

104.120/2026



Közzététel időpontja:

2026 OKT. 13

Határidő első napja:

2026 OKT. 14

Határidő második napja:

2026 NOV. 12

E határidő jogvesztő!

Adásvételi szerződés termőföld tulajdonjogának megszerzésére, vételi ajánlatát és hatályba lépő klauzúrával,

mely létrejött egyrészről, **Jeszenszky Zsolt** (szül.:

szig.sz.:

lőazonosító jele

aki 3526 Miskolc, Kassai utca 90. III. em. 1. sz. alatti

lakos, mint **eladók** (továbbiakban: eladók), **másrészről Smer Ildikó** (szül.

szig.sz.:

zem.azonosító jele

lőazonosító jele

aki 3532 Miskolc, Őzugró dűlő

1893. hrsz. alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő) között alulírott helyen és napon a következő feltételek mellett:

1.) Eladó kijelenti, és tulajdoni lappal igazolja, hogy kizárólagos, 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a **Miskolc III. ker., 71892/2. hrsz.** alatt felvett, kert megnevezésű és művelési ágú, 707 m² tértértékű, 6. minőségi osztályba sorolt, 1.72 AK értékű zártkerti önálló ingatlan, mely per-, igény-, és tehermentes.

2.) Felek rögzítik, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentessége mellett közadók módjára behajtható tartozás nem terheli azt. Vevő mindennek megfelelően szerez tulajdonjogot az 1.) pont alatti ingatlanban kizárólagos, 1/1-ed tulajdoni arányban. **Az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a vevő 300.000.-Ft, azaz Háromszázezer forint vételáron tesz vételi ajánlatot, amelyet az eladó ezen okirattal elfogad.**

3.) Felek rögzítik, hogy **az 1.) pont alatti ingatlan, a művelési ága okán a 2013. évi CXII. tv. – Földforgalmi törvény (Fftv.) – hatálya alá tartozik (Fftv. 5.§ 17. pont).**

4.) Szerződő felek egyezően adják elő, miszerint tudomással bírnak arról, hogy a fenti törvény szerinti valamely jogcímen elővásárlásra jogosultak nem lévén a vételi ajánlatot az ingatlan tekintetében az eladóknak az ingatlan fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzője útján a 474/2013.(XII.13.) Korm. rendeletnek megfelelő határidőben és példányszámban (4 db) továbbá alakszerűség (egy példány biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon és külön kérelem benyújtása) mellett az önkormányzat hirdetőtáblájára **ki kell függeszteni**, így az ajánlatról és a szerződésről hirdetményi úton értesíteni kell az elővásárlási jog jogosultjait – Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet – a jog esetleges gyakorlása érdekében, a jogszabály szerinti **30 napos** – Földforgalmi tv. 21.§. (3) bek. szerinti – nyilatkozási határidőt tűzve. A közlés kezdő napja az adásvételi szerződésnek a hirdetőtáblán való kifüggesztését követő nap. A szerződésre rá kell vezetni a kifüggesztés kezdő napját és a jognyilatkozat megtételére adott 30 napos határidő utolsó napját. A közzétételi kérelem csak a kifüggesztésig vonható vissza írásban, a kifüggesztés után érkezett visszavonási iránti bejelentésnek joghatálya nincs, az a szerződés közzétételének a hatályát nem szünteti meg. A hirdetményi úton történt közlésre vonatkozó eljárás díj- és illetékmentes.

5.) Felek ekként megállapodnak abban, hogy **szerződésük hatályosulását a Ptk. 5:81. § (1) bek., és a Földforgalmi tv. 18. § szerinti elővásárlási jog jogosultjainak nemleges nyilatkozata, illetőleg az elővásárlási jog be nem jelentése esetén, az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időtartam – a nyilatkozatok megtételére nyitva álló jogvesztő 30 napos határidő – elteltéhez kötik, addig a felek ezen okiratot vételi ajánlatnak tekintik, ajánlati kötöttséggel, de legkésőbb 2027. január 31. napjáig, ameddig a szerződést a felek között teljesíteni kell.**

6.) Az 5.) pontban foglalt hatályba léptető rendelkezésre tekintettel a jogügylet megkötésének akadályai a felek között nincs, így **eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1.) pont alatti ingatlan kizárólagos, 1/1-ed tulajdoni illetőségét, azaz a teljes ingatlan** megtekintett és általa ismert állapotában, úgy hogy az adásvétel tárgyát képező **1.) pont alatti, az adásvétel tárgyát képező teljes ingatlan vételárát, a vételi ajánlatnak megfelelően, 300.000.-Ft, azaz Háromszázezer forintban** állapítják meg, és fogadják el.

7.) Felek megállapodnak abban is, hogy vevő a jelen okirat aláírását megelőzően banki átutalással már megfizetett az eladó részére **150.000.-Ft, azaz Egyszázötvenezer forint összegű vételár-részt, mely teljesítést az eladó elismeri, azzal, hogy a hiányzó 150.000.-Ft, azaz Egyszázötvenezer forint összegű vételár-részt vevő legkésőbb 2026. október 31. napjáig tartozik az eladó részére megfizetni banki átutalással azzal, hogy az így megfizetett vételára(k) az elővásárlási jogosultak valamelyike e jogának gyakorlása, és a szerződés fentiek szerinti hatályosulásának elmaradása esetére a vevő részére visszajár, a felek elszámolni kötelesek egymással.**

8.) Felek megállapodnak abban, hogy vevő jogosult a jelen adásvételi szerződést a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye iránti bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

9.) Eladó a szerződés hatályosulását követően adja ki az eladói nyilatkozatát, melyben a vételár teljes kiegyenlítésére is tekintettel a tulajdonjogát a vevőre átruházza. Ezen átruházó okiratban adja eladók feltétlen, valamint visszavonhatatlan hozzájárulását tulajdonjoga törléséhez és ahhoz, hogy a vevő a tulajdonjogát vétel jogcímen az 1.) pontban írott ingatlan tekintetében kizárólagos, 1/1-ed tulajdoni részarányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

10.) Vevő az eladói nyilatkozat kiadásának napján lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonába, és annak birtokába, és ezen naptól kezdődően illeti őt minden haszna, viseli költségeit, és esik terhére minden kár és mulasztás, melynek megtérítésére más nem kötelezhető.

11.) Vevő ugyancsak a tulajdonba adás napjától kezdődően illetik a tulajdonjog zavartalan gyakorlása érdekében a tulajdonjog védelmének polgári jogi eszközei. A birtokba adás napjától a vevő köteles gondoskodni az adásvétel tárgyát képező ingatlan fenntartásáról, állagának megővzéséről, műveléséről.

12.) Vevő kijelenti, hogy **nem regisztrált földműves**, így kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant is beleértve összesen 1200 hektárt meghaladó és 6000 aranykorona értékű mező- és erdőgazdasági föld nem lehet a tulajdonában. (Földforgalmi tv. 16. §. (2) bek.)

Szerződő felek:

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. szeptember 28. napjain:

Dr. Pasztuha-Tocsek Zénó Ferenc ügyvéd

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 21-23. I. em. 1. sz.

B-A-Z Megyei Ügyvédi Kamara VII./155

KASZ: 36066936

Dr. Pasztuha-Tocsek Zénó Ferenc
ügyvéd

3525 Miskolc, Széchenyi u. 21-23. 1/1.

Adószám: 53323783-1-25

13.) Vevő kijelenti és az Fftv. 13. § (1) bek. szerint 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.

14.) Az Fftv. 14. § (1) bek.-nek megfelelően ezen okiratban vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A (2) bek.-nek megfelelően nyilatkozza továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

15.) Vevő mivel nem minősül földművesnek, úgy kijelenti továbbá, hogy jelenleg sincs, és az adásvétel tárgyát képező ingatlan megszerzése által sincs, és nem lesz 1 hektárt meghaladó mező- és erdőgazdasági föld nincs a tulajdonában.

16.) Vevő a Inyvtv. Vhr. 42. §-a megfelelően kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

17.) Szerződő felek kijelentik, hogy őket e szerződés megkötésénél és nyilatkozataik megtételénél sem tévedés, sem téves feltételezés nem vezette, továbbá, hogy az abban foglaltak valódi és tényleges akarat-elhatározásukat tükrözik.

18.) Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és teljesen cselekvőképeselek, szerződéskötési képességükben nem akadályozottak.

19.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. tv. és a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. rendelkezései az irányadóak.

20.) Felek ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatali osztálya, továbbá eladók akadályoztatása esetén a föld fekvése szerinti önkormányzat jegyzője előtti teljes körű képviselettel dr. Pasztuha-Tocsek Zénó Ferenc ügyvédet (3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 21-23. I./1.) bízta meg, akinek a meghatalmazása a nyilatkozatok tételére és okiratcsatolásra is kiterjed. Eljáró ügyvéd ezen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy azt a személyesen megtekintett tulajdoni lap adatai, a felek nyilatkozatai és az általuk bemutatott okiratok alapján szerkesztette, továbbá a feleket a szerződés minden lényeges rendelkezése tekintetében teljes körűen tájékoztatta. Eljáró ügyvéd e meghatalmazást elfogadja.

21.) Az ügyvédi tájékoztatást a felek tudomásul veszik és annak tényét aláírásukkal ismerik el.

22.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan átadásával kapcsolatos költségek az eladókat, míg annak megszerzésével kapcsolatos minden költség, ingatlan-nyilvántartási díj és illeték a vevőt terheli.

Szerződő felek, a fenti, 1 lapon, annak mindkét oldalán szövegezett, 22 pontból álló, egymással szó szerint megegyező 7 példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratuknak és e szerződéssel biztosított érdekeiknek mindenben megfelelőt, elolvasás és kölcsönös értelmezés után, jóváhagyólag írják alá. Eljáró ügyvéd azokat a szerződés megkötésének napján ellenjegyzí és szárazbélyegző lenyomatával látja el.

Kelt: Miskolcon, 2026. szeptember 28. napján.

Jézsenszky Zsolt
eladó

Smer Ildikó
vevő

Ellenjegyzem, Miskolcon, 2026. szeptember 28. napjain:

Dr. Pasztuha-Tocsek Zénó Ferenc ügyvéd
3525 Miskolc, Széchenyi István utca 21-23. I. em. 1. sz.
B-A-Z Megyei Ügyvédi Kamara VII./155
KASZ: 36066936

Dr. Pasztuha-Tocsek Zénó Ferenc
Ügyvéd
3525 Miskolc, Széchenyi u. 21-23. 1/1.
Adószám: 53323782-1-98