

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozó föld vonatkozásában

I. A SZERZŐDŐ FELEK

1.1./ A jelen szerződés létrejött *egyrésről* Thúry-Bajai Tamás
Lakóhely: 3881 Sima, Fő út 15.
mint **eladó**, továbbiakban **Eladó**

1.2./ *másrészről* dr. Tóth Gergely
Lakóhely: 3525 Miskolc, Toldi Miklós utca 3.
mint **vevő**, továbbiakban **Vevő**

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

II. AZ INGATLANOK ADATAI

2.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy:

- Eladó 6/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonát** képezi a **Sima, külterület, 02/5 hrsz.** alatt felvett – „szántó” megjelölésű, 3326 m² térmértékű, 3.69 AK értékű – ingatlan, továbbá
 - Eladó 6/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonát** képezi a **Sima, külterület, 02/8 hrsz.** alatt felvett – „szántó” megjelölésű, 8376 m² térmértékű, 9.3 AK értékű – ingatlan
- mely ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 5.§ 17. pontja alapján mező és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek és a törvény hatálya alá tartoznak.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet értelmében jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére kerül sor.

2.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a **Sima, külterület, 02/5 hrsz.** alatt felvett ingatlan teherlapján az alábbi teherbejegyzések találhatók:

- bejegyző határozat, érkezési idő: 31932/1993.03.23**
Önálló szöveges bejegyzés: A 02/1 hrsz-ú ingatlanból alakult.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 36465/2000.06.07**
Önálló szöveges bejegyzés: A területe 3380 m²-rol 3326 m²-re változott, digitalizálás során.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 35427/2013.11.05**

Thúry-Bajai Tamás
Eladó

dr. Tóth Gergely
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést 2026. október hó 07. napján Miskolcon szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:
dr. Kolláth Ádám ügyvéd (KASZ: 36063412)



Önálló szöveges bejegyzés: A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Szerencsi Járási Földhivataltól az Encsi Járási Földhivatalhoz.

Szerződő felek rögzítik, hogy a **Sima, külterület, 02/8 hrsz.** alatt felvett ingatlan teherlapján az alábbi teherbejegyzések találhatók:

- **bejegyző határozat, érkezési idő: 31932/1993.03.23**

Önálló szöveges bejegyzés: A 02/1 hrsz-ú ingatlanból alakult.

- **bejegyző határozat, érkezési idő: 36465/2000.06.07**

Önálló szöveges bejegyzés: A területe 8513 m²-ről 8376 m²-re változott, digitalizálás során.

- **bejegyző határozat, érkezési idő: 35427/2013.11.05**

Önálló szöveges bejegyzés: A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Szerencsi Járási Földhivataltól az Encsi Járási Földhivatalhoz.

Eladó kijelenti, hogy a 2.1/ pontban részletesen meghatározott, **jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földek nem állnak harmadik személy használatában.**

Eladó tájékoztatja **Vevőt**, hogy az ingatlanokon az ingatlan hasznát növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Eladó a fentiekén túl az ingatlanok per-, teher-, és igénymentességért szavatosságot vállal kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanokon nincsenek közműtartozások továbbá, hogy minden az ingatlanokat érintő lényeges körülményről teljeskörűen tájékoztatta **Vevőt**.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a valóságnak megfelelnek, azok tekintetében sem **Eladó** sem bármely meghatalmazottja, megbízottja változásokat nem kezdeményezett.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében nincsenek olyan jogok, kötelezettségek, tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, melyek jelen jogügyletre kihatással lehetnek vagy az ingatlanok tulajdoni lapjának nincsenek feltüntetve.

Eladó kijelenti, hogy a fentiekén túl jelen jogügylet érvényességéhez, hatályosságához semmilyen az **Eladó** érdekkörébe tartozó harmadik személy, fél jóváhagyása, hozzájárulása nem szükséges.

Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlanokban rejtett hiba meglétéről.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben rögzítettek túlmenően az ingatlanok vonatkozásában nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely **Vevő** tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat adó vagy adó módjára behajtható köztartozás, illetve egyéb tartozás nem terheli.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok apportként egyetlen vállalkozásnak sem részei és nem fedezetei, továbbá nem szolgálnak székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként gazdasági társaságnak, civil szervezetnek vagy egyéb vállalkozási formának.

III. AZ INGATLANOK ADÁSVÉTELE

3.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy **Eladó eladja, **Vevő** pedig megvásárolja a Sima, külterület, 02/5 hrsz. alatt ingatlant 6/36 tulajdoni hányad és a Sima, külterület, 02/8 hrsz. alatti ingatlant 6/36 tulajdoni hányad arányban, megtekintett állapotban, minden alkotórészeivel és tartozékaival együtt, úgy ahogy az a mai napon a természetben megtalálható.**

Thúry-Bajai Tamás
Eladó

dr. Tóth Gergely
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést 2026. október hó 07. napján Miskolcon szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:

dr. Kolláth Ádám ügyvéd (KASZ: 36063412)





IV. AZ INGATLANOK VÉTELÁRA ÉS A FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

4.1./ Felek kifejezetten megállapodnak, hogy

- a **Sima, külterület, 02/5 hrsz.** alatt felvett ingatlan 6/36 tulajdoni hányad tekintetében általuk kölcsönösen meghatározott vételár **250.000,- Ft**, azaz **Kettőszázötvenezer forint összeg**,
- míg a **Sima, külterület, 02/8 hrsz.** alatt felvett ingatlan 6/36 tulajdoni hányad tekintetében általuk kölcsönösen meghatározott vételár **500.000,- Ft**, azaz **Ötszázezer forint összeg**.

Felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján a vételárak tekintetében a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogot kölcsönösen kizárják.

4.2.1./ A vételár korábbi teljesítése és a felek elszámolása

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizette a teljes vételárat, azaz **750.000,- Ft**, azaz **Hétszázötvenezer forint** összeget banki átutalással Eladónak, az Eladó által megjelölt, ... által vezetett bankszámlaszámra, annak maradéktalan teljesítését jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.

Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő, szerződésszerű, joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet értelmében a 2.1./ pontban részletesen körülírt ingatlanok hirdetményi úton történő közlésére kerül sor. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult személy hirdetményi úton közölt ingatlanok vonatkozásában azokat meg kívánna vásárolni és élne az elővásárlási jogával, úgy Vevő részére az általa megfizetett vételár visszajár.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az erről szóló tudomásszerzést követő legkésőbb 8 napon belül – a Vevő által megfizetett vételár összegét – **750.000,- Ft**, azaz **Hétszázötvenezer forint** összeget visszafizeti Vevő részére.

V. AZ INGATLANOK BIRTOKÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

5.1/ Az ingatlanok birtokának átruházása vonatkozásában szerződő felek akként állapodnak meg, hogy Eladó köteles az ingatlanokat, legkésőbb a szerződés aláírásának napján Vevő rendelkezésére bocsátani.

5.2./ Vevő az ingatlanok birtokbavételétől kezdődően viseli az ingatlanokkal kapcsolatos költségeket és károkat, valamint húzza a hasznokat.

VI. NYILATKOZATOK

6.1/ Vevő rögzíti, hogy az Ingatlanokban tulajdoni hányaddal rendelkezik, ezért a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján harmadik személlyel szemben tulajdonostársi elővásárlási jog illeti meg. Vevő rögzíti ugyanakkor, hogy az Ingatlanokban fennálló tulajdoni hányadával a jelen szerződés megkötésekor három éve még nem rendelkezik, ezért a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése szerinti elővásárlási ranghelyre nem hivatkozik, továbbá a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés b) pontja szerinti, az elővásárlási jog fennállását kizáró feltétel nem áll fenn.

Thúry-Bajai Tamás
Eladó

dr. Tóth Gergely
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést 2026. október hó 07. napján Miskolcon szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:

dr. Kolláth Ádám ügyvéd (KASZ: 36063412)



6.2/ Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül, így tulajdonszerzési jogosultságát Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésére alapozza és ennek értelmében a földművesnek minősülő belföldi természetes magánszemély akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, amennyiben a megszerezni kívánt föld területnagysága és a birtokában álló föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt. Vevő rögzíti, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal 511170/2/2022. számon vette földműves-nyilvántartásba.

6.3/ Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § meghatározott tulajdonszerzési maximum és birtokmaximum tekintetében rögzített törvényi korlátozásokba.

6.4/ Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. § -aiban foglaltak vonatkozásában az alábbiakra nyilatkozik:

- Vevő a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdése alapján 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 időpontjáról számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- Vevő nyilatkozik, hogy tudomása szerint a 2.1/ pontban részletesen meghatározott, jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában.
- Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a fölhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, egyéb tartozása (továbbiakban: földhasználati díjtartozás) nem áll fenn.
- Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.5./ Vevő kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

VII. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

7.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a teljes vételár megfizetésére tekintettel jelen szerződés aláírásával **Eladó** végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga törlésre, míg Vevő tulajdonjoga a Sima, külterület, 02/5 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában 6/36 – Sima, külterület, 02/8 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában 6/36 tulajdoni hányad arányban **adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

7.2./ Szerződő felek kérik, hogy a Tisztelt Földhivatal, hogy a Sima, külterület, 02/5 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában a hatósági jóváhagyást követően, a jelen szerződés 7.1. pontjában foglalt bejegyzési engedély alapján

- Thúry-Bajai Tamás **Eladó** 6/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát **törölni**,
- míg dr. Tóth Gergely Vevő tulajdonjogát 6/36 tulajdoni hányad arányban **adásvétel** jogcímén

az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezni** szíveskedjék!

Szerződő felek kérik, hogy a Tisztelt Földhivatal, hogy a Sima, külterület, 02/8 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában a hatósági jóváhagyást követően, a jelen szerződés 7.1. pontjában foglalt bejegyzési engedély alapján

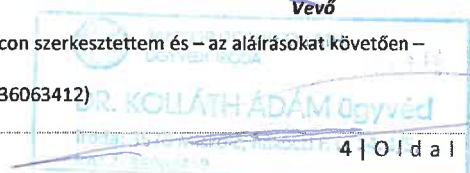
- Thúry-Bajai Tamás **Eladó** 6/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát **törölni**,

Thúry-Bajai Tamás
Eladó

dr. Tóth Gergely
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést 2026. október hó 07. napján Miskolcon szerkesztettem és – az aláírásokat követően –
ellenjegyzem:

dr. Kolláth Ádám ügyvéd (KASZ: 36063412)





• míg dr. Tóth Gergely Vevő tulajdonjogát 6/36 tulajdoni hányad arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjék!

VIII. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

8.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítése során kötelesek egymással együttműködni és haladéktalanul tájékoztatni egymást minden, a szerződés teljesítésével kapcsolatos lényeges tényről, körülményről.

8.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés valamely részének érvénytelensége, vagy hatálytalansága nem érinti az egész szerződés érvényességét, vagy hatályosságát. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés minden fél közös írásbeli megállapodásával módosítható, illetve egészíthető ki. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés valamennyi fél általi aláírással válik érvényessé.

8.3./ Felek megbízást adnak a JÁMBOR TÓTH KOLLÁTH Ügyvédi Irodának (3530 Miskolc, Rákóczi F. u. 14. I/5. szám alatti székhelyű ügyvédi iroda) és tagjának dr. Kolláth Ádám (KASZ: 36063412) ügyvédnek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, és a kapcsolódó hatósági eljárások lebonyolítására, különös tekintettel a földhivatali eljárásra és a NAV adatlapok benyújtására. A Felek által adott ügyvédi meghatalmazás és megbízás kiterjed továbbá az ingatlan-nyilvántartási formanyomtatvány kijavítására, ha a kitöltött formanyomtatvány a jelen szerződéshez képest helytelen. Amennyiben az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, a megbízott ügyvéd jogosult szükség esetén – a javítással érintett szövegrésznél – a jogügyletrel érintettek és a saját kézjeggyével, valamint keltezéssel ellátott javított okirat ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárásban történő becsatolására. Eljáró ügyvéd a fentiek szerinti megbízást és meghatalmazást elfogadja.

Felek kéri az eljáró földhivatalt, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – **az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13 §. (6) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.**

8.4./ Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos vagyonszerzési illetéket és bejegyzési, illetőleg ügyvédi költséget Vevő tartozik viselni. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan átruházással kapcsolatos adó- és illeték szabályokkal tisztában vannak, továbbá, tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd egyedi adójogi tanácsadást nem nyújt, kizárólag a rendelkezésére bocsájtott információk alapján általános tájékoztatást ad az illeték és a várható jövedelemadó mértékéről.

Vevő kéri a Tisztelt NAV Illeték Főosztályt, hogy a vagyonszerzési illeték megállapításakor az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) p. pontja szerinti illetékmentesség szerinti kedvezményt vegye figyelembe tekintettel arra, hogy Vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig

- a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el,
- a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- a termőföldeket mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

8.5./ Szerződő felek rögzítik, hogy mindannyian **nagykorú magyar állampolgárok**, akiknek **ügyletkötési képességük nincs korlátozva.**

8.6./ Adatkezelési nyilatkozat:

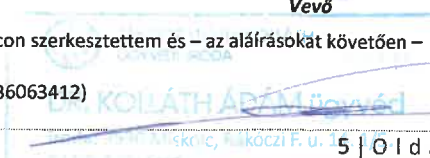
Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik az alábbiakat:

Thúry-Bajai Tamás
Eladó

dr. Tóth Gergely
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést 2026. október hó 07. napján Miskolcon szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:

dr. Kolláth Ádám ügyvéd (KASZ: 36063412)





- Alulírott **hozzájárulok** ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott *ügyvéd* másolatot készítsen, és adataimat a megbízás teljesítése keretében kezelje.
- Alulírott **hozzájárulok** ahhoz, hogy a Pmt. 18.-19. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott *ügyvéd* az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

8.7./ Tényleges tulajdonosra vonatkozó nyilatkozat:

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik:

- Alulírott a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásának megfelelően nyilatkozom arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban **a saját nevemben járok el.**

8.8./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen hat oldalból álló okiratot az elolvasást és a közös értelmezést követően azzal írják alá, hogy az abban foglaltak ügyleti akaratuknak mindenben megfelel, s egyben azt, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják.

Kelt Miskolcon, 2026. október hó 07. napján

ZÁRADÉK:
Kormányzati Portálon történő közzététel napja: 2026.10.27.
Közlés kezdő napja: 2026.10.27.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.11.25.
Ezen határidő elmulasztása jogvesztő!
Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént.
Dátum:
.....jegyző (név)
.....(aláírás)

Thúry-Bajai Tamás
Eladó

dr. Tóth Gergely
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést 2026. október hó 07. napján Miskolcon szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:

dr. Kolláth Ádám *ügyvéd* (KASZ: 36063412)

KOLLÁTH ÁDÁM *ügyvéd*