

103.510/2026

Dr. Kiss Teodóra ügyvéd
iroda: 3300 Eger, Petőfi utca 11.
Mobil: 30/529-4010. e-mail: drkisssteodora@gmail.com

Közzététel időpontja:

2026 SZEP 02

Határidő első napja:

2026 SZEP 03

Határidő utolsó napja:

2026 OKT. 02

E határidő jogvesztő!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyfelől

Nagy Jánosné (születési név: ... született: ... neje:
zemélyi azonosító szám: ... lakcím: 3535 Miskolc, Hóvirág utca 6.,
magyar állampolgár) - **mint Eladó** (továbbiakban: Eladó),
másfelől

Pincés Marianna (születési név: ... született: ... nyja neve:
zemélyi azonosító száma: ... lakcím: 3557 Bükszentkereszt, Zrínyi utca
57., magyar állampolgár), **mint Vevő** (továbbiakban: Vevő)

– Eladó és Vevő - együttesen: Felek között az alábbi tárgyban és feltételekkel:

1. Eladó kijelenti és tulajdoni lap másolattal igazolja, hogy 1/1 arányban tulajdonát képezi a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal által Miskolc zártkert 76823/6. hrsz. alatt nyilvántartott, gyümölcsös művelési ágú, mindösszesen 1387 m² alapterületű, 4,34 AK értékű ingatlan (tulajdoni lap: INYER/TULLAP/20260804/16506).

Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga 44113/2010.05.20. bejegyző határozat számon ajándékozási egyezség jogcímén került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi teher került feltüntetésre:

- Kártalanítási igény kizárása 12 m² alapterületű gazdasági épületre.
Bejegyző határozat száma: 35755/1988.06.22. Jogosult: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA.
- Vezetékjog 15 m² területet érintően. Jogosult: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

2. Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant bejegyzett földhaszonbérleti jog nem terheli, azt a szerződés megkötésének napján maga használja és műveli, az per-, teher- és igénymentes. Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő tulajdonszerzésével egyidejűleg a földhasználati joga megszűnik.

Az eladó szavatolja, hogy a földforgalmi törvényben megjelölt elővásárlási joggal rendelkező személyeken kívül, 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. Szerződő felek rögzítik, miszerint Vevő az Ingatlant megtekintette, így a vétel a jelenlegi állag ismeretében történik.

3. Eladó kijelenti, hogy teljes körűen tájékoztatta a Vevőt az Ingatlan tekintetében valamennyi jogilag jelentős tényről és körülményről. Eladó kijelenti ezen felül, hogy semmilyen általa ismert oly tény, körülményt, adatot Vevő elől el nem hallgat, mely ismeretében Vevő jelen szerződést nem, vagy nem ezen okiratban foglalt feltételekkel kötötte volna meg. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlannak általa ismert és eltitkolt hibája nincs.

4. Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja a Szerződés 1./ pontjában írt ingatlant mindösszesen **4.200.000,- Ft**, azaz **Négymillió-kettőszázezer forint** vételáron.

Nagy Jánosné – Eladó: ...

Pincés Marianna - Vevő: ...

Ellenjegyzem:

Dr. Kiss Teodóra

KASZ-szám: 36063209.

Eger: 2026. augusztus 04.

Dr. Kiss Teodóra
3300 Eger, Petőfi u. 11.
Tel.: 30/529-4010
Adószám: 52467921-1-30

Felek az Ingatlan vételárát az alábbi bontás szerint határozzák meg, a föld vételára 3.780.000,- Ft, az gyümölcsös ültetvény vételára 210.000,- Ft, míg a gazdasági épület vételára: 210.000,- Ft. Felek kijelentik, hogy a Vételár kialakításánál figyelembe vették az Ingatlan természeti adottságait, valamint a helyi ingatlanforgalmi viszonyokat, továbbá rögzítik, hogy a gyümölcsös ültetvény elhanyagolt, elöregedett állapotú, gazdasági hasznót nem termel.

Felek kijelentik továbbá, hogy a Vételarat az Ingatlan értékére és állapotára tekintettel arányosnak tekintik, ezért a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadás jogát a jelen szerződés aláírásával kizárják.

5. Szerződő felek egyezően állapítják meg, hogy az ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 5.§ 17./ pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, így az adásvétel szabályait a Földforgalmi törvény határozza meg.
6. A felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényességének feltétele a Földforgalmi tv-ben foglaltak szerint, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv – helyi földbizottság állásfoglalása figyelembevételével – e szerződést jóváhagyja, a tulajdonjog átvezetésére csak ezt követően kerülhet sor. A jelen adásvételi szerződés érvényességének további feltétele, hogy a földtörvényben rögzített elővásárlási jogukkal az elővásárlási jogosultak ne éljenek. A 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a alapján meghatározott sorrendben illeti meg az elővásárlási jog az elővásárlásra jogosultakat. Továbbá a földtörvény 21. §. (1) bekezdése alapján jelen szerződést annak aláírásától számított 8 napon belül az Eladó köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv amennyiben nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.
7. Szerződő Felek az 1. pontban meghatározott ingatlan vételárának kifizetéséről az alábbiak szerint állapodnak meg:

Vevő az ingatlan teljes vételárát, vagyis **4.200.000,- Ft**, azaz Négymillió-kettőszázezer forint összeget a földtulajdon-szerzési engedély Felek általi postai átvételétől számított 3 munkanapon belül fizeti meg az Eladó részére oly módon, hogy azt átutalja Nagy Zsc etett számú számlájára.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő utalást a szerződésben rögzített fizetési kötelezettség teljesítéseként kifejezetten elfogadja, és azt a saját kézhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került.

Eljáró ügyvéd a teljes vételár kifizetésének igazolását követően jogosult és egyben köteles a Felek által ügyvédi letétbe elhelyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt a földhivatal felé benyújtani.

8. Szerződő Felek egyetértőleg rögzítik, hogy az ingatlan Vevő részére történő birtokba adására a teljes vételár kifizetésétől számított 3 napon belül kötelesek. A Vevő a birtokba lépés napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit, illetve a kárveszélyt.
9. A felek valamennyien kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, és a jelen ügylet megkötéséhez teljes jogalanyisággal rendelkeznek, az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetőleg nem akadályozzák.
10. Vevő nyilatkozza, hogy rendelkezik Földműves regisztrációval, így **földművesnek minősül**, regisztrációs száma: 560281/2021.

Nagy Jánosné – Eladó:

Pincés Marianna - Vevő:.....

Ellenjegyzem:

Dr. Kiss Teodóra

KASZ-szám: 36063209.

Eger, 2026. augusztus 04.

Dr. Kiss Teodóra
3300 Eger, Petőfi u. 11
Tel.: 36/529-4010
Adószám: 52467921-1-30

11. Vevő nyilatkozza, hogy a **Földforgalmi törvény 18.§. szerinti elővásárlási jog nem illeti meg.**

12. Vevő kijelenti, hogy tulajdonában és birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt.

13. A földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján a Vevő nyilatkozza, hogy 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 a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja, továbbá a földforgalmi törvény 14. §-a alapján nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A földforgalmi törvény 27. §-ának (2) bekezdés ba.) pontja alapján Vevő nyilatkozza, hogy birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül nem szabott ki vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot.

A földforgalmi törvény 27. §-ának (2) bekezdés bc.) pontja alapján Vevő nyilatkozza, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki vele szemben.

14. Vevő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a Miskolc zártkert 76823/6. hrsz. alatti ingatlan tekintetében részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

15. Az Eladó és Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanra nézve a tulajdonjogot a Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén a vételár teljes megfizetésének igazolását követően a tulajdoni lapra bejegyezzék. Az Eladó és Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban megtették a tulajdonjog átjegyzéséhez szükséges külön írásbeli nyilatkozatukat, amelyet az eljáró ügyvédnél letétbe helyeztek.

16. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségeket a Vevő viseli, továbbá a tulajdon-átruházási illeték is a Vevőt terheli.

17. Felek jelen okirat aláírásával is tanúsítják, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a visszerhes vagyónátruházáshoz kapcsolódó adónemekre jelen jogügylet tekintetében kifejezetten a személyi jövedelemadó, a vagyonszerzéssel kapcsolatos illeték mértékére, a szerződő felek által igénybe vehető adó- és illeték kedvezményekre részükre részletes tájékoztatást adott.

18. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az ingatlan tulajdonjogának átvezetéséhez szükséges valamennyi nyomtatvány, kérelem (pl.: ingatlan-nyilvántartási kérelem, B400E) aláírásának jogával, valamint a teljes ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletükkel Dr. Kiss Teodóra ügyvédet (irodája: 3300 Eger, Petőfi utca 11.; KASZ szám: 36063209) hatalmazzák meg azzal, hogy a meghatalmazás a Felek részére közvetlenül kézbesítendő Földhivatali határozatok, valamint az illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos NAV határozatok átvételére nem terjed ki.

Nagy Jánosné – Eladó:

Pincés Marianna - Vevő:.....

Ellenjegyzem:

Dr. Kiss Teodóra

KASZ-szám: 36063209.

Eger, 2026. augusztus 04.

3300 Eger, Petőfi u. 11.
Tel: 30/529-10-10
Adószám: 52461924-1-30

Eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jogi képviselőre vonatkozó megbízás kifejezetten okiratszerkesztésre, illetve a szerződésben megjelölt eljárási cselekményekre vonatkozott, adótanácsadásra nem.

19. A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés, melyet az eljáró ügyvéd szerkesztett, szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza.
20. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény Pmt. (2017. évi LIII. Tv.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. Rendelkezései alapján kerülnek rögzítésre a szerződésben a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. Szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy a szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek kijelentik, hogy az ügylet során tényleges tulajdonosként, saját nevükben járnak el.
21. Jelen szerződésben nem, vagy nem kellőképpen szabályozott kérdésekben a Felek a Földtörvényt és a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.
22. Jelen szerződést a felek ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. A szerződésbe foglaltakat külön okiratban foglalt tényvázlatban megismételni, és azt kiegészíteni nem kívánják, a szerződés teljes körűen tartalmazza ügyleti akaratukat és nyilatkozataikat. A felek kijelentik, és jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy a szerződést szerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak jelen ügyletre, és a szerződésre vonatkozó jogi szabályozásról. Kijelentik, hogy megértették a szerződést szerkesztő ügyvéd által nyújtott tájékoztatást, és annak írásba foglalását nem kérik. A felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződésből és a kapcsolódó okirataiból 1-1 példányt átvettek.

A Felek jelen szerződést, mely 8 (nyolc) egymással egyező eredeti példányban, négy (4) oldalon készült, mint akaratukkal mindenben egyezőt, kényszerből és fenyegetéstől mentesen, sajátkezű aláírásukkal látják el.

Eger, 2026. augusztus 04.

Néző Marianna – Eladó

Pincés Marianna - Vevő

Ellenjegyző záradék:

Ahúlirott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Kiss Teodóra ügyvéd (3300 Eger, Petőfi utca 11.; KASZ-szám: 36063209) aláírásommal igazolom és ellenjegyzem, hogy a jelen okirat - melyet én szerkesztettem - a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint tanúsítom a szerződő felek aláírásának valóságát.

Eger, 2026. augusztus 04.

Dr. Kiss Teodóra
ügyvéd
3300 Eger, Petőfi u. 11.
Tel.: 30/529-40-10
Adószám: 52467921-1-30