104.371/2026

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
* 170 *

Közzététel időpontja:
2026 NOV. 09
Határidő első napja:
2026 NOV. 10
Határidő utolsó napja:
2026 DEC. 09
E határidő jogvesztő!

Termőföld adásvételi szerződés
(vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalva)

amely létrejött egyrészről
- **Molnár Zoltán** (születési nev születési hely és idő ,; anyja születési neve akcíme: 3526 Miskolc, Szeles utca 13 3. em. 3 ajtó; szig. száma személyi azonosító ; adóazonosító **magyar állampolgár**) - mint **eladó** (a továbbiakban **Eladó**) -,

másrészről **Nagyné Vincze Zsuzsa** (születési neve ; születési hely és id anyja születési nev lakcíme: 3532 Miskolc, Herceg hajtás dűlő 072917; szig. száma: személyi azonosító: adóazonosító: **földműves** nyilvántartásba vételének bejegyző határozat száma: **Miskolci Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 510024/2/2019. 02. 26.; üzemközpontja: Miskolc** III. kerület zártkert **72918 hrsz.; magyar állampolgár**) - mint **vevő** (továbbiakban **Vevő**) - között, a mai napon az alul jegyzett helyen, az alábbi feltételek mellett:

I. Az adásvétel tárgya

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a **Miskolc zártkert 72883 hrsz.** alatt felvett - **Szántó** / és **gazdasági épület, út, kert, gyümölcsös, szőlő és gazdasági épület** művelési ágú - összesen **7094 m2** területű, **12,12 AK** értékű, **bányatelek** jogi jellegű **zártkerti ingatlan** - továbbiakban **Ingatlan - 1/1** arányú **tulajdoni hányada Eladó** kizárólagos **tulajdonában** áll.

2./ Szerződő felek rögzítik, egyúttal **Eladó szavatolja,** hogy a **Miskolc zártkert 72883 hrsz.** alatti **ingatlan** a tulajdoni lap **III.** RÉSZ **2.** sorszáma alatt **Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala** (jogosult címe: 3525 Miskolc, Városház tér 8.) **javára** bejegyzett **kártalanítási igény kizárásán,** valamint a tulajdoni lap **III.** RÉSZ **3.** sorszáma alatt - az **MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft.** (3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.; törzsszáma: 13804495) **javára 157 m²** terjedelmet érintően bejegyzett **vezetékjogon túlmenően,** egyebekben **szolgalom-, per-, teher-** és **igénymentes,** arra vonatkozóan **teher bejegyzése nincs folyamatban,** továbbá **arra** nézve **harmadik személynek nem áll fenn** olyan **joga,** amely **Vevő tulajdonjogának gyakorlását korlátozná** vagy **akadályozná. Eladó nyilatkozik,** hogy az **adásvétel tárgyát** képező **ingatlant hatályos** vagy a **szerződéskötés időpontjában** még **hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.**

II. Vételi ajánlat

3./ Vevő - mint **helyben lakó szomszéd - vételi ajánlatot tesz Eladó** részére a **Miskolc zártkert 72883 hrsz.** alatti **zártkerti ingatlan 1/1** arányú **tulajdoni hányadának megvásárlására** vonatkozóan.
4./ Vevő a **Miskolc 72883 hrsz.** alatti **zártkerti ingatlan 1/1** arányú **tulajdoni hányadának vételárára** vonatkozóan **900.000 Ft,** azaz Kilencszázezer forint összegű **vételi ajánlatot tesz. Vevő** az **Ingatlan vételárát** jelen szerződés **III./8./** pontja szerint **fizeti meg Eladónak.**
5./ Eladó a **Vevő** által tett **vételi ajánlatot elfogadja.**

6./ Vevő nyilatkozik, hogy **2022. 11. 30.** napja **óta** kizárólagos **tulajdonosa** az **adásvétel tárgyát** képező **Ingatlannal szomszédos Miskolc zártkert 72884/7 hrsz.** alatti **zártkerti termőföld ingatlannak. Vevő elővásárlási joga** tekintetében akként **nyilatkozik,** hogy a **Miskolc zártkert 72883 hrsz.** alatti **ingatlan vonatkozásában** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban **Földforgalmi törvény**) **18. § (1)** bekezdés ***c)*** pontjában, valamint a **(4)** bekezdés ***b)*** pontjában foglaltak szerint: **helyben lakó szomszédnak minősülő fiatal földműves** jogán **elővásárlásra jogosult vevő.**

III. Adásvételi szerződésbe foglalt jognyilatkozatok

7./ Eladó eladja, Vevő pedig **1/1** arányú **tulajdonába megvásárolja Eladó Miskolc 72883 hrsz.** alatti **zártkerti ingatlanát** a **Vevő** által **megtekintett** és **megismert állapotban.**
8./ Szerződő felek az **adásvétel tárgyát** képező **Ingatlan vételárát 900.000 Ft-ban,** azaz Kilencszázezer forintban **határozzák meg** - a továbbiakban **Teljes vételár. Szerződő felek** a **föld vételárát 900.000 Ft-ban,** azaz Kilencszázezer forintban, míg az **elhanyagolt-gazos ültetvény vételárát 0 Ft-ban,** azaz Nulla forintban, a **romos gazdasági épültek vételárát 0 Ft-ban,** azaz Nulla forintban **állapítják meg.**

8.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy **Vevő** a **Teljes vételár összegét** jelen **adásvételi szerződés aláírásával** egyidejűleg **átutalással fizeti meg** az **Eladó megadott pénzintézeti számlájára. Eladó** a **Teljes vételár** összegének maradéktalan **megfizetését** jelen szerződés aláírásával **elismeri** és **nyugtázza, egyúttal nyilatkozik,** hogy az **Ingatlan Teljes vételárának** maradéktalan **megfizetésére** tekintettel, **Vevővel** szemben **további igényt** vagy **követelést nem támaszt.**

8.2./ Szerződő felek rögzítik, amennyiben a jelen **termőföld adásvételi szerződés** az **Eladó** és a **Földforgalmi törvény 18. §**-ában foglaltak szerint a **Vevőt elővásárlási** sorrendben **megelőző személlyel** – mint **elővásárlásra jogosult vevővel - jön létre, Eladó** a jelen **adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról** történő **írásbeli tudomásul szerzést** követő **8 napon belül köteles** a **III./8./** pontban rögzített **Teljes vételár összegét Vevő** részére **visszafizetni.**

8.3./ Szerződő felek a Földforgalmi törvény vonatkozó **rendelkezései** szerint **rögzítik:**
21/A. §- (1) Ha **az adásvételi szerződésben foglaltak** alapján **a vevő** a kötelezettségvállalás megerősítéseként **foglalót fizetett,** akkor **az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles** a **foglaló összegét** az **eladó javára ügyvédi letétbe** vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) **helyezni** és **ennek igazolását** az **elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.**

(2) Ha **az elővásárlásra jogosult** az **adásvételi szerződésben** a **vevő helyébe lép,** akkor **a letétbe helyezett összeget** az **eladó részére kell megfizetni.** Minden **más esetben a letétbe helyezett összeg** a **letevő részére visszajár.**

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat **kell alkalmazni** abban az esetben is, **ha** a **teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.**

8.4./ Szerződő felek a **Földforgalmi törvény** vonatkozó **rendelkezései** szerint **rögzítik: 21. § (1)*** A **föld eladása esetén** a **földre vonatkozó,** a tulajdonos által elfogadott **vételi ajánlatot egységes okiratba** foglalt **szerződésbe** (a továbbiakban: **adásvételi szerződés) kell foglalni,** és **azt** a **tulajdonosnak** – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a **felek aláírásától** számított **8 napon** belül a **mezőgazdasági igazgatási szerv** részére **meg kell küldeni jóváhagyás céljából, melyre** a jelen **okiratot szerkesztő** és **ellenjegyző ügyvéd kötelezettséget vállal.**

23. §* (1)* A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A **mezőgazdasági igazgatási szerv** az **okiratok beérkezésétől** számított **15 napon belül** döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy **végzésben megállapítja a szerződés közzétételre** való **alkalmasságát** és **elrendeli** a **szerződés közzétételét,** valamint **ezzel egyidejűleg felhívja** a **föld fekvése** szerint **illetékes ingatlanügyi hatóságot** a **föld tulajdonjogának átruházására** irányuló **szerződés benyújtása** tényének **bejegyzése érdekében.**

8.5./ Szerződő felek az **ingatlan-nyilvántartásról** szóló **2021. évi C. törvény végrehajtásáról** szóló **179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet** szerint **rögzítik: 79. § (1)** A **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét** a szerződéssel átruházni kívánt **egész ingatlanra,** egész **tulajdoni illetőségre** vagy **ezek eszmei hányadára lehet** szerződésenként **egyszer bejegyezni.**

(2) Az (1) bekezdés szerinti tény bejegyzését követően további jogokat – a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel – csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni k
(3)* A **tény bejegyzését követően** az ingatlanügyi **hatóság a hatósági határozaton** alapuló **jelzálogjogot, a végrehajtási jogot** és a **tény bejegyzését követően** az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzett végrehajtási jogon** alapuló **árverés esetén** az **árverési vevő tulajdonjogát** a **szerződés alapján** történő **tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő** hatállyal **jegyzi be** az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzésben a függő hatályra utalni kell.

9./ Molnár Zoltán eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja,** hogy a **Miskolc zártkert 72883 hrsz.** alatti **ingatlan 1/1** arányú **tulajdoni hányadára** vonatkozóan **Nagyné Vincze Zsuzsa vevő tulajdonjoga** az ingatlan-nyilvántartásba - **1/1** tulajdoni **arányban - adásvétel** jogcímén **bejegyzésre kerüljön.**

10.1./ Az **adásvétel tárgyát** képező **Ingatlan tulajdonjoga** a vételár teljes összegének megfizetésére tekintettel a jelen **adásvételi szerződésnek** a **B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala** általi **jóváhagyásával** egyidejűleg **száll át Vevőre.**
10.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen **adásvételi szerződést** a **Földforgalmi törvény 21. § (1) bek.)** értelmében a **megkötését** követő **8 napon** belül **meg kell küldeni** az illetékes **mezőgazdasági igazgatási szerv** részére, melyre **eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal.**
10.3./ Vevő tudomásul veszi, hogy az **adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásával** kapcsolatos **eljárás** a **Földforgalmi Törvény 21.-30. §**-ai értelmében mintegy **4-5 hónapos időtartamot vesz igénybe.** Eljáró **ügyvéd** egyúttal **tájékoztatja Feleket,** ha a **hatóság** a **15 napos** ún. **előzetes vizsgálata** után **megállapítja** a **szerződés közzétételre** való **alkalmasságát, elrendeli** a **szerződés közzétételét,** ezzel egyidejűleg **megkeresi** a **föld fekvése** szerint **illetékes ingatlanügyi hatóságot** a **föld tulajdonjogának átruházására** irányuló **szerződés benyújtása** tényének **feljegyzése** érdekében.

10.4./ Szerződő felek rögzítik, hogy **Eladó** az **adásvétel tárgyát** képező **földet** – a **növényi** valamint **állati kártevők** alóli **mentesítése** érdekében – jelen **adásvételi szerződés aláírásával Vevő birtokába adja,** egyúttal - a **Ptk. 6:215. § (2)** bek.) foglaltakkal összhangban - **rögzítik,** hogy **Eladó** a jelen **adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásával** egyidejűleg, az **adásvétel tárgyát** képező **Ingatlan birtokát** is **átruházza Vevőre. Vevőt** az **Ingatlan birtokba vételétől** kezdődően **illetik meg** azon **jogok és terhelik** azon **kötelezettségek, melyek** korábban **Eladót illették,** illetőleg **terhelték. Vevő birtokba lépésének időpontja irányadó** az **Ingatlanokkal** kapcsolatos **kárveszély** viselésének **átszállására is.**

10.5.1./ Szerződő felek a **birtokba adás** során az **Ingatlanon** a **közüzemi társaságok** által elhelyezett **mérőműszerek óraállását írásban rögzítik,** egyúttal **Vevő kötelezettséget vállal** arra, hogy a **tulajdonos változást tulajdonjogának** ingatlan-nyilvántartásba történő **bejegyzését követő 8 napon belül** a szolgáltatóknál **átvezetteti.** Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől szóbeli tájékoztatást kaptak az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről: a https://e-bejelento.gov.hu/ címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.
10.5.2./ Eladó szavatolja, hogy az **Ingatlant** semmilyen **közüzemi költségtartozás nem terheli.** Abban az esetben, **ha** a **birtokbaadást megelőző időszakra** vonatkozóan, mégis **felmerülne** bármilyen **közmű tartozás,** úgy annak **kifizetéséért** az **Eladó helytállni tartozik,** és **köteles** a **birtokbaadás napjáig** terjedő időre **valamennyi közüzemi számlát kiegyenlíteni.**

11.1./ Vevő a **Földforgalmi törvény 16. § (1)** bekezdésével összhangban **nyilatkozik,** mely szerint a **tulajdonában,** valamint **haszonélvezetében lévő föld,** az **adásvétel tárgyát képező föld** területnagyságának **beszámításával sem éri el** a **300 hektár területmértéket.**
11.2./ Vevő a **Földforgalmi törvény 13. § (1)** bekezdésével összhangban **nyilatkozik,** mely szerint **vállalja,** hogy az **adásvétel tárgyát képező föld használatát** másnak **nem engedi át, azt maga használja,** és ennek során **eleget tesz** a **földhasznosítási kötelezettségének,** továbbá **vállalja,** hogy a **földet** a **tulajdonszerzés időpontjától** számított **5 évig más célra nem hasznosítja.**
11.3./ Vevő a **Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2)** bekezdésével összhangban **nyilatkozik** arról, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított** és **fennálló földhasználati díjtartozása,** továbbá **vele szemben** a **szerződés tárgyát** képező **föld szerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg,** hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére** irányuló **jogügyletet kötött.**
11.4./ Vevő a **Földforgalmi törvény 27. § (2) bek.)** ***ba)*** valamint ***bb)*** **és** ***bc)*** pontjaival összhangban **nyilatkozik** arról, hogy a **birtokában** álló **föld jogellenes más célú hasznosítása,** vagy a **hasznosítási kötelezettség megsértése** miatt az **ingatlanügyi hatóság** - az adás-vételi szerződés közlését megelőző **5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot** részére **nem szabott ki,** illetőleg **jogerősen** megállapított **földhasználati díjtartozása nem áll fenn,** továbbá **földszerzéshez** vállalt **kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv** - az adás-vételi szerződés közlését megelőző **5 éven belül** - részére **véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.**
11.5./ Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. törvény** végrehajtásáról szóló **1179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §**-a szerint **nyilatkozik,** hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

11.6./ Vevő a **Földforgalmi törvény 13. § (4) bek.)** összhangban **nyilatkozik, amennyiben** az **adásvétel tárgyát** képező **termőföld ingatlanra** vonatkozóan **földhasználati jogviszony áll fenn,** a **földhasználati jogviszonyok** időtartamát **nem hosszabbítja meg,** egyúttal a **földhasználati jogviszony megszűnését** követő **időre vállalja** a **Földforgalmi törvény 13. § (1) bek.)** foglalt **kötelezettségeket.**

12./ Szerződő felek mindketten **belföldi** honos **cselekvőképes magyar állampolgárok,** ingatlan elidegenítési illetőleg tulajdonszerzési képességüknek törvényes akadálya nincs. A jelen adásvételi szerződés megkötésével együttjáró költségek, valamint a tulajdonjog változásának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségek Vevőt terhelik Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a jelen jogügyletből eredően személyüket terhelő adó, valamint illetékfizetési kötelezettségükről a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől tájékoztatást kaptak.
13./ Vevő - mint **földműves** - az illetékekről **szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek.** *p)* pontja alapján **nyilatkozik,** hogy a **visszteher** ellenében **megszerzett termőföldet a birtokba adástól** számítva **5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít,** a **termőföldeket földművesként mezőgazdasági** tevékenység **céljára hasznosítja,** erre tekintettel **kéri** a **NAV B-A-Z Megyei Igazgatóságát,** hogy a **visszterhes vagyonszerzési illeték összegét** az **Itv. 26. § (1) bek.** *p)* alapján **megállapítani szíveskedjék. Szerződő felek meghatalmazzák** eljáró **ügyvédet** az **adóhatóság** felé benyújtandó **B400E adatlap** nevükben történő **kitöltésére** és **aláírására,** és az illetékes **adóhatósághoz** történő **benyújtására** is.
14./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával **tanúsítják,** hogy **személyüket** az **okiratot szerkesztő** és **ellenjegyző ügyvéd** a **2017. évi LIII.** törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére kiadott **10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat** alapján és rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően **azonosította.**
15.1./ A jelen **adásvételi szerződés** okiratba **szerkesztésére** és **ellenjegyzésére Szerződő felek Dr. Jacsó Pál ügyvédnek adnak megbízást,** aki a **megbízást elfogadja. Szerződő felek** jelen **okiratot** egyben **tényvázlatnak** is **tekintik,** mely a **Felek akarata** szerint **lett szerkesztve. Szerződő felek nem kérik,** hogy jelen **tényvázlat külön** okiratban **kerüljön rögzítésre.**

15.2./ Molnár Zoltán eladó, valamint **Nagyné Vincze Zsuzsa vevő** - mint **Szerződő felek - közösen meghatalmazzák Dr. Jacsó Pál ügyvédet** (székhely: 3525 Miskolc, Feszty Árpád utca 133.; Kamarai nyilvántartási száma: B-A-Z Vármegyei Ügyvédi Kamara VI/131), hogy a jelen adásvételi szerződésből eredően, a **B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya** – mint **mezőgazdasági igazgatási szerv – előtt** lefolytatandó, a **tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására** irányuló **eljárásban,** valamint a **B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.** (Miskolc) **előtt** lefolytatandó: a Miskolc **zártkert 72883 hrsz.** alatti **ingatlan 1/1** arányú **tulajdoni hányadát** érintően **Molnár Zoltán** eladó **tulajdonjogának törlésére** irányuló, valamint **Nagyné Vincze Zsuzsa** vevő **tulajdonjogának bejegyzésére** irányuló **eljárásban személyüket** teljes jogkörrel **képviselje. Eljáró ügyvéd** a **földhivatali eljárásban** való képviseleti **meghatalmazást elfogadja.**
16./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében Szerződő felek a Ptk., valamint a Földforgalmi törvény és annak végrehajtására kiadott jogszabályok rendelkezéseit, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet rendelkezéseit, valamint a 2024. évi LXXX. törvény 148. § (8) bekezdésében foglaltakat tartják magukra nézve irányadóknak. Szerződő felek jelen - egyenként 4 (négy) oldalból álló és 7 (hét) egymással megegyező szövegezésű eredeti példányban készült - adásvételi szerződést átolvasták, közösen értelmezték, majd azt - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Miskolc, 2026. október 09.

Molnár Zoltán
Eladó

Nagyné Vincze Zsuzsa
Vevő

Ellenjegyzem:
Miskolc, 2026. október 09.

Dr. Jacsó Pál
ügyvéd
3525 Miskolc, Feszty Á. u. 133.
Telefon: 06-20/9754-792

Dr. Jacsó Pál ügyvéd
székhely: 3525 Miskolc, Feszty Árpád u. 133.
Kamarai Azonosító Szám: 36062126