

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Hargitai Attila József

ideje: anyja születési családi és utóneve: ; állandó

lakcíme: 3713 Arnót, Kossuth Lajos u. 2/A ; személyi azonosítója:

adóazonosító jele: magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: eladó)
másrészről

Galvas Ferenc (születési családi és utóneve: ; születési helye és ideje:

; anyja születési családi és utóneve: állandó

lakcíme: 3534 Miskolc, Zenta u.10.; személyi azonosítója: ; adóazonosító

jele: magyar állampolgár), mint **vevő** (a továbbiakban vevő)

Eladó, és Vevő, a továbbiakban együttesen, mint Felek vagy Szerződő Felek között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1.1. 1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Borsod - Abaúj - Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott, termőföldnek minősülő **Arnót zártkert 1579 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 1280 m² térmértékű „szőlő” művelési ágú, 4,01 AK értékű, 2 min. osztályú ingatlan, melyet vevő megtekintett állapotban 1/1 tulajdoni arányban megvásárol.

1.2. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Borsod - Abaúj - Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott, termőföldnek minősülő **Arnót zártkert 1580 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 202 m² térmértékű „kert” művelési ágú, 0,56 AK értékű, 4 min. osztályú ingatlan, melyet vevő megtekintett állapotban 1/1 tulajdoni arányban megvásárol.

2. Az 1. és 2. pontban körülírt ingatlanra vonatkozó adatokat, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket a 2026. szeptember 29. napján kiállított e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsítja. A tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon egyéb elintézetlen ügy a széljegyen nem szerepel.

3. Eladó kifejezetten szavatolja az Ingatlan tulajdonjogát továbbá, azt hogy olyan jog vagy kötelezettség - mely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné - nem terheli. Eladó szavatol az Ingatlan per-, igény- és szolgalmmentességéért. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy más személyeknek az Ingattal kapcsolatban más követelése vagy igénye nincs. Eladó jelen szerződés aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy, változásokat nem kezdeményezett.

4. Eladó jelen adásvételi szerződéssel eladja Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen meghatározott Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségét, a Vevő által megismert és megtekintett - per-, teher- és igénymentes állapotban.

5.1. Felek az 1.1. pontban írt ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan vételára, **900.000.-Ft, azaz Kilencszázezer forintban, határozzák meg.**

5.2. Felek az 1.2. pontban írt ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan vételára **75.000 Ft-ban, azaz Hetvenötezer forintban, határozzák meg.**

Felek a 2.1. és 2.2. pontban megjelölt ingatlanok egybefoglalt vételárát összesen **975.000.-Ft, azaz Kilencszáz-hetvenötezer forintban, határozzák meg** határozzák meg.

Szerződő felek kézjegye: Hargitai Attila József

eladó

Galvas Ferenc

vevő

Kamarai szám: 36062430

DR. KÁDÁS GABRIELLA
egyéni ügyvéd
Székhely: 3525 Miskolc, Kis-Hunyad utca 26. fsz. 2.
Iroda: 3525 Miskolc, Mátyás király u. 1. 1/A.
Tel./Fax: 46/321-350; 70/3160-473

6. Vevő az ingatlan vételárát, az Eladó nél vezetett
számú Eladói bankszámlára utalja át a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg. Eladó a teljesítés ezen módját a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el, egyúttal a vételár Vevő általi megfizetését, a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy, amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a Vevővel szemben az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, vagy azt elővásárlásra jogosult harmadik személlyel hagyja jóvá, a vételárát az ezen döntésről történő tudomásszerzést követő 3 (három) munkanapon belül a Vevő részére visszafizeti.
7. Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben földhasználati jogviszony fennállna, annak időtartamát nem hosszabbítja meg, továbbá, 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 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
8. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
9. Vevő kijelenti, hogy mint az ingatlan tulajdonának megszerzője az Fftv. továbbá a Fftv.-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény szintén már hatályba lépett rendelkezéseivel, illetve a termőföldekre vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseivel (különös tekintettel arra is, hogy termőföldnek minősülő művelési ágú ingatlan tulajdonjogát szerzi meg) tisztában van.
10. Vevő figyelemmel arra, hogy nem minősül földművesnek - kijelenti továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező föld adásvétellel megszerzett föld nagysága a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, valamint elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a fenti nyilatkozata valótlanúsága úgy az a Büntető Törvénykönyv szerint büntetőjogi felelőségre vonását és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.
11. Vevő vállalja továbbá, hogy a földhasználati jogosultságot a tulajdonszerzéstől számított 30 napon belül bejelenti.
12. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
13. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlenül, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában tulajdonjogának törlésével egyidejűleg Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga, – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
14. A Vevő akként nyilatkozik, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.
15. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződést az elővásárlási jog gyakorlásának biztosítása céljából hirdetményi úton 30 napra közzé kell tenni, melynek eredményeként fennáll annak a lehetősége, hogy a szerződés szerinti vevő helyett egy elővásárlási joggal rendelkező harmadik személlyel jön létre a szerződés.
16. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy kifüggesztését és annak jóváhagyását követően számított 30 napon belül tartoznak a szerződést annak nyilvántartásba vétele végett

Szerződő felek kézjegye: Hargitai Attila József
eladó

Galyas Ferenc
vevő

Kamarai szám: 36062430

DR. KÁDÁS GABRIELLA
egyéni ügyvéd
Székhely: 3525 Miskolc, Kis-Hunyad utca 26. fsz. 2.
Iroda: 3525 Miskolc, Mátyás király u. 1. 1/A.
Tel./Fax: 46/321-350; 70/3160-473

a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érdekében az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.

17. A szerződő felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, belföldi, honos magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti Ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki, továbbá, hogy jelen jogügylet során a saját nevükben járnak el.

18. A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő vonatkozásában, melyhez Felek hozzájárulnak.

19. Felek megbízást adnak dr. Kádas Gabriella ügyvéd (3525. Miskolc, Kis-Hunyad u. 26. Fsz/2.) részére jelen szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, a jogügylettel kapcsolatos valamennyi okirat elkészítésére, valamint meghatalmazzák a jelen szerződésben foglalt adásvétellel kapcsolatos földhivatali eljárásban, illetve kifüggesztési eljárásban történő eljárásra, a közzétételi kérelem kitöltésére és aláírására, melyet ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd elfogad.

20. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik, így azt annak elolvasását, tartalmának közös értelmezését és kellő megfontolását követően, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Alulírott Szerződő Felek ezt a 20 pontból, 3 oldalból álló, 7 példányban készült, *tényvázlatul is minősülő adásvételi szerződést elolvastuk*, tartalmát közösen értelmeztük és mint az akaratunkkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt helybenhagyólag írjuk alá.

Kelt: Miskolcon, 2026. október 2. napján

Hargitai Attila József
eladó

Galyas Ferenc
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyezem, továbbá a szerződésbe foglalt megbízást elfogadom
Miskolcon, 2026. október 2. napján:

Dr. Kádas Gabriella
ügyvéd

3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 26. Fsz/2.
Kam. szám: 36062430

DR. KÁDAS GABRIELLA
egyéni ügyvéd

Székhely: 3525 Miskolc, Kis-Hunyad utca 26. fsz. 2.
Alroda: 3525 Miskolc, Mátyás király u. 1. 1/A.
Tel./Fax: 46/321-350; 70/3160-473

Szerződő felek kézjegye: Hargitai Attila József
eladó

Galyas Ferenc
vevő

Kamarai szám: 36062430