A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Dr. Zakar Annamária
ügyvéd

JM Legal Ügyvédi Társulás
3525 Miskolc, Jókai u. 4. fsz/4. sz.
e-mail: drzakarannamaria@gmail.com
tel: +36/70 429-1370

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről:
Marton János születési hely és idő: , anyja neve: személyazonosító jel: adóazonosító lakcím: 3792 Sajóbábony, Arany János út 1. 2/9.), mint Eladó - a továbbiakban: **Eladó**, másrészről:
Halko Jaroslav született: (születési hely és idő: ; anyja neve: , személyazonosító: személyi igazolvány szám: lakcím: Rožňava (Rozsnyó, Szlovákia), Juzná 1030/15), mint Vevő,- a továbbiakban **Vevő** -, az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint.

1. Szerződés tárgya

1.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan nyilvántartás adatai szerint Eladó **kizárólagos** tulajdonát képezi a **Sajószentpéter** zártkert **4217 hrsz.** alatt felvett **2397 m²** térmértékű, **5,82 AK** értékű, **„gyümölcsös és szőlő"** művelési ágú ingatlan.

1.2./ A szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan nyilvántartás adatai szerint Eladó és Sebők Lajos tulajdonostárs **½-ed - ½-ed** arányú közös tulajdonát képezi a **Sajószentpéter** zártkert **4218 hrsz.** alatt felvett **2503 m²** térmértékű, **5,79 AK** értékű, **„rét és szőlő"** művelési ágú ingatlan.

Szerződő felek megbízzák eljáró ügyvédet, hogy az elővásárlási jog kapcsán a jelen szerződésben foglaltakat közvetlenül közölje az elővásárlásra jogosultakkal a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. § (3) bekezdése alapján.

*Földforgalmi törvény „21. § **(3)** Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik."*

1.3./ Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képző földek egymással szomszédosak, a földek azonos járás területén fekszenek és a földek földhasználója az eladó, mely alapján a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 19. § (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron történő eladásukra sor kerülhet.

2. Teher, tehermentesítés

Eladó szavatolja, hogy az 1./ pontban rögzített ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik és azon harmadik személynek nincsen olyan joga, amely az ingatlan Vevő általi használatát és birtoklását kizárná, akadályozná vagy korlátozná.

3. Az Eladó el kívánja adni, a Vevő meg kívánja vásárolni az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **600.000,-Ft, azaz Hatszázezer Forint** vételáron azzal, hogy ebből az 1.1./ pont szerinti ingatlanra eső vételár **400.000,- Ft**, azaz **Négyszázezer Forint,** míg az 1.2./ pont szerinti ingatlanra eső vételár **200.000,- Ft**, azaz **Kettőszázezer Forint.**

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában a jelen adásvételi szerződés biztonsági okmányra szerkesztett 1 példánya, illetve további 3 példány eredeti adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldésre kerül a közzétételre vonatkozó alkalmasság megvizsgálása céljából, mely nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának.
A mezőgazdasági igazgatási szerv az erre vonatkozó döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat, azaz Sajószentpéter Város Önkormányzata jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
Felek a vételárat az ingatlan állapotának és 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.
Mindezekre tekintettel a felek jelen szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásáról lemondanak.
Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény alapján nem jogosult elővásárlásra.

4. A vételár megfizetésének módja:
4.1. Vevő kifejezetten nyilatkozik arról, hogy **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény – a továbbiakban: Fétv. - 8. § (1) bekezdései alapján az 1./ pontban megjelölt ingatlanok teljes vételára, 600.000,- Ft, azaz Hatszázezer Forint önerőből, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben, ügyvédi letét alkalmazásával kerül megfizetésre, akként, hogy az Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri a teljes vételár készpénzben történő átvételét, azzal, hogy azt szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.**

8. § (1) A föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy a (2) bekezdésben foglaltak szerint ügyvédi letét alkalmazásával vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.

(2) Ügyvédi letét esetén az (1) bekezdés szerinti ellenértéket készpénzben, letéti számlára történő befizetéssel vagy átutalással kell teljesíteni. Közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezés esetén az (1) bekezdés szerinti ellenértéket készpénzben, bizalmi őrzési számlára történő befizetéssel vagy átutalással kell teljesíteni.

4.2. Amennyiben az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát határidőben gyakorolja és ezzel a jelen szerződésben feltüntetett Vevővel szemben a szerződés nem alkalmas joghatás kiváltására, úgy az elővásárlásra jogosult, mint Vevő a joggyakorlástól számított 3 munkanapon belül jogosult és köteles a teljes vételárat készpénzben teljesíteni az Eladó részére, melyet az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratban köteles elismerni a jelen szerződésben feltüntetett Vevő részére történő vételár visszafizetésével egyidejűleg, továbbá a tulajdonjogbejegyzési engedélyt megadni az érintett elővásárlásra jogosult javára a teljes vételár készpénzben történő átvételével egyidejűleg.

5. **Az ingatlan birtokbaadása**
5.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására **jelen szerződés felek általi aláírásával egyidejűleg** kerül sor.
E körben eljáró ügyvéd kifejezetten tájékoztatja a szerződő feleket a Polgári Törvénykönyről szóló 2013. évi V. törvény – a továbbiakban: Ptk. - 6:217. §-ban foglaltakról, mely tájékoztatást tudomásul vesznek és jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyugtáznak.
„6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszélyviselés ingatlan adásvétele esetén]
Ha az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a vevőre átruházza, a vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni."
5.2./ A Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető.

6. 6.1./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs, a Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, annak jelenlegi jogi állapotával, térképészeti határaival teljes mértékben tisztában van.

6.2./ Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy minden további megkérdezése nélkül jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre és Halko Jaroslav Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 tulajdoni hányad arányban "adásvétel" jogcímén bejegyzésre kerüljön, illetve a Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy minden további megkérdezése nélkül az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

6.3./ Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy minden további megkérdezése nélkül jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1.2./ pontban megjelölt ingatlan tekintetében 1/2-ed arányú tulajdonjoga törlésre és Halko Jaroslav Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 1/2-ed tulajdoni hányad arányban "adásvétel" jogcímén bejegyzésre kerüljön, illetve a Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy minden további megkérdezése nélkül az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

6.4./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatályosulásának feltétele a Földforgalmi törvény 7. §-a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

7. 7.1./ Eladó kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, Vevő kijelenti, hogy nagykorú szlovák állampolgár. A felek egyezően nyilatkoznak, hogy ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva. A Vevő kijelenti, hogy a **jelen szerződés rendelkezéseit a részére Ligárt Ladislav** született: (születési hely és idő: , személyazonosító: személyi igazolvány szám: lakcím: Roznava (Rozsnyó, Szlovákia), Juzná 1031/13), **magyarul értő és beszélő személy szlovák nyelvre lefordította, azt kifejezetten megértette és az mindenben megfelel akaratának. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésre a magyar jog az irányadó.**

7.2./ A Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződés tárgyát képező föld területnagyságával együtt nem haladja meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: a törvény) 10. § (2) bekezdésben foglalt 1 hektárt.

7.3./ A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzésére a törvény 16. §-ban foglalt korlátozás nem irányadó.

7.4./ A Vevő vállalja, hogy a 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.

7.5./ A Vevő kijelenti, hogy bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása) nem áll fenn.

7.6./ Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.7./ A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

8. A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a jogok, tények törlése és bejegyzése során az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény alapján az illetékes földhivatal, mezőgazdasági igazgatási szerv, települési önkormányzat jegyzője és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti képviselettel **dr. Zakar Annamária egyéni ügyvédet** (3525 Miskolc, Jókai u. 4. Fszt/4., KASZ: 36071630) bízzák meg. A megbízott a megbízást kifejezetten elfogadja. Szerződő feleket eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján az okiratszerkesztő ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli. Eljáró ügyvéd az azonosítást a felek előzetes hozzájárulásával elvégezte.

A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el. Eljáró ügyvéd az azonosítási kötelezettsége teljesítésének a felek előzetes hozzájárulásával a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok vizsgálatával eleget tett. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel

kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a kezeléséhez.

9. A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a vagyonszerzési illeték illetve személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség tekintetében.
Jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az illetékes Földhivatal előtti képviselettel együtt járó költségek, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj (10.600,- Ft) fizetése, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli.
Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd egyedi adójogi tanácsadást nem nyújt, kizárólag a rendelkezésre bocsájtott információk alapján általános tájékoztatást ad az illeték és a várható jövedelemadó mértékéről. Vevő tudomásul veszi, hogy az adóhatóság illetékkiszabásra jogosult osztálya a fizetendő visszterhes vagyonátruházási illetéket az ingatlan forgalmi értéke alapján szabja ki. Az illeték kiszabása az illetékhivatali értékelés alapján történik. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az illetékes adóhatósági osztály a Felek által megállapított vételártól jogosult eltérően - adott esetben magasabb összegben - megállapítani az ingatlan forgalmi értékét és a vagyonátruházási illetéket e forgalmi érték alapján kivetni.

10. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvételi szerződéssel összefüggésben tudomásukra jutott valamennyi olyan tényt, adatot, információt, mely tudomásukra jutott bizalmasan kezelnek, harmadik személyek részére semmilyen módon nem tesznek hozzáférhetővé.

11. Felek a jelen adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak tekintik és kijelentik, hogy az ebben foglaltak a tényleges és valóságos ügyleti akaratukat tartalmazza. A felek a jelen adásvételi szerződés bármely módosítását, kiegészítését csak akarategyezőségükön nyugvó írásbeli formában ismerik el.

12. Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a szerződő felek az adásvételi szerződést annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés lapjait úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így az okiratot minden oldalán a feleknek kézjegyével nem kell ellátnia.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek közös elolvasást és értelmezést követően, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet az irányadóak.

Miskolcon, 2026. évi október hó 14. napján .

Marton János	**Halko Jaroslav**
-Eladó-	*-Vevő-*

ZÁRADÉK

Alulírott, **Ligárt Ladislav** született: (születési hely és idő:), személyazonosító: személyi igazolvány szám: akcím: Roznava (Rozsnyó, Szlovákia), Juzná 1031/13) **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten úgy nyilatkozom, hogy a szerződés rendelkezéseit magyar nyelvről szlovák nyelvre a Vevő részére lefordítottam, melyet kifejezetten megértett és az abban foglaltak a tényleges és valóságos ügyleti akaratát képezik.**

közzétételre került a Kormányzati portálon: 2026. 11. 10.
az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026. 11. 11. Utolsó napja: 2026. 12. 10.

Ligárt Ladislav

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. október hó 14. napján
Dr. Zakar Annamária ügyvéd, KASZ: 36071630

DR. ZAKAR ANNAMÁRIA
ügyi szakjogász
u. u. 4. Fsz./4.
25
KASZ: 36071630

A határidő jogvesztő!
Levétel napja:
Sajószentpéter

jegyző