DR. FÜGEDI ATTILA
Ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
Tel.: 49/500-872; 20/9666-402
B.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara
Lajst. száma: VM/68.

Termőföld adásvételi szerződés

amely létrejött

egyrészről **Veréb Viktor** (sz. , személyi azonosítója: adóazonosítója: Mezőkövesd, Katalin u. 71. sz. alatti állandó lakcímű. de 3300 Eger, Czifrakapu u. 80/A sz. alatti tartózkodási helyű, magyar állampolgár, ki személyazonosságát a személyi igazolványával. lakcímét pedig a hatósági lakcímigazolványával igazolta) továbbiakban, mint **eladó**

másrészről **Taizs István** (sz. ; személyi száma: Adóazonosítója: 3421 Mezőnyárád, Keresztesi út 8. sz. alatti lakos, magyar állampolgár, aki személyazonosságát a személyi igazolványával, lakcímét pedig a atósági igazolványával igazolta) továbbiakban, mint **vevő**

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1./ A szerződő felek jogképessége

1.1 A szerződést kötő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, cselekvőképességet korlátozó, vagy kizáró gondnokság alatt nem állnak, szerződéskötési képességük nincs korlátozva. A felek, jelen szerződésben rögzített személyes adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben foglaltak szerint, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerültek feltüntetésre. A felek jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelentik, hogy jelen okirat aláírása során a részben nevükben járnak el.

1.2 A felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okirataikról fénymásolatot készítsen és adataikat a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint kezelje. Az okiratszerkesztő ügyvéd a felek adatait, csak a vonatkozó törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen jogügylethez kapcsolódó megbízás és a pénzmosásról szóló törvényben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

2./ A szerződés tárgya, és a jogügylet

2.1 A felek megállapítják, hogy az eladó kizárólagos tulajdonosa közigazgatásilag 3411 Szomolya külterületén található Mezőkövesdi Járási Hivatal Földhivatali Osztályán nyilvántartott **Szomolya külterületi 029/13 hrsz-ú,** 1 ha 9172 m2 térmértékű, 93.37 AK értékű, szőlő, művelési ág megjelölésű ingatlannak.

2.2

A felek a jelen szerződés aláírásával megállapítják, hogy az ingatlanon felépítmény és agrotechnikai létesítmény nem található.

2.3 Az eladó az előzőekben megjelölt ingatlanon fennálló tulajdonjogát eladja, a vevő pedig megveszi, a megtekintett és megismert állapotban, úgy amint a természetben található, minden alkotórészével és tartozékával együtt, a jelen szerződés 3. pontjában megjelölt kölcsönösen kialkudott vételárért.

3./ A vételár és kifizetése

3.1 A felek a vétel tárgyát képező ingatlan ellenértékét 5.000.000.- Ft-ban, azaz ötmillió forintban állapítják meg, mely ellenértéket az ingatlan közigazgatási elhelyezkedésével, termőképességével, és mezőgazdasági állapotával, valamint a helyben kialakult forgalmi és értékviszonyokkal arányban állónak tartanak, ezért a szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogukat a jelen szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul kizárják.

3.2 A felek, a vétel tárgyát képező ingatlan földterületének értékét 2.500.000.- Ft-ban, azaz kettőmillió ötszázezer forintban, mint az ingatlanon található ültetvény értékét szintén 2,500,000.- Ft-ban, azaz kettőmillió ötszázezer forintban állapítják meg.

3.3 A vevő az eladót megillető vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben ügyvédi letétbe átadta, aki az átadott vételárat készpénzben fizeti ki az eladó részére, mely vételár átvételét az eladó a jelen szerződés aláírásával ismeri el és nyugtázza.

3.4 A felek megállapodnak abban, hogy az irányadó jogszabályban megállapított elővásárlási jog gyakorlása esetén és ezzel együtt a vételár eladó részére szabályszerű módon történő és hiánytalan megfizetését követően az eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő által teljesített vételár összegét az elővásárlását gyakorló fél pénzügyi teljesítését követő 8 napon belül a vevő részére visszafizeti.

4./ Az eladó nyilatkozata

4.1 Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanra földhasználati jogát nem jelentette be.

4.2 Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, és szavatolja, hogy azon – a földforgalmi törvényben megjelölteken felül - harmadik személynek nem áll fenn olyan bármely joga, amely a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonjog szerzését, valamint az ingatlan birtoklását, használatát akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

Veréb Viktor
eladó

Taizs István
vevő

Alulírott dr. Fügedi Attila KASZ 36060274, 3400 Mezőkövesd, Morvay J u. 6. sz. alatti székhelyű ügyvéd a szerződést készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden 2026. év november hónap 05. napján

DR. FÜGEDI ATTILA
Ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
Tel.: 49/500-872; 20/9666-402
B.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara

4.3 Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogát több mint, öt éve szerezte meg, ezért az ingatlan értékesítéséből származó esetleges jövedelme, a személyi jövedelemadóról szóló - többször módosított - 1995. évi CXVII Tv 62. §-a alapján mentes személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alól.

5./ A vevő nyilatkozata

Alulírott Taizs István

5.1 Nyilatkozom, hogy lakóhelyem, legalább 3, azaz három éve közigazgatásilag Mezőnyárád településen – a vétel tárgyát képező ingatlan közigazgatási határától 20 km-nél kevesebb távolságra - található. Nyilatkozom, hogy !
számon regisztrált földműves vagyok, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamrai azonosító számom:

5.2 Vállalom azt is, hogy az előzőekben megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzése időpontjától számított 5, azaz öt évig az ingatlant más célra nem hasznosítom.

5.3 Figyelemmel arra, hogy az ingatlant bejegyzett fölhasználati jog nem terheli, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13. §-a szerinti nyilatkozat megtételére nincs szükség az ingatlant magam használom, mely használat során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek.

5.4 Nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

5.5 Nyilatkozom, hogy velem szemben az előzőekben megjelölt ingatlan megszerzését megelőző 5, azaz öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

5.6 Nyilatkozom, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonomban, valamint a haszonélvezetemben álló termőföldterületek mértéke, nem haladja meg a 300, azaz háromszáz hektárt.

5.7 Nyilatkozom arról is, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan megszerzésével a tulajdonomban és haszonélvezetemben álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének húszszorosa, valamint a már tulajdonomban álló és megszerzésre kerülő tulajdon összesített aranykorona értéke mennyisége, nem haladja meg a 6000, azaz hatezer aranykorona értéket.

5.8 Nyilatkozom, hogy a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszonélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300, azaz háromszáz hektár.

5.9 Nyilatkozom, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezem.

5.10 Nyilatkozom, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII Tv 18. § e/ pontja alapján elővásárlási jog illet meg.

6./ Birtokba adás-birtokba lépés

6.1 A felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a vevő a vétel tárgyát képező ingatlan birtokába a jelen szerződés napján lép, e napon az eladó az ingatlan birtokát a vevőre átruházza, és e naptól kezdődően jogosult a vevő az ingatlan kizárólagos használatára, hasznainak szedésére, valamint jogosult földhasználati jogát bejegyeztetni.

7./ Ingatlan-nyilvántartási rendelkezés

7.1 Az eladó, a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanra bejegyzett tulajdonjoga egyidejű törlésével a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba **vétel** jogcímén 1/1 tulajdoni arányban kerüljön bejegyzésre.

8./ A vevő kötelezettsége

8.1 A vevőt terheli annak kötelezettsége, hogy a jelen adásételi szerződést, annak hatósági jóváhagyásának keltét követő 30 napon belül, az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, a tulajdonos személyében bekövetkező változás átvezetése iránt benyújtsa.

8.2 A vevőt terheli, az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek viselése, különösen az igazgatási szolgáltatási díj és a vagyonszerzési illeték és a szerződés elkészítése díjának megfizetése.

8.3 A vevő, jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy regisztrációs számmal rendelkező mezőgazdasági vállalkozást folytató magánszemély, az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóságoknál regisztrált földműves, kijelenti azt is, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant öt évig rendeltetésszerűen megműveli, azokat nem idegeníti el és azon vagyoni értékű jogot nem alapít, ezért jelen szerződés aláírásával kérelmezi, hogy a vagyonszerzési illeték kiszabása során vele szemben az illetékekről szóló, többször módosított 1990. évi XCIII Tv. 26. § (1) bek. p./ pontjában foglalt mentességet alkalmazzák.

9./ Eljárási meghatalmazás

9.1 A felek a szerződés elkészítésére megbízást, a földhivatali eljárásra pedig meghatalmazást adnak a 3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6. sz. alatti székhelyű dr. Fügedi Attila ügyvédnek KASZ36060274, aki a megbízást és a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével fogadja el. Az eljáró ügyvéd részére adott megbízás kiterjed az eladó tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során a teljes körű képviseletre.

9.2 A felek kijelentik és elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre részletes és megfelelő tájékoztatást és kioktatást adott a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi – különösen az adó, illeték, valamint

Veréb Viktor
eladó

Taizs István
vevő

Alulírott dr. Fügedi Attila KASZ 36060274, 3400 Mezőkövesd, Morvay J u. 6. sz. alatti székhelyű ügyvéd a szerződést készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden 2026. év november hónap 05. napján

DR. FÜGEDI ATTILA
Ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
Tel.: 49/500-672; 20/880-102
B.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara
Irodaszáma: VI/68.

a szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó - jogszabályok tartalmáról, valamint a felek által követendő eljárásokról, amelyet a felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan megértettek és elfogadtak.

9.3 A felek az ügyletkötési akaratukat tanúsító jelen szerződést – az abban részletesen felvett tényekre és adatokra figyelemmel egyben – ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, ezért annak külön okiratba foglalásától eltekintenek.

10./ Egyéb rendelkezések

10.1 A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem, vagy nem részletesen szabályozott feltételekre vonatkozóan a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni, valamint a jogügyletet érintő jogszabályok hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

10.2 A felek megállapodnak abban, hogy a közöttük esetlegesen felmerülő nem várt jogvitákat egyeztetés útján kívánják rendezni, annak eredménytelensége esetén az jogvita elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság illetékességében állapodnak meg.

10.3 A felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy tudomással bírnak arról a tényről, mely szerint a szerződéshez az illetékes Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal illetékes szakigazgatási szervének hozzájárulása szükséges.

10.4 Amennyiben jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelen volna, vagy azzá válna, úgy a Felek erre nézve új megállapodást kötnek, ennek hiányában az érvénytelen rendelkezés helyébe a tartalmilag hozzá legközelebb eső jogszabályi rendelkezés lép. A Felek megállapodnak, hogy egymás részére a szükséges jognyilatkozatokat szerződéses céljaik eléréséhez felhívásra határidőben megteszik, ellenkező esetben a nyilatkozat bírósági úton pótolható.

10.5 Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a jelen szerződésbeli vevővel, hanem más személlyel vagy személyekkel hagyja jóvá, úgy ezen új vevő vagy vevők köteles vagy kötelesek megfizetni a szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat az okiratszerkesztő ügyvéd részére és tulajdonjogának bejegyzésével összefüggő egyéb költségeket.

A felek a szerződés tartalmát megismerték, azt közösen értelmezték, és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, és egyben jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a szerződés megkötése során egyikük sem volt tévedésben, a másik fél nem tévesztette meg és nem alkalmazott jogellenes fenyegetést, nem álltak kényszer hatása alatt és a szerződés 3./ pontjában megjelölt értéket elfogadták.

Mezőkövesd, 2026. év november hónap 05. napján

Veréb Viktor	**Taizs Istvan**
eladó	**vevő**

Alulírott dr. Fügedi Attila KASZ 36060274, 3400 Mezőkövesd, Morvay J u. 6. sz. alatti székhelyű ügyvéd a szerződést készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden 2026. év november hónap 05. napján

DR. FÜGEDI ATTILA
ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
Tel.: 49/540-072; 20/9626-402
B.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara
Lajstromszáma: V/661

Kormányzati portálon kifüggesztésre kerüt

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 20.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 21.
Az elővásárlásra/elő haszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 60/15 napos határidő utolsó napja: 30 nap 2026. 12. 21.
A határidő jogvesztő
Levétel napja: .....
Szomolya **Ph.**
2026. 11. 20. .....

Szomolyai Közös Önkormányzati Hivatal * Szomolya *