßer Belehrung mit dem Beisatz, dass der darin enthaltene Inhalt ihrem Geschäftswillen in jeder Hinsicht entspricht.

Miskolc, den 8. Juli 2026

.....

Lena Görzen
Käuferin

Miskolc, 2026. 2026 AUG 03.

Miskolc Holding Zrt. -2-
MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

**Miskolc Megyei Jogú Város
Önkormányzata**

Eladó képviseletében

Miskolc Holding Zrt.

megbízott képviseletében

Dudráné Dr. Czók Tímea vezérigazgatói
kabinetvezető és Dr. Zwillinger Dávid
László ingatlangazdálkodási és
szolgáltatási igazgató

Dr. Cserbáné dr. Papp Éva ügyvéd, kamarai
azonosító száma: 36058389

Az okiratot a mai napon ellenjegyzem:

Miskolc, 2026. 2026 AUG 03. ...

**2. SZ. MISKOLCI ÜGYVÉDI IRODA
DR. CSERBÁNÉ DR. PAPP ÉVA**

ügyvéd
3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 10.
Telefon/fax: 507-470, 507-471
Mobil: 06-30/96-32-439
KASZ: 36058389

Miskolc, den 2026 AUG 03. 2026

Miskolc Holding Zrt. -2-
MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

**Kommunalverwaltung der Stadt mit
Komitatsrecht Miskolc
(ung. Miskolc Megyei Jogú Város
Önkormányzata)**

Verkäuferin vertreten durch

Miskolc Holding Zrt.

Bevollmächtigte vertreten von

Leiterin des Generaldirektionskabinetts
Dudráné Dr. Tímea Czók und Direktor
für Immobilienmanagement und
Dienstleistungen Dávid László Dr.
Zwillinger

Rechtsanwältin Dr. Cserbáné dr. Éva Papp,
Identifikationsnummer in der Kammer:
36058389

2026 AUG 03.

Ich zeichne die Urkunde am heutigen Tag
entgegen: Miskolc, den
2026

**2. SZ. MISKOLCI ÜGYVÉDI IRODA
DR. CSERBÁNÉ DR. PAPP ÉVA**

ügyvéd
3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 10.
Telefon/fax: 507-470, 507-471
Mobil: 06-30/96-32-439
KASZ: 36058389