

109.230/2026

Közzététel időpontja:

2026 OKT. 28

Határidő első napja:

2026 OKT. 29

**INGATLAN ADÁSVÉTELI
SZERZŐDÉS**

Határidő utolsó napja:

2026 NOV. 27

E határidő jogvesztő!

amely létrejött egyrészről

családi és utóneve: **TÖKÉCZKI ILONA** (születési családi és utóneve: **TÖKÉCZKI ILONA**)
és ideje: **1970.02.24.** anyja születési családi és utóneve: **TÖKÉCZKI ILONA**, születési helye:
száma: **170** adóazonosító jel: **170**, személyazonosító száma: **170**
lakcíme: **3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. 2/2., magyar állampolgár), mint Eladó;**

valamint

családi és utóneve: **BÓSZ ZSUZSANNA** (születési családi és utónev: **BÓSZ ZSUZSANNA**)
és ideje: **1970.02.24.** anyja születési családi és utóneve: **BÓSZ ZSUZSANNA**, születési helye:
adóazonosító jele: **1095** adóazonosító jele: **1095**, személyazonosító száma: **1095**
lakcíme: **1095 Budapest, Mester utca 33-35. 3/40., magyar állampolgár), mint Eladó (a továbbiakban együttesen: Eladók);**

másrészről

családi és utóneve: **DEMJÉN JÓZSEF** (születési családi és utóneve: **DEMJÉN JÓZSEF**)
ideje: **1970.02.24.** anyja születési családi és utóneve: **DEMJÉN JÓZSEF**, születési helye és
személyazonosító szám: **8086** adóazonosító jel: **8086**, földműves nyilvántartásba
vétel határozat száma: **8086** agrárkamara azonosító szám: **8086** lakcíme: **8086**
8086 Felcsút, Szári utca 32., magyar állampolgár), mint VEVŐ (a továbbiakban Vevő);

(Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek megtartása mellett:

1. A szerződés tárgya

- 1.1. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint **Eladóknak fejenként 6/566-od arányú** tulajdonát képezi a **Miskolc külterület 01245** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **erdő** művelési ágú, összesen **4 ha 460 m²** nagyságú, **5,66 AK** értékű ingatlan (az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész tehát **429 m²** nagyságú, **0,06 Ak** értékű, melynek vételára **85.800,- Ft**);
- 1.2. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **Eladóknak fejenként 24/8864-ed arányú** tulajdonát képezi **Miskolc külterület 01246** helyrajzi számon nyilvántartott, **erdő** művelési ágú, összesen **3 ha 9556 m²** nagyságú, **5,54 AK** értékű ingatlan (az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész tehát **214 m²** nagyságú, **0,03 Ak** értékű, melynek vételára **42.800,- Ft**);
- 1.3. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **Eladóknak fejenként 22/65656-od arányú** tulajdonát képezi **Miskolc külterület 01240/4** helyrajzi számon nyilvántartott, **erdő** művelési ágú, összesen **102 ha 9378 m²** nagyságú, **0 AK** értékű, bányatelek jogi jellegű ingatlan (az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész tehát **690 m²** nagyságú, melynek vételára **138.000,- Ft**);
- 1.4. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **Eladóknak fejenként 155832/138768000-ad arányú** tulajdonát képezi **Miskolc külterület 01238/2** helyrajzi számon nyilvántartott, **erdő** művelési ágú, összesen **41 ha 2993 m²** nagyságú, **0 AK** értékű, bányatelek jogi jellegű ingatlan (az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész tehát **928 m²** nagyságú, melynek vételára **185.600,- Ft**);
- 1.5. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **Eladóknak fejenként 6/15090-ed arányú** tulajdonát képezi **Miskolc külterület 01248** helyrajzi számon

Tökéczki Ilona Eladó

Bósz Zsuzsanna Eladó

Demjén József Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. szeptember 24. napján:

Dr. Madzin Gabriella ügyvéd



nyilvántartott, erdő művelési ágú, összesen 17 ha 9623 m² nagyságú, 0 AK értékű, bányatelek jogi jellegű ingatlan (az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész tehát 143 m² nagyságú, melynek vételára 28.600,- Ft) (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**).

2. Adásvételi nyilatkozat és vételár

2.1. Az Eladók eladják, Vevő pedig megvásárolja az 1.1. - 1.2. - 1.3. - 1.4. - 1.5. pontban megjelölt Ingatlanokat (2.000.000,- Ft/ha ár alapulvételével) mindösszesen 480.200,- Ft azaz négyszáznyolcvanezer-kettőszáz forint vételáron:

- az 1.1. és 1.2. pontban körülírt ingatlanokat 128.600,- Ft azaz egy százhuszonnyolcezer-hatszáz forint egybefoglalt vételáron;
- az 1.3. és 1.4. pontban körülírt ingatlanokat 323.600,- Ft azaz három százhuszonháromezer-hatszáz forint egybefoglalt vételáron;
- az 1.5. pontban körülírt ingatlant 28.600,- Ft azaz huszonnyolcezer-hatszáz forint vételáron.

2.2. Az 1.1. - 1.2. pontban, valamint 1.3. - 1.4. pontban megjelölt ingatlanok egybefoglalt vételáron történő értékesítése a Földforgalmi törvény 19. § (5) bek. a) pontja alapján lehetséges, tekintettel arra, hogy azok egymással szomszédosak.

3. A vételár megfizetése

3.1. Szerződő felek kijelentik, hogy a Vevő a jelen szerződés 2. pontjában megjelölt vételár teljes összegét a jelen szerződésre vonatkozó mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának ügyvéd által történő kézhezvételét követő 3 napon belül fizeti meg átutalással az Eladók részére a Tőkéczi Ilona eladó nevén lévő _____ vezetett számú számlára történő teljesítéssel, amennyiben a végleges adásvételi szerződés vonatkozásában nem tesz elfogadó nyilatkozatot olyan elővásárlási jogosult, aki a szerződéses vevőt az elővásárlási sorrendben megelőzi.

3.2. Eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a 3.1. pontban megjelölt bankszámlákra történő teljesítést mindketten a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek fogadják el. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a Feleket haladéktalanul értesíti a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának átvételéről. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy eljáró ügyvédet haladéktalanul értesítik, amennyiben a vételár összege az általuk megadott bankszámlán jóváírásra került (drmadzingabriella@gmail.com).

4. Birtokbalépés

4.1. Felek kijelentik, hogy az pontban 1.3. pontban és 1.4. pontban és 1.5. pontban megjelölt ingatlanok a Perecesi Erdőbirtokossági Társulat használatában állnak. Ezen ingatlanok birtokbaadására a használati jogviszony lejártát követően kerülhet sor, míg az 1.1. - 1.2. pontban megjelölt ingatlan birtokbaadására a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott vételár kifizetését követő 3 napon belül kerül sor, a birtokbaadás napjától kezdődően Vevő viseli az Ingatlanok terheit és húzza hasznait.

5. A tulajdonjog átruházására vonatkozó nyilatkozatok

5.1. Eladók a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg, külön okiratban (bejegyzési engedély) adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanoknak az Eladók nevén lévő tulajdonrésze vonatkozásában Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga "adásvétel" jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

5.2. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt tulajdonjog átruházó nyilatkozatukat (bejegyzési engedély) ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a teljes vételár bármely fél részéről történő

10kéczi Ilona Eladó

DUSZ Lászlanna Eladó

Demjén József Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. szeptember 24. napján:

Dr. Madzin Gabriella ügyvéd



megfizetésének igazolását követően a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz benyújtja. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés letéti igazolásnak is minősül.

6. Nyilatkozatok

6.1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződést az Fftv. 21. §-ában foglaltak alapján az Eladóknak – jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül - az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, úgy 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. Tudomással bírnak továbbá arról, hogy jelen adásvételi szerződés – mivel annak tárgya földingatlan – a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik hatályossá, megkötésének időpontjára visszamenőleg.

6.2. Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az Ingatlanoknak rejtett hibája nincs. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg. Eladók szavatolják, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azokat adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

6.3. Vevő nyilatkozik, hogy:

- nyilvántartásba vett földművesnek minősül;
- a fennálló földhasználati jogviszony lejártát követően annak időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja;
- az 1. pontban meghatározott föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során földhasznosítási kötelezettségének eleget tesz;
- vállalja, hogy a földet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12 hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és földművesként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, amelyre tekintettel az illeték megállapítása során kéri az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény 20.§ (1) bekezdés p) pontjában foglalt mentesség alkalmazását;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, földhasználati tartozása;
- vele szemben a jelen adásvételi szerződésbe foglalt szerzést megelőzően nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68./C szakaszában foglaltakkal kapcsolatban nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik;
- az Eladókkal, mint tulajdonjogot átruházó személyekkel nem áll közeli hozzátartozói viszonyban.

6.4. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény), valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről szóló és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény hatályban lévő rendelkezései alapján tulajdonszerzése nem haladja meg a fenti törvényekben meghatározott birtokmaximumot.

6.5. Vevő kijelenti továbbá, hogy az 1. pontban meghatározott Ingatlanok vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18. §-ában körülírt elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.

Tőkéczi Ilona Eladó

Bósz Zsuzsanna Eladó

Demjén József Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. szeptember 24. napján:



7. Vegyes rendelkezések

- 7.1. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük korlátozás alatt nem áll, jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megtételéhez harmadik személy vagy hatóság jóváhagyására nincs szükség.
- 7.2. Felek kijelentik, hogy amennyiben jelen szerződés egy vagy több rendelkezése hatálytalan, semmis vagy végrehajthatatlan, úgy ez nem érinti a jelen adásvételi szerződés többi rendelkezéseinek a hatályosságát.
- 7.3. Jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együttjáró költségek a Vevőt terhelik.
- 7.4. Felek adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatal és adóhatóság előtti képviselettel dr. Madzin Gabriella ügyvédet (székhely: 3530 Miskolc, Szemere u. 1. ¼., kamarai azonosító: 36079649) bízzák meg. Eladók meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben a hatósági jóváhagyásra irányuló kérelmet kitöltse és aláírja. Eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy jelen szerződést az ingatlan-nyilvántartás adatai, a Felek nyilatkozatai alapján készítette el és ellenjegyezte és a Feleket jogairól és kötelezettségeikről, az adó- és illeték szabályokról, valamint a szerződésről tájékoztatta. Jelen szerződés egyben tényvázlatul is szolgál. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. Szabályai szerint. Felek azonosítását eljáró ügyvéd végzi.

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, de kizárólag a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályzott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv, valamint a Földforgalmi törvény vonatkozó szabályai az irányadók.

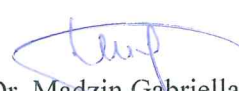
Miskolc, 2026. szeptember 24.

Tókéczki Ilona
Eladó

Bósz Zsuzsanna
Eladó

Demjén József
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. szeptember 24. napján:


Dr. Madzin Gabriella ügyvéd
3530 Miskolc, Szemere u. 1. ¼.
KASZ: 36079649

Tókéczki Ilona Eladó

Bósz Zsuzsanna Eladó

Demjén József Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. szeptember 24. napján:

Dr. Madzin Gabriella ügyvéd

