

TERMŐFÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Tokaji Zsolt szül.:

szül.hely, idő:

a.n.:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

lakcím: 3535 Miskolc, Kuruc utca 43. 6 em. 2 ajtó

és

Tokaji Tamás szül.:

szül.hely, idő:

a.n.:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

lakcím: 3565 Tiszalúc, Gyöngyvirág utca 47.

mint Eladók, a továbbiakban **Eladók**, másrészről

Szentirmay Károly szül.:

szül.:

a.n.:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

lakcím: 3565 Tiszalúc, Sarkad tanya 1. sz.

mint **Vevő**, a továbbiakban Vevő alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

- 1./ 1.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által kiadott tulajdoni lap tanúsága szerint Tokaji Zsolt Eladó 49800/5810210-ed tulajdoni hányadban tulajdonosa a **Tiszalúc Külterület 0141/26 hrsz.** alatt felvett "**szántó**" megnevezésű, mindösszesen **91,8522 ha** térmértékű, **2897,56 AK** értékű ingatlannak.
- 1.2. A szerződő felek rögzítik, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által kiadott tulajdoni lap tanúsága szerint Tokaji Tamás Eladó 3000/57685-öd tulajdoni hányadban tulajdonosa a **Tiszalúc Külterület 0135/8 hrsz.** alatt felvett "**szántó**" megnevezésű, mindösszesen **21,8592 ha** térmértékű, **549,44 AK** értékű ingatlan.
- 2./ Az Eladók eladják, a Vevő megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlanrészeket a kölcsönösen kialakított vételáron, amely az 1.1. pontban megjelölt ingatlanrész vonatkozásában **1.432.016,- Ft, azaz Egymillió-négyszázharminckettőezer-tizenhat** forint, az 1.2. pontban megjelölt ingatlanrész vonatkozásában **2.067.984,- Ft, azaz Kettőmillió-hatvanhétezer-kilencszáznolcvannégy** forint.
- 3./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának Vevővel történő jóváhagyásának postai úton történő átvételét követő 8 napon belül megfizet **Tokaji Zsolt Eladó részére, 1.432.016,- Ft, azaz Egymillió-négyszázharminckettőezer-tizenhat, Tokaji Tamás Eladó részére 2.067.984,- Ft, azaz Kettőmillió-hatvanhétezer-kilencszáznolcvannégy** forint vételárat oly módon, hogy átutalja azt Tokaji Tamás Eladó tulajdonában álló vezetett számú bankszámlára. Az Eladók a vételár ily módon történő megfizetéséhez kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul és azt saját kezeihez történő teljesítésként ismerik el. Eladókat a vételár a fent meghatározottak szerint illeti meg, Tokaji Zsolt Eladó pedig kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul, valamint beleegyezését adja ahhoz, hogy a neki járó vételár Tokaji Tamás fentiekben megadott bankszámlájára kerüljön átutalásra.

Tokaji Zsolt
Eladó

Tokaji Tamás
Eladó

Szentirmay Károly
Vevő

Dr. Szekeres Zsuzsa Irodá
Ügyvéd

Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra az esetre, ha a Vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult elfogadja jelen szerződésben foglalt ajánlatot, úgy kizárólag jelen szerződés Vevőjének értékesíti a szerződés tárgyát képező ingatlan.

Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél a Vevő vonatkozásában tulajdonjog bejegyzését engedő nyilatkozatát, melyet okiratszerkesztő ügyvéd, a letéti szerződésben foglalt feltételek szerint az Eladóktól származó teljes vételár kifizetését igazoló nyilatkozat, vagy eredeti banki vételár kifizetést igazoló nyilatkozat kézhezvételét követően használhat fel Vevő tulajdonjog bejegyzése iránt.

A szerződő felek rögzítik, és okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy külön okiratba foglalt letéti szerződés nélkül letétbe veszi Eladók fent megjelölt nyilatkozatát, a letéti megállapodás tartalmát jelen szerződéses pont tartalmazza, azzal, hogy a letét elvállalása és kezelése díjmentes, és szerződő fele a szerződés aláírásával kijelentik, hogy a letét kiadásának részletes feltételeivel tisztában vannak. Jelen nyilatkozat egyben letéti igazolásnak is minősül.

- 4./ A Eladók nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező Tiszalúc Külterület 0141/26 hrsz-ú és Tiszalúc 0135/8. hrsz-ú földrészlet harmadik személy használatában áll. Mindkét földrészlet haszonbérlet jogcímen jelenleg a Takta-Lúc Kft (székhely: 3565 Tiszalúc, Szárító telep 1.) részére 2032. 12. 31. napjáig. A haszonbérleti díj mértéke mindkét ingatlanrész tekintetében évi 40 kg búza ára / AK /év.

Vevő a Tiszalúc Külterület 0141/26 hrsz-ú ingatlan tekintetében elővásárlásra jogosult, elővásárlási jogosultsága a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforg. tv.) 18.§ (3) bekezdésére alapszik tekintettel arra, hogy a Vevő olyan földműves, aki az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs (tulajdonszerzésének időpontja: 2020.07.07.). Vevő a Tiszalúc Külterület 0135/8 hrsz-ú ingatlan tekintetében elővásárlásra jogosult, elővásárlási jogosultsága a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforg. tv.) 18.§ (1) d. és (4) bek. a.) pontjára alapszik, tekintettel arra, hogy a Vevő helyben lakó földműves, továbbá legalább egy éve őstermelő családi gazdaság tagja. Vevő elővásárlásra jogosult továbbá a 18.§ (4) bekezdés a) pontjára is figyelemmel tekintve, hogy őstermelői családi gazdaság tagja. Szentirmay Károly kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforg. tv. 16.§-ában meghatározott tulajdonszerzési maximum és birtokmaximum tekintetében meghatározott törvényi korlátozásokba. *Az elővásárlás a 13.§(4) b) és a) pontjára alapszik tekintettel arra, hogy...*
A Földforg. tv. 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel Szentirmay Károly az alábbi nyilatkozatokat teszi. Szentirmay Károly 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 - a Földforg. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Szentirmay Károly nyilatkozza, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) nincs. Szentirmay Károly nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyvetet kötött. Szentirmay Károly nyilatkozza, hogy a földműves nyilvántartási száma: és a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai azonosítja:
Továbbá őstermelői családi gazdaság száma:

- 5./ Az Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Az Eladók jogszavatosságot vállalnak, hogy az ingatlanon nincs harmadik személynek olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozza vagy korlátozza. Az Eladók kijelentik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe egy gazdasági társaságnak sem.

- 6./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrészek birtokbaadására mindkét ingatlan tekintetében a haszonbérleti szerződés lejártát követően kerül sor, azaz 2033.01.01. napján. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető
- 7./ Az Eladók szavatolják, hogy az ingatlanrész per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.
- 8./ Tokaji Zsolt Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a mai napon 49800/5810210-ed tulajdoni hányadban tulajdonjoga törlésre, **Vevő** tulajdonjoga 49800/5810210-ed tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásban "**ad á s v é t e l**" jogcímén átvezetésre kerüljön.

Tokaji Tamás Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1.2./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a mai napon 3000/57685-ed tulajdoni hányadban tulajdonjoga törlésre, **Vevő** tulajdonjoga 3000/57685-ed tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásban "**ad á s v é t e l**" jogcímén átvezetésre kerüljön.

Tekintettel arra, hogy a hatósági jóváhagyás kézhez vételétől számított 8 napon belül megtörténik a kifizetés, így a felek nem kérik Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog feljegyzését erre tekintettel. A szerződő felek megállapodnak, hogy a szerződés a földhivatalba csak a vételár kifizetés igazolását követően nyújtható be okiratszerkesztő ügyvéd által. A szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy amennyiben Vevő vételárfizetési kötelezettségének nem tesz eleget határidőben, továbbá Eladók által írásban tűzött legalább 8 napos póthatáridőben sem történik teljesítés Vevő részéről, úgy Eladókat Elállási jog illeti meg.

- 9./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, Eladóknak ingatlan elidegenítési képessége, Vevőnek ingatlanszerzési képessége korlátozás alatt nem áll.
- 10./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együttjáró költségek, földvédelmi járulék, egyéb hatósági díjak, ideértve a vagyonszerzési illetéket is, Vevőt terheli.
- 11./ A szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatal előtti képviselet ellátásával, ideértve a hirdetményi úton történő közlést is, dr. Szekeres Zsuzsa Nóra ügyvédet - /3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 8.sz., KASZ: 36069362/ bízák meg. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja.
- 12./ A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet (a továbbiakban Inyvrh) 42. §-a szerinti részarány tulajdonnal nem rendelkezik az 1./ pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában.
- 13./ Szerződő felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el.

Felek kijelentik, hogy az okiratban szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

- 14./ Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a Földforg. törvényben, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben foglalt rendelkezésekről. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata több hónapot vehet igénybe, és e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképeség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben előre látható és meg kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek

maguk viselik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában - széljegyeztessék. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények melyek a Vevők tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik.

- 15./ Szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák dr. Szekeres Zsuzsa ügyvédet (KASZ: 36069362, SZEKERES Ügyvédi Irodát, 3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 8. sz.) azzal, hogy ONYA rendszeren keresztül kitöltse a vagyonszerzési illetékhez kapcsolódó B400E elnevezésű adatlapot, valamint benyújtsa azt a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére, aki a megbízást és a meghatalmazást elfogadja. A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő vonatkozásában illetékmentesség nem áll fenn.

Jelen adásvételi szerződést- mely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül- a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó szabályai az irányadók.

Miskolc, 2026. augusztus 17. napja

Tokaji Zoltán /
- Eladó -

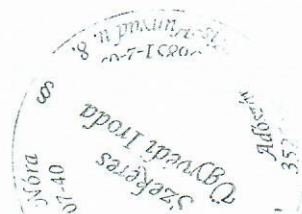
Szentirmay Károly
- Vevő -

Tokaji Tamás
- Eladó -

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. augusztus 17. napján KASZ: 36069362

Közzététel ideje: 2026.09.03.
Közlés kezdő napja: 2026.09.04.
Levél ideje: 2026.10.06.

A Földforgalmi T. 21. §(3) bekezdésében meghatározott az elvadászlatra jogosult jogszilathozatalnál megtehető nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.10.05. E határidő jogeset!



T.
Eladó

Tokaji Tamás
Eladó

Szentirmay Károly
Vevő

Dr. Szekeres Zsuzsa
Ügyvéd