

1

**MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI FÖLDEK ÁTRUHÁZÁSÁRA KÖTÖTT
EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALT ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

mely létrejött egyrészről. **TÓTHNÉ CZERÓDI IBOLYA sz: Czeródi Ibolya** ;
3516
Miskolc, Cserép u. 7. szám alatti lakos,

CZERÓDI ZITA sz: Czeródi Zita ;
3530 Miskolc, Király u. 29. 4/2. szám alatti lakos,
mint **ELADÓK** – a továbbiakban **Eladók**;

Másrészről **KOCSEL JÁNOS ZSOLT sz: Kocsel János Zsolt** (
4031 Debrecen,
Trombitás u. 13. tetőtér 50. szám alatti lakos,

mint **VEVŐ** – a továbbiakban **Vevő** - között az alábbi feltételekkel:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát az Eladók $\frac{1}{2}$ -ed és $\frac{1}{2}$ -ed arányú tulajdonában álló **Hernádkak külterületi 044/4. hrsz.** alatt felvett, legelő megnevezésű, 622 m² nagyságú, 0,69 Ak értékű ingatlan képezi.

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy Hernádkak Község Önkormányzat, a helyi önazonosság védelméről szóló 17/2026. (VII.31.) rendeletének 4. §-a alapján az önkormányzatot a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg. Tudomással bírnak arról, hogy a hivatkozott rendelet az ingatlan tulajdonosának kötelezettségévé teszi az elővásárlási jog gyakorlását lehetővé tevő eljárás kezdeményezését.

2.1. Eladók jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződés alapján kezdeményezik a hivatkozott rendeletben rögzített eljárást és az eljárás eredményeképpen megszületett képviselő-testületi határozatot eljáró jogi képviselő részére – annak ingatlan-nyilvántartási benyújtása céljából- eljuttatja.

2.2. Tudomással bírnak továbbá arról, hogy jelen adásvételi szerződés azt követően kerül benyújtásra az illetékes kormányhivatalhoz – a hatósági jóváhagyási eljárás lefolytatása céljából-, amennyiben Eladók az önkormányzat képviselő-testületének határozatával igazolják eljáró ügyvéd felé a tényt, hogy Hernádkak Község Önkormányzata elővásárlási jogával nem kívánt élni az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban.

3.) Eladók eladják, Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant mindösszesen **400.000 Ft, azaz négyszázezer forint** összegű vételáron.

4.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott vételárat a jelen adásvételi szerződést vevő jóváhagyó mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának eljáró ügyvéd általi kézhezvételétől számított 15 napon belül fizeti meg Eladók részére átutalással az alábbiak szerint:

- Tóthné Czeródi Ibolya eladó részére **200.000 Ft, azaz kettőszázezer forintot** az Eladó nevében, az Erste Banknál vezetett, 11600006-00000000-12797365. számú számlaszámra;
- Czeródi Zita eladó részére **200.000 Ft, azaz kettőszázezer forintot** az Eladó nevében, az OTP Banknál vezetett, 11773346-00187721. számú számlaszámra.

4.1. Eladók a vételár összegének a fentiekben körülírt számlájukra történő utalását Vevő szerződésszerű teljesítésének ismerik el és azzal összefüggésben kifogást nem támasztanak. Felek tudomásul veszik, hogy a vételárhátralék azon a napon minősül teljesítettnek, amely napon annak teljes és hiánytalan összegét a számlát vezető pénzügyi intézet az Eladók számláján jóváírja.

5.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 21. §-a szerint a jelen szerződést – mint vételi ajánlatot – a szerződés felek általi aláírásától számított 8 napon belül az Eladóknak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

5.1. Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként hozott döntését közli az Eladókkal, 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. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

5.2. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. §. (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

5.3. Az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) jelen adásvételi szerződésről állást foglal. A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki a mezőgazdasági igazgatási szerv részére állásfoglalását.

5.4. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az ingatlan vonatkozásában az elfogadó nyilatkozatot előterjesztő elővásárlásra jogosulttal kerül jóváhagyásra a szerződés, abban az esetben az elővásárlásra jogosult a jelen szerződés vonatkozásában a Vevő helyébe lép és a szerződésben meghatározott egyéb feltételek mellett a vételárfizetés ütemezésére és határidejére vonatkozó rendelkezések is a jelen szerződésben foglaltak szerint terhelik.

5.5. Abban az esetben, ha jelen szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv (hatóság) megtagadja – a felek eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában – a szerződés automatikusan megszűnik (bontó feltétel) a hatósági határozat eljáró ügyvéd általi kézhezvétele napján.

6.) Eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják. Eladók a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adják visszavonhatatlan és feltétel nélküli hozzájárulásukat ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan tekintetében – **adásvétel jogcímén** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladók tulajdonjogának törlése mellett.

6.1. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezik dr. Juhász Beatrix Edit ügyvéd előtt (3525 Miskolc, Vologda u. 3. 2/211., a továbbiakban: „**Letéteményes**”) írásbeli hozzájáruló nyilatkozatukat (a továbbiakban: „**Bejegyzési Engedély**”) arra vonatkozóan, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlanra Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, az Eladók tulajdonjoga pedig törlésre kerüljön azzal az utasítással, hogy

- a. a letett Bejegyzési Engedélyek a letétből nem vehetők vissza,
- b. Eladók a jelen szerződés 3. pontjában meghatározott vételár bankszámlájukon történő jóváírás megtörténtéről kötelesek a Letéteményest a jóváírást követő legkésőbb 3 (három) napon belül elektronikus levél (drjuhaszbeatrix@gmail.com) útján értesíteni;
- c. a letett Bejegyzési Engedélyeket a Letéteményes azt követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles az Eladók, mint Letevők részére visszaadni, ha a letét kiadásának feltételei nem teljesülnek és Felek a Letéteményesnél így rendelkeznek, vagy igazolják, hogy a jelen adásvételi szerződést közös megegyezésükkel megszüntették.
- d. Ha a Felek között jogvita alakulna ki, úgy Letéteményes a bíróság jogerős, vagy előzetesen végrehajtható rendelkezése szerint jogosult és köteles a letétbe helyezett okiratok kiadására.

6.2. Letéteményes a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul igazolja (**letéti igazolás**), hogy a Bejegyzési Engedélyeket 6 (hat) eredeti példányban letétbe vette, továbbá kötelezettséget vállal, hogy a letétet a jelen pontban foglaltaknak megfelelően kezeli.

7.) Eladók a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adják a Vevő birtokába. Vevő a birtokbavétel napjától köteles az Ingatlan költségeit és a kárveszélyt viselni és ettől az időponttól élvezni a hasznait.

8.) Eladók szavatolják, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladók szavatolják azt is, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre és azzal Vevőt a jogszerű birtoklás vagy használat során akadályozná vagy korlátozná.

9.) Vevő az Ffvt. 13-15. §-ai alapján a következő nyilatkozatokat teszi:

9.1. Vevő nyilatkozik, hogy

- a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező valamennyi ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal nem bír,
- vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett, s jelen szerződés aláírásnapján birtokba vett termőföld használatát – jelen szerződés aláírásától, illetőleg a birtokbavétel napjától számított 5 évig – másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
- vállalja továbbá, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbiakban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, földhasználati tartozásuk;
- vele szemben a jelen adásvételi szerződésbe foglalt szerzést megelőzően nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

- részarány tulajdonnal nem bír;
- tulajdonszerzése nem ütközik az Ffvt. 10. § (2) bekezdésében foglalt földtulajdon szerzési korlátozásba.

10.) Szerződő felek jelen okirat keretében meghatalmazzák dr. Juhász Beatrix Edit ügyvédet (3525 Miskolc Vologda u. 3. 2/211., KASZ: 36062318) a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatosan a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti, valamint a földhivatali eljárásban az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint teljes jogkörrel képviselje, aki a megbízást elfogadja és a meghatalmazása alapján a felek képviseletében a fent megjelölt eljárásokban eljár. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy jelen szerződést az ingatlan-nyilvántartás adatai, a Felek nyilatkozatai alapján készítette el és ellenjegyezte.

10.1. Eljáró ügyvéd kijelenti továbbá, hogy a Feleket jogairól és kötelezettségeikről, az adó- és illeték szabályokról, valamint a szerződésről tájékoztatta. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen okiratban foglaltakon túlmenően külön tényvázlatot nem vesznek fel, mivel jelen szerződés és rendelkezései teljes egészében kimerítik annak tartalmi elemeit. Jelen szerződésben foglaltakat felek egyben tényvázlatnak tekintik, külön okirat készítésétől eltekintenek.

10.2. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek tekintetében a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, ebben a körben szerződő felek előadják, hogy az ügylet során a szerződő felek, saját nevükben és javukra járnak el. Nyilatkoznak továbbá, hogy nem kiemelt közszereplők és kiemelt közszereplőnek nem közeli hozzátartozói. Szerződő felek kijelentik, hogy az okírszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a szerződő feleket, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ügyvédi tv.) 32. §-a szerinti azonosítási kötelezettségről, a személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes belföldi természetes személyek (magyar állampolgárok), kijelentik, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése, illetve szerződéskötési képességüknek törvényes akadálya nincsen.

12.) Jelen szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terhelik.

13.) Az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezései, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről szóló és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint ezek végrehajtására kiadott elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződések hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződés egyenként 5 (öt) számozott oldalból álló magyar nyelvű, amelyet a felek ép ésszel, józan és alapos megfontolás után, előzetes kioktatás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - ügyvédi ellenjegyzés mellett - helyben hagyólag aláírásukkal látják el.

Miskolc, 2026. augusztus 13.

5

Tóthné Czerődi Ibolya eladó

Czerődi Zita eladó

Kocsi János Zsolt vevő

Alulírott dr. Juhász Beatrix Edit ügyvéd (3525 Miskolc Vologda u. 3. 2/211., KASZ: 36062318)
a dokumentumot szerkesztettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. augusztus 13. napján:

Dr. Juhász Beatrix Edit
ügyvéd
Miskolc, Vologda u. 3. 2/211.
Irányítószám: 3525
Tel: (70) 341-24-44
KASZ: 36062318

Záróké: A szerződés közzétételre

Leült: 2026. 10. 19. től az elektronikus jogkezelés
tárolás keretében működő kormányzati portálra
a magyarorszag.hu felületén.

A közzététel kezdő napja: 2026. 10. 20.

Az előző jognyilatkozatok megkezdésére
nyitva álló idő: 2026. 11. 18. e határidő jogvesztő.
Levetke a magyarorszag.hu felületről: 2026. 11. 19.

