

Termőföld adásvételi szerződés

amely létrejött

Hizsnyik Géza

születési név: _____, anyja neve: _____, lakcím: 1222 Budapest, Fenyőtoboz
utca 8., születési hely, idő: _____, személyi azonosító 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, Andrassy 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 1/1-ed arányban tulajdonosa az **Emőd külterület 053/9 helyrajzi** számon nyilvántartott, 3 ha 9338 m² alapterületű „szántó, rét” megnevezésű ingatlan (102.11 k. fill.) (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint bányatelek.

Szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság 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 Ingatlant.

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

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

A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlant vezetékhog terheli (A VMM-360/2010. engedély számú (7731) NYÉKLÁDHAZA alállomás NYEK-EMŐD 20kV. számú vezetékhog az ingatlan területéből 755 m²-t érint.), melynek jogosultja az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.).

Az Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlan egyebekben per-, teher-, és igénymentes, 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 Ingatlan 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 **Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányad** kölcsönösen kialakított vételárát **19.669.000.- Ft**, azaz **Tizenkilencmillió-hatszázhatvankilencezer forint** összegben határozzák meg.

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

7. A Vevők a vételárát egyenlő arányban viselik.

Barabás Ernő vevő az Ingatlan tekintetében 9.834.500.- Ft-ot, Barabás Zsolt vevő az Ingatlan tekintetében 9.834.500.- 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 Eladó nevében a Gránit Banknál nyilvántartott 12100011 - 17768113 számú bankszámlájára. Eladó kifejezetten hozzájárul ezen számlaszámra való teljesítéshez, azt a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

8. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásával – külön okiratban - feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt Ingatlan 1/1-ed arányú 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 Ingatlan birtokát a tulajdonjoggal együtt a megtekintéskori állagnak megfelelően, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vevők részére átruházni. A Vevők ettől a naptól kezdve szedik az Ingatlan hasznait, azok terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére más nem kötelezhető.

12. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelenleg az Emődi Mezőgazdasági Zrt. használatában van haszonbérleti szerződés alapján 2022.07.23. napjától 2032.12.31. napjáig. A szerződés alapján a haszonbérleti díj mértéke 35 kg búza/AK/év. A Felek megállapodnak abban, hogy a 2026. évre járó haszonbérleti díj Eladót illeti. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a haszonbérleti jogok átszállásáról haszonbérliőt értesítik.

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 jelenleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld

gww

dataki Brigitta
véd

531 Ms Győri kapu 21. I/10.
F " Z:

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 képviselődükre, azaz az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére történő benyújtásra, az illetékes mezőgazdasági szerv előtti képviseletre, valamint a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletükre. 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 jelentik 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 képviseletére 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 07.

Hizsnyik Géza
eladó

Miskolc, 2026. 09. 25.

Barabás Zsolt
vevő

Barabás Zsolt
vevő

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

35
Dr. Turzó-Pataki Brigitta
ügyvéd
Miskolc, Győri kapu 21. I/10.
KASZ:

Záradék:

Iktatószám: PH/7562/2026. az Emőd 053/9. hrsz-ú ingatlanhoz

Az Adás-vételi szerződés a kormányzati honlapon az elektronikus tájékoztató rendszerben kifüggesztésre került.

Kifüggesztés napja: 2026. október 28.

Kezdő nap: 2026. október 29.

Jognyilatkozatra nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. november 27. **E határidő jogvesztő!**

Levétel napja: 2026. november 30.

Emőd, 2026. október 28.


Tóthné Bodnár Irén
címzetes főjegyző 

