

Termőföld adásvételi szerződés

amely létrejött

Tyukodi Ferenc

születési név: _____, anyja neve: _____, lakcím: 3528 Miskolc, Páncél
utca 14., születési hely, idő: _____, személyi azonosító jel:
adóazonosító jel: _____ személyi igazolvány száma: _____) **Eladó**, a
továbbiakban, mint **Eladó**)

Barabás Ernő

születési név: _____, anyja neve: _____, lakcím: 3519 Miskolc, Kis Kőköthő utca
72., születési hely és idő: _____, személyi
azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____, személyi igazolvány száma:
_____, kamarai tagsági azonosító: _____) **Vevő**
a továbbiakban, mint **Vevő 1.**)

Barabás Zsolt

születési név: _____, anyja neve: _____, lakcím: 1062 Budapest, Andrássy út
126., születési hely és idő: _____, személyi
azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____, személyi igazolvány száma:
_____, kamarai tagsági azonosító: _____) **Vevő**
a továbbiakban, mint **Vevő 2.**)
a továbbiakban Vevő 1.) és Vevő 2.) együttesen: **Vevők**
a továbbiakban Eladók és Vevők együttesen: **Felek**

között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1. A Felek rögzítik, hogy Eladó 2400/16872

-ed tulajdoni arányban tulajdonosa az **Emőd külterület 0102/2 helyrajzi** számon
nyilvántartott, 4 ha 5363 m² alapterületű „erdő” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban:
A) Ingatlan). Az Ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint bányatelek.

A Felek rögzítik, hogy Eladó 3552/229056-od arányban tulajdonosa az **Emőd külterület
0102/12 helyrajzi számon** nyilvántartott, összesen 2 ha 1498 m² alapterületű „legelő”
megnevezésű ingatlan (23,86 k.fill.) (a továbbiakban: **B) Ingatlan**). Az Ingatlan a
tulajdoni lap tanúsága szerint bányatelek.
Együttesen a továbbiakban: Ingatlanok.

Szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII.
törvénnyel kapcsolatosan az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településen
jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet a szerződés
aláírásának időpontjában nincs hatályban.

2. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevők pedig egymás között 1/2-
1/2-ed tulajdoni arányban megveszik az 1. pontban megjelölt A) Ingatlanban meglévő
2400/16872-ed tulajdoni hányadot, illetve a B) Ingatlan 3552/229056-od tulajdoni illetőségét.

3. A Vevők az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokat megtekintették, azok állagát, állapotát
megismerték.

A Felek rögzítik, hogy az A) Ingatlan tekintetében – a tulajdoni lap III. rész 2. pontjában rögzítetten – építési tilalom került bejegyzésre.

A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlant vezetékJog terheli (A VMM-360/2010. engedély számú (7731) NYÉKLÁDHAZA alállomás NYEK-EMÖD 20kV. számú vezetékek az ingatlan területéből 212 m²-t érint.), melynek jogosultja az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.).

A Felek rögzítik, hogy a B) Ingatlan tekintetében – a tulajdoni lap III. rész 2. pontjában rögzítetten – építési tilalom került bejegyzésre.

A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlant vezetékJog terheli (A VMM-360/2010. engedély számú (7731) NYÉKLÁDHAZA alállomás NYEK-EMÖD 20kV. számú vezetékek az ingatlan területéből 6633 m²-t érint.), melynek jogosultja az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.)

Az Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanok egyebekben per-, teher-, és igénymentesek; azokat adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, amelyért az Eladó szavatosságot vállal.

4. A Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlan-tulajdonszerzési valamint elidegenítési joguk, és képességük korlátozva nincs. A Vevők kijelentik, hogy tulajdonszerzésük nem ütközik 2013. évi CXXII. tv. 9 §-ában foglalt kizárási tilalomba.

5. Jelen adásvételi szerződés megkötésére a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, az e törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásáról szóló 474/2013 (XII.12.) Korm. rend. rendelkezéseinek figyelembevételével és betartásával került sor. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kifüggesztés, és hatósági jóváhagyás céljából az 1. pontban rögzített Ingatlanok fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez benyújtásra kerül, amely annak közzétételre való alkalmassága esetén megküldi kifüggesztés céljából az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

6. Felek az A) **Ingatlan 2400/16872-ed tulajdoni hányad** kölcsönösen kialakított vételárát **2.064.600.- Ft**, azaz **Kétmillió-hatvannégyezer-hatszáz forint** összegben határozzák meg.

Felek a B) **Ingatlan 3552/229056-od tulajdoni hányad** kölcsönösen kialakított vételárát **93.200.- Ft**, azaz **Kilencvenháromezer-kétszáz forint** összegben határozzák meg.

Az A) és B) ingatlan vételára összesen: 2.157.800.- Ft.

A Felek a vételárát az Ingatlanok fekvésének és állapotának, a helyben kialakult piaci viszonyoknak megfelelően alakították ki, és fogadták el, így az Ingatlanok értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik.

7. A Vevők a vételárát egyenlő arányban viselik.

Barabás Ernő vevő az A) Ingatlan tekintetében 1.032.300.- Ft-ot, a B) Ingatlan tekintetében 46.600.- Ft-ot, azaz összesen 1.078.900.- Ft-ot fizet meg eladónak.

Barabás Zsolt vevő az A) Ingatlan tekintetében 1.032.300.- Ft-ot, a B) Ingatlan tekintetében 46.600.- Ft-ot, azaz összesen 1.078.900.- Ft-ot fizet meg eladónak.

A Felek rögzítik, hogy a fentebb meghatározott vételárát a Vevők a szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását követően, a jóváhagyó záradékkal ellátott szerződés kézhezvételétől számított 15 napon belül, az okiratot szerkesztő ügyvéd

felhívására, átutalással és egy összegben fizetik meg Tyukodi Ferencné nevén nyilvántartott, az Erste Banknál vezetett, 11991119-82192482 számú bankszámlájára. Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul ezen számlaszámra való teljesítéshez, azt a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Az Eladó kijelenti, hogy az ily módon eszközölt vevői teljesítést feltétel nélkül elfogadja és az erre, vagy bármilyen más körülményre vonatkozó egymás közti esetleges vitájukra a Vevőkkel szemben nem hivatkozhat.

8. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásával – külön okiratban - feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt A) Ingatlan 2400/16872-ed arányú tulajdoni hányada vonatkozásában és az 1./ pontban megjelölt B) Ingatlan 3552/229056-od tulajdoni hányada vonatkozásában a vételár megfizetésének a napjával, a Vevők tulajdonjoga egymás között 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban az ingatlan nyilvántartásban „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

Eladó az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez /és törléshez szükséges bejegyzési és törlési engedélyt a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja, és a vételár megfizetéséig a jogi képvisellel megbízott dr. Turzó-Pataki Brigitta ügyvédnél (KASZ: , székhely: 3531 Miskolc, Győri kapu 21. I/10.) letétbe helyezi.

9. Letéteményes ügyvéd a letétbe átvett bejegyzési engedélyt a Vevőknek - ingatlan-nyilvántartási bejegyzés céljából - akkor adja ki, amikor az adásvételi szerződést a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a Vevőkkel jóváhagyta, és a Vevők a teljes vételárat megfizették és az hitelt érdemlő módon igazolásra került eljáró ügyvéd felé.

Eladó a teljes vételár megfizetéséről haladéktalanul köteles értesíteni eljáró ügyvédet, de legkésőbb a teljes vételár megfizetésétől számított 3 napon belül.

A bejegyzési engedély akkor adható ki az ügyvédi letétből, amennyiben Eladó nyilatkozik, hogy a teljes vételár megfizetésre került.

Amennyiben Eladó nem tesz eleget ezen kötelezettségének, úgy Vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni azzal, hogy bemutatják a vételár megfizetéséről szóló visszavonhatatlan terhelési értesítőt (folyósító bank által aláírt eredeti igazolást) és az kétséget kizáróan tanúsítja az adásvételi szerződés szerinti vételár Eladó részére a jelen szerződés szerinti számlaszámra történt hiánytalan átutalását és abból kétséget kizáróan megállapítható, hogy Vevők számláján (vagy egyéb számlán) visszavonhatatlanul megterhelésre került Eladó számlájának a javára.

10. A Felek rögzítik, hogy Barabás Ernő vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján jogosult elővásárlásra, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Barabás Zsolt vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései szerint elővásárlási joggal nem rendelkezik.

11. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a vételár megfizetésével egyidejűleg köteles az Ingatlanok birtokát a tulajdonjoggal együtt a megtekintéskori állagnak

megfelelően, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vevők részére átruházni. A Vevők ettől a naptól kezdve szedik az Ingatlanok hasznait, azok terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére más nem kötelezhető.

12. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanoknak bejegyzett földhasználója nincs.

13. A Vevők kijelentik, hogy Magyarországon vezetett, földműves-nyilvántartásba vett természetes személynek minősülnek. Barabás Ernő vevő földműves nyilvántartási száma: ., Barabás Zsolt vevő földműves nyilvántartási száma:

14. A Vevők kijelentik, hogy a jelen adásvétellel a Fftv. 16. §-ában rögzített földszerzési maximumot, illetve birtokmaximumot - a hozzászámítási szabályokat is figyelembe véve - nem érik el. A Vevők kijelentik, hogy részarány- tulajdonnal nem rendelkeznek. A Vevők kijelentik, hogy a tulajdonukban és haszonélvezetükben álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonukban álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem több, mint 6000.

15. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

16. A Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználattal járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredően, a földhasználattal kapcsolatban jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.

17. A Vevők kijelentik, hogy 5 éven belül velük szemben nem tettek olyan megállapítást, miszerint a szerzési korlátozások megsértésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.

18. A Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak dr. Turzó-Pataki Brigitta egyéni ügyvédnek az Ingatlan adásvétele során történő jogi képviselőikre, azaz az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére történő benyújtásra, az illetékes mezőgazdasági szerv előtti képviselőre, valamint a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőikre. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

Felek megállapodnak, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 43. § (4) bekezdése alapján a jelen Szerződés minden lapjának Felek általi kézjeggyel történő ellátását mellőzik.

19. A jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek a Vevőket terhelik.

20. Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy az ingatlan és a Felek adatait az elektronikus úton beszerzett hiteles tulajdoni lap, illetve a bemutatott személyi igazolványok és a megbízatást igazoló egyéb okirat alapján vette fel, amelyek helyességét és egyezőségét a Felek maguk is ellenőrizték. Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy nem felel semmilyen személy fizetőképességéért, vagy bármely nyilatkozatának valódiságáért, és ezek vizsgálatára nem köteles.

Minden fél saját felelőssége tudatában kijelenti, hogy a szerződést teljes tartalma tekintetében, - beleértve minden adatot is – alaposan ellenőrzött. Ezt annak tudatában jelenti ki, hogy minden esetleges elírás bejegyzési akadály, amiért a fél felelősséggel tartozik. Minden fél jelen szerződés aláírásával meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy adott esetben az elírás miatt szükségessé vált javítást a nevében önállóan elvégezze, valamint Ptk. szerinti kártérítési

és együttműködési kötelezettsége tudatában kötelezi magát arra, hogy az ilyen módosítást feltétel nélkül aláírja. Az eljáró ügyvéd általi javítás nem minősül szerződésmódosításnak.

A vagyonszerzés adóhatósági bejelentésére rendszeresített adatlapot a Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltve és aláírva az eljáró ügyvéd részére átadják, egyben a jelen szerződés aláírásával megbízzák az eljáró ügyvédet, hogy a vagyonszerzés adóhatósági bejelentésére rendszeresített adatlapot az illetékes földhivatalhoz/adóhatósághoz benyújtsa (a jelen meghatalmazás a Felek adóhatósági eljárásban – az illeték kiszabására irányuló eljárást és a fizetési meghagyás kézbesítését is ideértve – történő képviselőre nem terjed ki).

A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi okmányait (személyazonossági igazolvány, lakcímkártya, adókártya) lemásolja, a másolatot az iratok mellékleteként irattárában megőrizze. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a megbízást csak az e pontban foglaltak teljesítése esetén fogadhatja el.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában, valamint tájékoztatja a Feleket az 2017. évi LXXVIII. törvény adta azon kötelezettségről, mely szerint a jelen szerződést készítő ügyvéd megkeresi a személyi adat és lakcímnnyilvántartást a szerződő felek személyazonosságukat igazoló okiratokban szereplő adatokkal való egyezőség és érvényesség megállapítása céljából. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a megbízást csak az e pontban foglaltak teljesítése esetén fogadhatja el.

21. A Felek kijelentik, hogy a jogügylettel kapcsolatban az eljáró ügyvédtől mindennemű tájékoztatást megkaptak, ideértve az ingatlan adásvételével kapcsolatos adó és illeték szabályokat is. A Felek a jelen szerződést egyben az ügyre vonatkozó tényvázlatként is elfogadják, miután az szerződéses akaratukat teljes egészében tükrözi. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéses iratban szereplő minden adat helyességét és egyezőségét az aláírás előtt maguk is ellenőrizték.

22. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben egyebekben a Polgári Törvénykönyv, és a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.

Miskolc, 2026. szeptember 10.

Nyukodi Ferenc
eladó

Miskolc, 2026. 09. 25.

Erő
vevő

Barabás Zsolt
vevő

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. 10. 01. napján:
Dr. Turzó-Pataki Brigitta ügyvéd
3531 Miskolc, Győri kapu 21. I/10.
Kamarai azonosító:

Turzó-Pataki Brigitta
ügyvéd
Miskolc, Győri kapu 21. I/10.
KASZ: