

104227/2026

Miskolci 2. Sz. Ügyvédi Iroda

Dr. Cserba Attila ügyvéd

3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 10. fsz. 2.
Telefon/fax: 06-46/ 507-470, Mobil: 06-30/ 94-52-790
iroda@cserba.hu

Közzététel időpontja:

2026 OKT. 28

Határidő első napja:

2026 OKT. 29

Határidő utolsó napja:

2026 NOV. 27

E határidő jogvesztő!

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet kötöttek egyrészről **SIMIGLAI JÁNOS SZ**

an. 3533 Miskolc, Csermőkei út 67. sz. alatti lakos, tartózkodási
helye: 3529 Miskolc, Középszer u. 42. 3/2., adóazonosító jel , személyi
azonosító jele: képviseli meghatalmazással: **TAKÁCSNÉ SIMIGLAI**
MÓNICA SZ an. 3529
Miskolc, Középszer u. 58. 2/2. sz. alatti lakos, személyi azonosító jel), mint
eladó (a továbbiakban: eladó),

másrészről **GALAMB BARBARA SZ**

an. 3532 Miskolc, Lyukóvölgy bánya oldal 72398 alatti lakos, személyi
azonosító jel adóazonosító jele magyar állampolgár), mint
vevő (a továbbiakban: vevő) alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

1./ Felek rögzítik, hogy eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Miskolc, zártkert, 70950/2 hrsz.** alatt felvett „gyümölcsös és gazdasági épület, kert” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, mindösszesen **4776 m²** területű, 16,62 AK kataszteri jövedelmű és természetben a 3533 Miskolc, Csermőkei út 67. sz. alatt található ingatlan.

Terheli az ingatlant a tulajdoni lap III. rész

- 3. sorszám alatt a TIGÁZ Vállalat, mint jogosult javára bejegyzett bányaszolgalmi jog,
- 6. sorszám alatt az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft., mint jogosult javára 15 m²-t érintően bejegyzett vezetékgjog, valamint
- 7. sorszám alatt az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft., mint jogosult javára 96 m²-t érintően bejegyzett vezetékgjog.

2./ 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 azok a mai napon természetben megtalálható.**

3./ Felek a jelen szerződés 1./ pontjában megjelölt ingatlan **vételárát 8.500.000,- Ft**, azaz Nyolcmillió- ötszázezer forint **összegben állapítják meg azzal, hogy a vételáron belül a felépítmény értéke 2.000.000,-Ft**, azaz Kettőmillió forint és az ingatlanon ültetvénynek minősülő földrészlet nem található.

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

Felek tudomással bírnak arról, hogy föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése 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 jognyilatkozatot.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

- 3.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy **jelen szerződés megkötésének napján** megfizet **1.000.000,-Ft**, azaz Egymillió forintot Takácsné Simiglai Mónika nevében a
él vezete számú bankszámlájára történő átutalással.

Felek megállapodnak abban, hogy ezen pontban megjelölt összeget **kifejezetten foglalónak minősítik** és kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudomásul veszik, hogy a szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, míg a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Amennyiben a szerződés megghiúsulásáért egyik fél sem felelős, a foglaló visszajár. A szerződés teljesítése esetén pedig a foglaló a vételárba beszámít.

- 3.3. Felek megállapodnak abban, hogy a vételárhátralékként fennmaradó **7.500.000,-Ft**, azaz Hétmillió- ötszázezer forintot a vevő **a jelen szerződés vevővel való jóváhagyásáról szóló hatósági határozat okiratszerkesztő ügyvéd általi átvételétől számított 15 napon belül** köteles megfizetni Takácsné Simiglai Mónika nevében a
-nél vezetett számú bankszámlájára történő utalással.
Felek rögzítik, hogy az eladó a fenti határidőnél korábbi teljesítést is elfogad.

- 3.4. Felek tudomásul veszik, hogy **amennyiben elővásárlásra jogosultak bármelyike e jogával él, az adásvételi szerződés az eladó és a jogát gyakorló jogosult között jön létre**, mely esetben szerződő felek kötelesek egymással elszámolni, melynek körében az eladó köteles az átvett foglaló egyszeres összegét legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szervnek a szerződés elővásárlásra jogosulttal történő jóváhagyásáról szóló határozatának kézhezvételétől számított 3 napon belül visszafizetni a vevő részére.

- 3.5./ A szerződő felek közösen kérik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a jelen adásvételt jóváhagyásáról szóló döntését tartalmazó **záradékolt adásvételi**

szerződést a Miskolci 2. számú Ügyvédi Iroda (3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 10. sz.) címére kézbesítse.

4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő a 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./ 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 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.**

5.1. 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 a megjelölt bankszámlán jóváírásra került.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárnak a jóváírását követő három napon belül a bejegyzési engedély kiadhatóságára vonatkozó írásbeli nyilatkozatot a letéteményes ügyvéd részére megadja.

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. március 29. napjáig bejegyezni szíveskedjék.

Minderre figyelemmel felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő, mint jogosult javára az ingatlan- nyilvántartásba 2027. március 29. napjáig terjedő határozott időre bejegyzésre kerüljön.

6./ 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.

7./ Felek rögzítik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan földhasználati jogviszony útján hasznosítva jelenleg nincs, így azt vevő a jelen szerződés jóváhagyásáról szóló határozat okiratszerkesztő ügyvéd általi átvételének napján veszi birtokba.

Eladó kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII.

törvény 30. § (1)-(3) bekezdése szerinti határozatnak meghozataláig, illetve az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáig az ingatlant nem idegeníti el harmadik személy részére és nem terheli meg. Eladó ezen kijelentésért szavatosságot vállal.

- 8./ Vevő vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeinek, 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.
- 9./ Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen jogügylet következtében a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföldek mértéke a jogügylet következtében megszerzett ingatlanokkal 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 ingatlannal együtt sem haladja meg a földforgalmi törvényben meghatározott 1200 hektárt.
- 10./ Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ának megfelelően nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 11./ 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./ 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./ Felek megállapítják, hogy jelen szerződés érvényes **létrejöttéhez szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.**
Felek rögzítik, hogy ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.
A szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik.
Ha a szerződés hatálya nem állt be, vagy a szerződés hatályát veszítette - ideértve azt az esetet is, ha a szerződéshez a harmadik személy beleegyezése vagy a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták - a szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni.

- 14./ Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért – a jelen szerződés 1. pontjában írt kivételekkel- szavatosságot vállal.
- 15./ Felek rögzítik, hogy az ügylettel kapcsolatosan felmerülő költségeket a Vevő viseli. Felek megállapítják, hogy figyelemmel arra, hogy vevő nem minősül földművesnek, őt az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja szerinti illetékkedvezmény nem illeti meg.
- 16./ Szerződő felek kijelentik, hogy belföldi, nagykorú, magyar állampolgárok, így cselekvő- és jogképességükben, illetve ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek.
- 17./ Felek a szerződés aláírásával meghatalmazzák a Miskolci 2. Sz. Ügyvédi Irodát (ügyintéző dr. Cserba Attila ügyvéd), hogy őket a közzétételhez, a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges és a vagyonszerzés bejelentésére irányuló hatósági eljárásokban teljes jogkörrel képviselje. 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. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben írt személyes adataikat, bankszámlaszámaikat ellenőrizték, azokat helyesnek találták, így ezzel kapcsolatban az okiratszerkesztővel szemben igényük nincs.

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 rendelkezéseiről teljes körű tájékoztatást kaptak.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződés tényvázlatnak is minősül, az abban foglaltak teljeskörűen megfelelnek szerződési akaratuknak.

- 18./ 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.

19./ 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 üzleti akaratuknak mindenben megfelelnek.

Miskolc, 2026. szeptember 30.

Simiglai János
eladó

képviseli meghatalmazással Takácsné
Simiglai Mónika

Galamb Barbara
vevő

Az okiratot a mai napon ellenjegyzem: Miskolc, 2026. szeptember 30.
Dr. Cserba Attila ügyvéd, kamarai azonosító száma: 36058384

MISKOLCI 2. SZ. ÜGYVÉDI IRODA
DR. CSERBA ATTILA
Ügyvéd KASZ: 36058384
3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 10.
Telefon/fax: 50-2470; 50-2471
Mobil: 06-30/94-52-790
E-mail: iroda@cserba.hu