A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

FÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Bihari Gyula (születési családi és utóneve: születési hely és idő: anyja születési neve: állandó lakcíme: 3700 Kazincbarcika, Barabás Miklós utca 7, személyi igazolvány száma: szem. sz.: , adóaz.jel: állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről
Juhász Pál (születési családi és utóneve: születési hely és idő: , anyja születési neve: adóaz. jel: személyi igazolvány száma: szem. az.: állandó lakcíme: 3720 Sajóivánka, Állomás utca 44/A., állampolgársága: magyar) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)
között, az alulírott napon, a következő feltételek szerint:

1. A szerződés tárgya

1.1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok

a. tulajdoni lap tanúsága szerint a Kazincbarcika zártkert 13101 hrsz.-ú, „Kivett / zártkerti művelés alól kivett terület" ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 1462 m2 területű ingatlan;
Az ingatlan jogi jelleg bányatelek a 103195/2/2020.04.23 számú bejegyző határozat alapján.

b. tulajdoni lap tanúsága szerint a Kazincbarcika zártkert 13102 hrsz.-ú, „Kert / szerszámtároló" ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 6-os minőségi osztályú, 2,02 AK értékű, 1944 m2 területű ingatlan;
Az ingatlan jogi jelleg bányatelek a 103195/2/2020.04.23 számú bejegyző határozat alapján.

c. tulajdoni lap tanúsága szerint a Kazincbarcika zártkert 13103 hrsz.-ú, „Kert" ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 6-os minőségi osztályú, 1,53 AK értékű, 1472 m2 területű ingatlan.
Az ingatlan jogi jelleg bányatelek a 38003/2013.08.07 számú bejegyző határozat alapján.
Az ingatlanra a 31402/2013.02.07 számú bejegyző határozat alapján az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. jogosult javára vezetékjog került bejegyzésre.

1.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapok III. része – az 1.1. pontban meghatározotton túl - bejegyzést nem tartalmaz.

1.3. Eladó a tulajdonjogát a tulajdoni lapok másolatával igazolja Vevő részére.

2. Átruházó nyilatkozat

Eladó eladja, Vevő pedig, a megismert és megtekintett állapotban, – a jelen szerződés 3. pontjában meghatározott vételárért – megvásárolja az ingatlanokat.
Szerződő felek rögzítik, hogy a három - 1.1. pontban részletezett – ingatlan kizárólag együtt kerül eladásra és megvételre.

3. Vételár

Felek az ingatlanok vételárát kölcsönösen az alábbiak szerint állapítják meg.

a. a Kazincbarcika zártkert 13101 hrsz.-ú ingatlan vételára 500 000 Ft., azaz ötszáz-ezer forint;

Bihari Gyula, Eladó

Juhász Pál, Vevő

dr. Havasiné dr. Molnár Judit ügyvéd (Kasz.: 36061338)

dr. Havasiné Dr. Molnár Judit
3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. 1/1.
Adószám: 53397443-2-25
Mobil: 06-30/ 9159-567

b. a Kazincbarcika zártkert 13102 hrsz.-ú ingatlan vételára 15.000.000 Ft., azaz tizenöt-millió forint;
c. a Kazincbarcika zártkert 13103 hrsz.-ú ingatlan vételára 4.500.000 Ft., azaz négymillió-ötszázezer forint.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár összegét az ingatlanok értékével arányosnak tartják. Szerződő felek jelen okirat aláírásával lemondanak a szerződés feltűnő érték aránytalanság jogcímén történő megtámadásáról.

4. Fizetés ütemezése

4.1. Vevő 3. pont szerinti vételárat a 9.1. pont szerinti jóváhagyás megadása esetén –, a 9.1. pont szerinti jóváhagyás megadásától számított öt (5) napon belül köteles átutalással a Vevő az MBH számú számlájáról az Eladó OTP ú számlájára megfizetni. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár akkor tekinthető megfizetettnem, amikor az az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.

5. Birtokbaadás

5.1. Eladó köteles az ingatlanokat a teljes vételár teljesítésével egy időben, a Vevő birtokába bocsátani.

5.2. A birtokbaadást követően az ingatlanok hasznai és terhei Vevőt illetik, illetve terhelik. Felek rögzítik, hogy az ingatlanok birtokának átruházása a birtokbaadás teljesítésével valósul meg.

6. Szavatosság

6.1. Eladó az ingatlanok – az 1.1. pontban részletezetten túl - per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy a birtokbaadáskor az ingatlanokat semminemű közüzemi tartozás nem fogja terhelni.

6.2. Eladó jótáll azért, hogy az ingatlanokon nem áll fenn harmadik személynek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely Vevő birtokba lépését vagy tulajdonszerzését gátolná, vagy korlátozná, különösen, de nem kizárólag az ingatlan házastársi vagyonközösség részét nem képezi és az ingatlan nem szolgál állandó lakhelyéül házastársnak, volt házastársnak, élettársnak, volt élettársnak, így a Ptk. 4:48.§, illetőleg 4:77.§ szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

6.3. Felek megállapítják, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. Korm. rendelet alapján a jelen ügylet során energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

7. Tulajdonjog fenntartás és ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

7.1. Eladó a tulajdonjogát – a teljes vételár kiegyenlítéséig – fenntartja.

7.2. Eladó külön íven szerkesztett nyilatkozatában hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlanok tekintetében Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban – a teljes vételár kifizetését követően –, vétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – a továbbiakban: bejegyzési engedély.

Bihari Gyula, Eladó Juhász Pál, Vevő

Dr. Havasiné Dr. Molnár Judit ügyvéd
Miskolc, Széchenyi u. 36. 1/1.
Adószám: 53397443-2-25
Mobil: 06-30/ 9159-567

dr. Havasiné dr. Molnár Judit ügyvéd (Kasz.: 36061338)

7.3. Felek úgy állapodnak meg, hogy az Inytv. vhr. 21 §. 43.pontja alapján kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlanok tekintetében, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét – Vevő javára – az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezni szíveskedjen!

7.4. Elővásárlási jog:
Felek megállapítják, hogy a Földforgalmi törvény 18-22.§-aival összhangban, az említett jogszabályhelyekben foglalt személyeket jogszabályon alapuló elővásárlási jog illeti meg. Felek megállapítják, hogy a jelen pont szerinti elővásárlási jog kapcsán elővásárlási jog gyakorlásról lemondó nyilatkozatokat beszerezni nem szükséges, annak fennállása és a jogosultak általi gyakorlása körülményeit – a 9.1. pont szerinti jóváhagyás keretében – az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv fogja vizsgálni a jelen szerződés aláírását követően.

8. Az okiratszerkesztésre és a jogi képviseletre vonatkozó rendelkezések

8.1. Felek a jelen szerződés és a kapcsolódó dokumentumok elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a jóváhagyás megszerzésére irányuló, illetékes jegyző és mezőgazdasági szakigazgatási szerv és földhivatal előtti eljárással megbízzák, illetve meghatalmazzák dr. Havasiné dr. Molnár Judit ügyvédet - 3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. 1/1. sz., Kasz.: 36061338 – aki jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

8.2. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt tényeket és adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat – annak megfelelően – a jelen szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek és nem adnak.

8.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy őket a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli, amely a felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint.

8.4. Az okiratszerkesztő ügyvéd az ingatlanok tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos adó és illeték kötelezettségekről részletes tájékoztatást adott. Felek ennek megtörténtét jelen szerződés aláírásával nyugtázzák.

8.5. A jelen szerződés az ügyvédi megbízáshoz szükséges elemeket is tartalmaz, az okiratszerkesztő ügyvéd, a részére adott megbízás, illetve meghatalmazás elfogadását a jelen szerződés ellenjegyzésével is nyugtázza.

9. Vegyes rendelkezések

9.1. Eladó kijelenti, hogy magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik, azonban ahhoz, hogy az ingatlanok tulajdonjogát megszerezze, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása – a továbbiakban: jóváhagyás – szükséges.

9.1.1. Felek a fentiekre tekintettel megállapítják, hogy a jelen szerződés hatályosságához az szükséges, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást megadja, e célból a jelen szerződés kellő példányait – a Földforgalmi törvény 7.§ (1) bekezdésével és 21.§-ával összhangban – az ingatlan

Bihári Gyula, Eladó ..... Juhász Pál, Vevő .....

dr. Havasiné dr. Molnár Judit ügyvéd (Kasz.: 36061338)

Dr. Molnár Judit ügyvéd 3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. 1/1. Adószám: 53397443-2-25 Mobil: 06-30/ 9159-567

fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére – jogi képviselőjük útján – haladéktalanul benyújtják.

9.1.2. Felek megállapítják, hogy a jóváhagyási kérelem elbírálásig a szerződés közöttük nem válik hatályossá, a Felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni, így Felek a nyilatkozatukhoz kötve vannak, így egyik Fél sem tehet semmit, ami a másik Fél jogát a jóváhagyás megadása esetére csorbítja vagy meghiúsítja, a jóváhagyás megadása esetén pedig a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

9.1.3. Felek úgy állapodnak meg, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jóváhagyást a jelen szerződés aláírásától számított százötven (150) napon belül nem adja meg – ideértve azt az esetet is, ha a jóváhagyási kérelmet elutasító döntést hoz, vagy a 7.5. pontban körülírt elővásárlási jog bármely jogosultja érvényesítené jogát –, úgy a jelen szerződés nem válik hatályossá, annak teljesítése nem követelhető, Felek a kötöttségeik alól szabadulnak, az eredeti állapotot pedig haladéktalanul visszaállítják, ennek keretében Vevő köteles közreműködni a benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelem visszavonásában. Felek meghagyják a lehetőséget a jóváhagyás megadására vonatkozó határidő közös meghosszabbítására.

9.2. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személy. Vevőn 2026. 09. 21. napján földműves nyilvántartásba vétele megtörtént az 512049/2026. 09. 21. számú bejegyző határozat alapján. A Földtörvény 18.§. (1) bek. e) pontjára figyelemmel Juhász Pál Vevő vonatkozásában a földműves adatai:
Bejegyző hivatal: B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Bejegyző határozat: 512049/2026. 09. 21.
Bejegyzés dátuma: 2026. 09. 21.
Szakképzetséget igazoló okirat száma: CXR A 0102934, SZJR/2026/959-6
Az üzemközpont fekvése szerinti ingatlan adatai:
Ingatlan: Sajóivánka Belterület 240/7
Jogosultság: használati jog (haszonbérlet, bérlet, stb.)

Tekintettel arra, hogy Vevő földművesnek minősül, ezért vele szemben a Földtörvény 10.§ (2) bekezdésében részletezett ingatlan területnagyságára vonatkozó korlátot nem kell figyelembe venni. Vevő a jelen pontban foglaltakra tekintettel – összhangban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ával – úgy nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9.3. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlan illetőség a tulajdonszerzés időpontjától számított öt (5) évig más célra nem hasznosítja.

9.4. Vevő úgy nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, azaz a Földforgalmi törvény szerinti földhasználati díjtartozása.

9.5. Vevő úgy nyilatkozik, hogy a jelen szerződés által szabályozott tulajdonszerzést megelőző öt (5) éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

....
Bihari Gyula, Eladó Juhász Pál, Vevő

dr. Havasiné dr. Molnár Judit ügyvéd (Kasz.: 36061338)

dr. Havasiné dr. Molnár Judit
ügyvéd
3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. 1/1.
Adószám: 53397443-2-25
Mobil: 06-30/ 9159-567

10. Záró rendelkezések

10.1. A jelen szerződéssel kapcsolatos költségek, így különösen a visszterhes vagyonátruházási illeték Vevőt terheli.

10.2. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés megkötése és a teljes jogügylet folyamán együttműködési kötelezettség terheli őket, mely vonatkozik arra az esetre is, ha a jelen szerződés módosítása válik szükségessé annak érdekében, hogy a Földhivatal a tulajdonos váltást bejegyezze és az új tulajdonos az ingatlan illetőséget birtokba vehesse.

10.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.), illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt (Fétv.-t) vonatkozó szabályai irányadók.

10.4. A jelen – tíz (10) fő pontból álló – szerződést Felek – közös elolvasás és együttes értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a Földforgalmi tv. 8. § (3) bekezdése szerinti módon, biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatottan (1 pld) is létre jött.

Miskolc, 2026. 10. 14.

Bihari Gyula, Eladó

Juhász Pál, Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Miskolc, 2026. 10. 14. napján:
dr. Havasiné dr. Molnár Judit ügyvéd (3530 Miskolc, Széchenyi utca 36. 1/1.; B.-A.-Z. Vármegyei Ügyvédi kamara; Kasz.: 36061338)

dr. Havasiné Dr. Molnár Judit
ügyvéd
3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. 1/1.
Adószám: 53397443-2-25
Mobil: 06-30/ 9159-567

Záradék:

Kormányzati portálra feltöltve: 2026. 10. 29.

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 30.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 11. 30.

Figyelem ez a határidő jogvesztő!

Kormányzati portálról levéve: 2026. 12. 01.