

Termőföld adásvételi szerződés

Amely létrejött egy részről

Szűcs Milán (születési név: _____, születési hely idő: _____ a.n.: _____
adóz. jel: _____, személyazonosító jel: _____, szem. az. ig. szám: _____
lakcím ig. sz.: _____) magyar állampolgár, **3521 Miskolc, Szerb Antal utca 6 szám** alatti lakos, mint eladó (továbbiakban eladó),
másrészről

Boros János (születési neve: _____, születési hely és idő: _____
anyja neve: _____, szem. azonosító jel: _____, személyazonosító
ig. szám: _____, lakcím ig.sz.: _____, adóazonosító jel: _____, magyar állampolgár,
külföldön élő magyar, külföldi címe: **ROMÁNIA 400690 STR. CLUJ-NAPOCA AUREL VLAICU NR.2. BL.5A. AP.68.** mint vevő, (továbbiakban: **Vevő**) között, az alulírott helyen és
napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek előljáróban rögzítik, hogy a **Nyékládháza zártkert 4357/64 hrsz. alatt felvett ingatlan 789 m² térmértékű, 2,75 AK értékű zártkerti ingatlan, az ingatlan nyilvántartás szerint az ingatlan művelési ág meghatározása szerint gyümölcsös 4 minőségi osztályú, amely az eladó 1/1-ed tulajdonában áll.**

2./ A 2026. szeptember 12. napján lehívott e-hiteles tulajdoni lap (Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260912/23066) teljes másolat tanúsága szerint, - mely a fentieket igazolja, s melyet felek közösen megtekintettek, az ingatlan értékesíteni kívánt tulajdonrészére vonatkozólag bejegyzett nincs az ingatlanon, valamint elintézetlen széljegy nincs az ingatlan tulajdoni lapján feltüntetve, mely tény eladó – mint a valósággal megegyezőt - külön is megerősít. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban köztartozás és ezzel egy tekintet alá eső vagy egyéb jellegű tartozás nem áll fenn, valamint szavatosságot vállal arra, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő per-igény -és tehermentes tulajdonszerzését vagy birtokba lépését kizárná vagy korlátozná. Mindezek alapján Eladó szavatosságot vállal arra, hogy Vevőre a feltüntetett terhen kívül per-, teher- és igénymentes tulajdon-és birtokjogot ruház át. **Eladó nyilatkozza, hogy a tulajdoni illetőségén földhasználati jog bejegyezve nincs.**

4./ Az eladó eladja, a vevő megvásárolja a szerződés 1./ pontjában meghatározott eladó tulajdonában álló zártkerti ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint** vételárért az ingatlanon tulajdon,- és birtokjogát megtekintett állapotban, per-igény,-és tehermentesen.

A Vevő a vételárat mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően számított 3 napon belül az Eladó nevében az BAWAG P. S. K.-nél vezetett _____ számú bankszámlájára fizeti meg banki utalással. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos teljesítéseknek ismer el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

A Felek a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 8/A. §-ának (3) bekezdésében foglalt kötelezettségüknek eleget téve az egyes földrészek forgalmi értékét az alábbiak szerint határozzák meg:

A Felek a „**gyümölcsös**” nyilvántartott ingatlan forgalmi értékét **1.500.000,-Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint** összegben határozzák meg.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen jogügylet érvényességéhez szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. **Vevő kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult.**

Dr. Kovács Beáta Csaba
ügyvéd K.A.S. 20063855
3530 Miskolc, Szerb Antal u. 9. I.sz/3
Adószám: 55067910-2-03
Telefon/fax: 0646/780-980
0670/2074444

5./ Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – négy eredeti példányban, a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (továbbiakban: bejegyzési engedély) az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglaltan adja meg, és ügyvédi letétbe helyezi, azzal, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását, valamint a teljes vételár megfizetését követően a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályára (továbbiakban: földhivatal) a letéteményes ügyvéd nyújtja be. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

4./ Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását követően, - a jelen szerződésben írtak szerinti módon a letétből kiadott és földhivatalhoz benyújtott bejegyzési engedélye alapján - a megvásárolt ingatlanokra vonatkozóan a Vevő javára a tulajdonjog 1/1-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Felek rögzítik, hogy Eladó a vételár folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az Eladó kötelezi magát, hogy a robert.drkovacs@gmail.com e-mail címre küldött üzenettel értesíti a letéteményes ügyvédet a letét kiadhatóságáról.

5./ Eladónak e szerződést négy eredeti példányának benyújtásával – amelyek közül az egyik biztonsági okmányon készült – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

6./ Az Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében más (nem Földforgalmi) törvényen, illetőleg szerződésen alapuló elővásárlási jogosult nincs.

7./ Vevő nyilatkozza, hogy a Földforgalmi törvény 10.§ (2) bek. szerint **földművesnek nem minősülő, belföldi természetes személy**, továbbá nyilatkozzák, hogy Magyarországon birtokukban álló föld és a jelen jogügylettel megszerezni kívánt földterület nagysága nem haladja meg az 1 hektárt, illetve jelen adásvétellel megszerezni kívánt tulajdoni hányaddal együtt a birtokukban lévő föld nagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§ (2) bekezdésben meghatározott birtokmaximumot. **A Vevő kijelenti, hogy a tárgyi ingatlanra vonatkozólag elővásárlási joga nem áll fenn.**

7.1./ A Vevő vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatát nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában van, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják.

7.2./ Vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított földhasználati díj tartozásuk, valamint hogy, velük szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozása megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

8./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az 1./ pontban meghatározott ingatlant a teljes vételár megfizetést követő 15 napon belül adja a Vevő birtokába. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosultak az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és kötelesek viselni az

ingatlan kapcsolatos terheket és kárveszélyt. Az Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon semmilyen közüzemi költségartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adóartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért Eladó saját pénzeszközeik felhasználásával helytállni tartozik.

9./ A Felek kijelentik és szavatolják, sem az Eladó rendelkezési joga, sem a Vevő tulajdonszerzési joga nem korlátozott a Földforgalmi törvény 16.§ (1) és (2) bekezdésében rögzítetteket figyelembe véve. A Vevő kijelenti, hogy részarány földtulajdonnal nem rendelkezik.

10./ A szerződő felek rögzítik, hogy az átruházással összefüggő adó-és illetékszabályokat ismerik. Az ily módon jelen szerződés kapcsán felmerülő mindennemű költség a Vevőt, míg az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó az Eladót terheli. Az eljáró ügyvéd adó –és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal.

11./ Felek rögzítik, hogy a **Nyékládháza zártkert 4357/64 hrsz. alatt felvett ingatlan** a Földforgalmi tv. hatálya alá eső termőföldnek minősül, így a jelen jogügylet kapcsán a 2013. évi CCXII. Tv., és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet alapján meghatározott kifüggesztési kötelezettség áll fenn az elővásárlásra jogosultak felé való közlés céljából. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy abban az esetben, ha a Vevőt megelőző elővásárlásra jogosultak közül bárki az adásvételi szerződésben rögzített Vevői ajánlatot elfogadja, akkor a Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be.

12./ A szerződés megkötésével felmerülő költségeket – ideértve a földhivatali igazgatási díjat is - teljes egészében a Vevő viseli. A szerződés módosítására csak írásban, mindegyik fél által aláírt formában kerülhet sor.

13./ A szerződő Felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák **dr. Kovács Róbert Csaba** (iroda: 3530 Miskolc, Szent István u. 9. fsz. 3. KASZ: 36063835 B.-A.-Z. Várm. Ü. K.) ügyvédet, a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a kapcsolódó letéti szerződés, valamint az egyéb nyilatkozatok elkészítésével, valamint ellenjegyzésével, és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes ügyintézésben – beleértve az illetékes földhivatal és a jegyző előtti eljárást is – a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek. A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén, az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

A szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta a tényállást illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

14./ A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

Felek kijelentik, hogy személyükben azonosak az okmányokon szereplő személyekkel, a bemutatott és lefénymásolt okmányok hitelesek, eredetiek, érvényesek. Felek az adatok, illetve az azonosító

okmányok JÜB rendszeren keresztül történő ellenőrzése elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak.

15./Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és Földforgalmi törvény idevonatkozó rendelkezései az irányadóak. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni, ellenkező esetben a Miskolci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen – 15 (tizenöt) pontból és 4 (négy) számozott oldalból álló adásvételi szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtti együttes jelenlétükben – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról, – közös értelmezést követően, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag 7 (hét) eredeti példányban, melyből egy példányt biztonsági okmányon aláírták. Ezen - egybefűzött, az okirat sérelme nélkül szét nem választható - Szerződés a Szerződő felek és az ellenjegyző ügyvéd által kizárólag 4., azaz negyedik oldalon kerül aláírásra.

Kelt: Miskolc, 2026. év szeptember hó 25. napján

Szűcs Milán
eladó

Boros János
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Miskolcon, 2026. év szeptember hó 25. napján:

dr. Kovács Róbert Csaba egyéni ügyvéd

3530 Miskolc, Szent István u. 9. fsz. 3. KASZ: 36063835

Dr. Kovács Róbert Csaba
e. ügyvéd KASZ: 36063835
3530 Miskolc, Szent I. u. 9. fsz/3
Adószám: 55081010-1-25
Telefon/fax: 0646/780-980
0670/397-44-30

Elektronikus rendszeren belül magyarorszag.hu
kormányzati honlapon (portálon)

a közzététel megtörtént: 2026. 10. 19.

Közzététel kezdő napja: 2026. 10. 20.

A jog gyakorlására nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026. 11. 18.

Levétele napja:

Nyélkládháza,

dr. Kovács Róbert Csaba
ügyvéd

Dr. Kovács Róbert Csaba
e. ügyvéd KASZ: 36063835
3530 Miskolc, Szent I. u. 9. fsz/3
Adószám: 55081010-1-25
Telefon/fax: 0646/780-980
0670/397-44-30

A határidő jogunk.
kl