

Kifüggetlenül: 2026.08.10.

1

Közzététel napja: 2026.08.11.
Levele:

A házasság jogon
jogutózkodással
megnevezésére utalva a 30
napos határidő utolsó
napja: 2026.09.09.

E határidő jogon.

[Handwritten signature]
Jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (termőföldnek minősülő ingatlanra)

mely létrejött egyrészről **Aleva István sz.: Aleva István**

alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban: Eladó), valamint
Aleva Istvánné

mint a holtigtartó hasznélvezeti jog jogosultja, (továbbiakban: Jogosult)

másrészről **Blaskó Adrienn Zsuzsanna**

sz. alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) (Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „Szerződő Felek” vagy „Felek”) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek a rendelkezésükre álló okiratok alapján egybehangzóan állapítják meg, hogy Eladó 2/4-ed arányú tulajdonosa a B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott **Hernádnémeti zártkert 2812 hrsz.** alatt felvett „szőlő és gazdasági épület” megjelölésű, 1014 m² alapterületű (3,53 AK), valamint „szántó” megnevezésű, 1952m² alapterületű (4,74AK), összesen 2966m², 8,27AK ingatlan. Az ingatlan további társ tulajdonosa a tul. lap II. rész 12. sorsz. szerint, Karcagi Anita. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant Karcagi Anita társ tulajdonost megillető tulajdoni hányadán egy 20m² alapterületű felépítmény áll, mely a társ tulajdonos Karcagi Anita társ tulajdonos kizárólagos használatában van. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó az ingatlan teher-, per-, és igénymentességéért szavatosságot vállal.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan nem hasznosított, földhasználati joggal nem terhelt. Az ültetvény értéket nem képvisel

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával polgári- és büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok INYER/TULLAP/20260624/3343 sz. megrendelési számú tulajdoni lapszemlemásolat adataival összhangban a valósággal mindenben megegyeznek.

2./ Szerződő felek a rendelkezésükre álló okiratok alapján egybehangzóan állapítják meg, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonosa a B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott **Hernádnémeti zártkert 2811 hrsz.** alatt felvett, „szőlő és gazdasági épület” megjelölésű, 1454 m² alapterületű (5,06 AK) ingatlan. Az ingatlant a tul. lap III. rész 3. sorsz. alatt Aleva Istvánné javára bejegyzett holtigtartó hasznélvezeti jog terheli. Egyebekben az ingatlan tehermentes. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon 30m² alapterület gazdasági épület található (áram bevezetve), mely Eladó kizárólagos használatában van.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan nem hasznosított, földhasználati joggal nem terhelt. Az ültetvény értéket nem képvisel.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával polgári- és büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok INYER/TULLAP/20260624/3072 sz. megrendelési számú tulajdoni lapszemlemásolat adataival összhangban a valósággal mindenben megegyeznek.

3./ Szerződő felek a rendelkezésükre álló okiratok alapján egybehangzóan állapítják meg, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonosa a B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott **Hernádnémeti zártkert 2810 hrsz.** alatt felvett, „szőlő” megjelölésű, 751 m² alapterületű (2,61 AK), és „kert” megjelölésű, 537m² alapterületű (1,3 AK), azaz összesen 1288 m² alapterületű (3,91 AK) ingatlan. Az ingatlant a tul. lap III. rész 2. sorsz. alatt Aleva Istvánné javára bejegyzett holtigtartó hasznélvezeti jog terheli. Egyebekben az ingatlan tehermentes.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan nem hasznosított, földhasználati joggal nem terhelt. Az ültetvény értéket nem képvisel

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával polgári- és büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok INYER/TULLAP/20260624/3041 sz. megrendelési számú tulajdoni lapszemlemásolat adataival összhangban a valósággal mindenben megegyeznek.

4.1./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja és a Ptk. 6.215. § rendelkezései alapján tulajdonjogát átruházza, Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1./ pontban részletesen körülírt, Eladó 2/4 arányú tulajdonát képező ingatlant a megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen kialakított **1.400.000.-Ft. azaz Egymillió-négyszázezer Forint** vételáron. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételáron belül a gazdasági épület vételárát nem szükséges meghatározni, mivel az Karcagi Anita társ tulajdonos kizárólagos használatában van. Az ingatlanon fennálló ültetvény nem képvisel értéket.

.....
Aleva István
Eladó

.....
Aleva Istvánné
Jogosult

.....
Blaskó Adrienn Zsuzsanna
Vevő

Ellenjegyzem, Miskolcon 2026. július 23. napján:

Ifj. Dr. Nónay György
egyéni ügyvéd
3525 Miskolc, Dózsa György út 11.
Tel.: 30/9582-886
KASZ: 36061950

4.2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja és a Ptk. 6.215. § rendelkezései alapján tulajdonjogát átruházza, Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 2./ pontban részletesen körülírt, Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlant a megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen kialakított **1.600.000.-Ft. azaz Egymillió-hatszáz ezer Forint** vételáron. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételáron belül a gazdasági épület vételárát 300.000,-Ft, azaz Háromszáz ezer forintban határozzák meg. Az ingatlanon fennálló ültetvény nem képvisel értéket.

4.3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja és a Ptk. 6.215. § rendelkezései alapján tulajdonjogát átruházza, Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 3./ pontban részletesen körülírt, Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlant a megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen kialakított **800.000.-Ft. azaz Nyolcszáz ezer Forint** vételáron. Az ingatlanon fennálló ültetvény nem képvisel értéket.

5./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy a 4.1., 4.2., és a 4.3./ pontokban megjelölt vételár az alábbiak szerint kerül megfizetésre: Vevő a teljes **3.800.000.-Ft. azaz Hárommillió-nyolcszáz ezer Forint** vételárát legkésőbb jelen szerződés megkötésének igazgatási szerv írásbeli határozatát követő 8 napon belül fizeti meg átutalással, Eladónak az sz. bankszámlájára teljesíti. Eladó kijelenti, hogy a teljesítés ezen módját saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 21. §. (1) bekezdésében foglaltak szerint az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági hatósági szerv jelen szerződést nem hagyja jóvá, úgy szerződő felek kötelesek az eredeti állapotot visszaállítani. **Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességi feltétele a Földforgalmi tv. 23. §. alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.**

7./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. 2. és 3./ pontban körülírt ingatlanok birtokbaadása és birtokának átruházása a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg történik meg, ezen időponttól kezdve a Vevő viseli az ingatlanok terheit, hűzza azok hasznait és viseli az ingatlanokra vonatkozó kárveszélyt.

8./ Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan állapotát felmérték.

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, írni – olvasni tudó **magyar állampolgárok**, ügyelőkötési képességükben korlátozva nincsenek. Nyilatkozatuk szerint a tulajdonjog eladó általi tehermentes átruházásának, illetve a vevők általi megszerzésének bírósági, vagy hatósági határozaton alapuló általuk ismert akadálya nincs. **Vevő kijelenti, hogy Földforgalmi tv. 5.§ 7.pontja szerint nem minősül földművesnek.**

10./ Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan **per-, teher- és igénymentességéért jog- és kellékszavatosságot** vállal. Eladó büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyelőkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.

11./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan 2/4 tulajdoni illetőségének tulajdonjoga adásvétel jogcímén vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, a teljes vételár megfizetését és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően.

Szerződő felek továbbá feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az 2. és 3./ pontban körülírt ingatlanok tulajdonjoga adásvétel jogcímén vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, Eladó tulajdonjogainak egyidejű törlése mellett, a teljes vételár megfizetését és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően. Aleva Istvánné a 2. és 3./ pontokban rögzített ingatlanokon bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogának törléséhez feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja, a teljes vételár megfizetését és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően.

Eladó kötelezi magát, hogy a tulajdonjogok átruházását és vevő tulajdonjogainak bejegyzéseinek engedélyezését tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben ügyvédi letétbe helyezi azzal a felhatalmazással, hogy letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően (mely tényről eladó haladéktalanul értesíti letéteményes ügyvédet a drnonaygyorgy@gmail.com e-mail címre írásban, vagy egyéb, azonosítható módon) az ingatlan-nyilvántartáshoz benyújtja három munkanapon belül az eladói nyilatkozatot minden külön engedélye nélkül.

Aleva István
Eladó

Aleva Istvánné
Jogosult

Biasko Adrienn Zsuzsanna
Vevő

Ellenjegyzem, Miskolcon 2026. július 23. napján:

Ifj. Dr. Nónay György
egyéni ügyvéd
3525 Miskolc, Dózsa György út 11.
Tel.: 30/9582-886
KASZ: 36061950

Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. Amennyiben Eladó ezen tájékoztatási kötelezettségének a teljesítéstől számított 3 napon belül nem tesz eleget, eljáró ügyvéd jogosult elfogadni a Vevő által felmutatott eredeti banki igazolást, illetve a tranzakciót igazoló bankszámlakivonatot a vételár átutalásáról.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötési költség a földhivatali eljárási díj (3x10.600.-Ft.) és a vagyonszerzési illeték megfizetése Vevőt terheli. Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen jogügylet nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya alá. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy az illetékfizetéssel kapcsolatos B400E-as NAV adatlapot az onyapublic.nav.gov.hu weboldalon tudja kitölteni és megküldeni az adóhatóság részére, mely tájékoztatás a Vevő tudomásul vesz.

13./ Vevő kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bek. ben foglalt korlátozás alá tulajdonszerzése nem esik.

- Vevő a Földforgalmi tv. 13. § alapján vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

- Vevő a Földforgalmi tv. 14. §. (1) és (2) bek. alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásuk, ill. a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. pontja alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

- Vevő a Földforg. tv. 13. §. (4) bekezdésének megfelelően kijelenti, hogy amennyiben az ingatlanon harmadik személy javára szóló földhasználati jogviszony áll fenn, annak időtartamát nem hosszabbítja meg, ill. annak megszűnését követő időre az Földforg. tv. 13. §. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

14./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény tv. - a továbbiakban Pmt. - alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatait, illetve a képviselőkben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Eladó és Vevő jelen nevükben járnak el, egyúttal kijelentik, hogy nem kiemelt közszereplők. Vevő tudomásul veszi, hogy jelen okirat ellenjegyzéssel összefüggésben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi CXXXVI. törvény (továbbiakban: Üttv.) 32-33. §-ai értelmében eljáró ügyvéd kötelezettsége ellenőrizni az Üttv. 32. § (3) bekezdésében meghatározott adataikat.

15./ Szerződő felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel, annak rendelkezéseivel már a szerződéskötést megelőzően megismerkedtek, és lehetőségük nyílt rá, hogy azt saját jogi képviselőikkel megvitassák. A szerződés rendelkezéseit ezen lehetőségek figyelembe vétele mellett, mint akaratukkal egybehangzót fogadják el. Mindezek alapján jelen szerződésben érintett rendelkezéseket az ügyletkötéshez kapcsolódó tényvázlatként is elfogadják.

16./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízást és meghatalmazást adnak ifj. Dr. Nónay György (3525 Miskolc, Dózsa Gy. út 11. sz., KASZ:36061950) részére a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésére, kifüggesztési eljárásban és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviseletre, valamint hogy a képviselőtük a jelen jogügylet kapcsán a földhivatali eljárásban teljes jogkörrel ellássa, mely megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével a jogi képviselő elfogad.

Jelen szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag írjuk alá.

Miskolc, 2026. július 23.

.....
Aleva István
Eladó

.....
Blaskó Adrienn
Vevő

.....
Aleva Istvánné
Holtig tartó haszonélvezet jog
jogosultja

Jelen szerződést a 2017. évi LXXVIII. az ügyvédi tevékenységről szóló törvény (Üttv.) rendelkezései alapján készítettem és ellenjegyzem (KASZ:36061950) Miskolc, 2026. július 23. napján:

Ifj. Dr. Nónay György
egyéni ügyvéd
3525 Miskolc, Dózsa György út 11.
Tel.: 30/9582-886
KASZ: 36061950