104.370/2026.

Közzététel időpontja:
2026 NOV. 09
Határidő első napja:
2026 NOV. 10
Határidő utolsó napja:
2026 DEC. 09
Határidő jogvesztő

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrészről:* **Fekete-Angyal Enikő** (születési családi és utóneve születési helye, születési ideje: ., anyja születési családi és utóneve személyi azonosítója: adóazonosító jele magyar állampolgár) 3529 Miskolc, Dessewffy Arisztid utca 19/2. sz. alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről: **Kiznerné Körmendi Zsuzsanna** (születési családi és utóneve anyja születési családi és utóneve: , születési helye, születési ideje személyi azonosítója: adóazonosító jele: magyar állampolgár) és **Knizner Attila** (születési családi és utóneve anyja születési családi és utóneve születési helve. születési ideje: személyi azonosítója: adóazonosító jele: nagyar állampolgár) mindketten 3521 Miskolc, Berekkert utca 52. szám alatti lakosok, mint vevők (továbbiakban: vevők) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ Előzmények:

Felek egyezően rögzítik, hogy eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a BAZ. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Miskolc) ingatlan-nyilvántartásába **Miskolc, külterület, 0165/108 hrsz.** alatt nyilvántartott, a természetben **Miskolcon** található „*szántó*" megjelölésű, 6628 m2 területű, **14,08 AK** értékű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

2./ A szerződés tárgya:

Felek megállapítják, hogy vevők az 1./ pontban megjelölt ingatlanban eladó tulajdoni illetőségére ***vételi ajánlatot*** tettek, eladó a vevők vételi ajánlatát ***elfogadta***, felek erre figyelemmel kötik meg a jelen adásvételi szerződést, melynek keretében ***eladó eladja, vevők 1/2-1/2 tulajdoni arányban megvásárolják*** az eladó tulajdonát képező, a szerződés 1./ pontjában részletesen meghatározott ingatlanban eladó tulajdoni hányadát per-, igény- és tehermentesen, – annak összes jogi és természetbeni alkotórészével és tartozékával együtt – a megtekintett állapotnak megfelelően, örökre és visszavonhatatlanul, mely ingatlan a jelen jogügylet tárgyát képezi.

3./ Vételár:

3.1. Felek a fenti 1./ pont szerinti ingatlan **vételárát** az előzetesen megtekintett állapotra figyelemmel mindösszesen **16.000.000 Ft,** azaz: **Tizenhatmillió forint** összegben határozták meg, amelynek megfizetése az alábbiak szerint történik:

3.2. Felek megállapodnak, hogy az ingatlan fenti vételárából **500.000 Ft**, azaz **Ötszázezer forint** vételárrészletet Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással fizetnek meg Eladó részére, Eladó l vezetett számú bankszámlájára történő teljesítéssel. Eladó a vételár ezen módon történő megfizetését a saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el.

3.3. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételárból fennmaradó **15.500.000 Ft**, azaz **Tizenötmillió-ötszázezer forint** vételárhátralékot a jelen szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó határozat kézhezvételétől számított legkésőbb 8 (nyolc) napon belül kötelesek megfizetni eladó részére eladónak a 3.2. pontban megjelölt pénzforgalmi számlájára történő átutalással. Eladó a vételár ezen módon történő megfizetését a saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el. A vételár megfizetését felek akkor tekintik teljesítettnek, amikor a vételár teljes összege eladó fent megjelölt bankszámláján jóváírásra kerül.

3.4. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, így a fenti ellenérték teljes egészében a föld ellenértéke

3.5. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági szakigazgatási hatóság nem a jelen szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá az adásvételt, úgy ez esetben eladó köteles a 3.2. pont szerinti vételárrészletet a hatósági határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül egyösszegben vevőknek visszafizetni.

EPERJESI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Eperjesi Tamás
ügyvéd
H-3530 Miskolc, Szemere u. 1. 2/5.
Tel.: +36/47-691
Adó

3.6. Felek rögzítik, hogy az ingatlan 3.1. pontban meghatározott vételára az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, és amely vételár az ingatlan megtekintése, állapotának teljeskörű felmérése, és a forgalmi érétket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevétele mellett, egyező akaratelhatározással került megállapításra.

3.7. Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlan vételárának kialakítása során figyelembe vették az ingatlan valamennyi műszaki és jogi adottságát, az ingatlan-nyilvántartási adatokat. A vételárat szerződő felek az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a felek tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címen a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

4./ Az ingatlan terhei, szavatosság:

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, igény- és tehermentes, adók vagy adók módjára behajtandó tartozások, közüzemi díjak nem terhelik, amiért teljes szavatosságot vállal.

5./ Birtokbaadás, birtokátruházás:

5.1. Eladó az ingatlant legkésőbb a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles a vevők részére birtokba adni, ill. az ingatlan birtokát vevőkre átruházni. Vevők a birtokbaadás napjától kezdve viselik az ingatlannal kapcsolatos költségeket és húzzák annak hasznait.

5.2. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jogügylettel érintett ingatlanban az eladó nevén vezetett tulajdoni hányadot érintő esetleges földhaszonbérleti-, földbérleti- és minden egyéb szerződésből erdő jogok és kötelezettségek, a jelen szerződés időpontjával egyidejűleg átszállnak a tulajdonjogot szerző fél részére.

6./ Tulajdonjogi rendelkezések:

6.1. Felek megállapodnak, hogy eladó a Ptk. 6:216.§ alapján a tulajdonjogát a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig fenntartja. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény – az ingatlan-nyilvántartásról – 44.§ (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023.(V.15.) Korm. rendelet – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról – 20.§ 18. pontja és a 45.§ alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlanra kerüljön bejegyzésre a vevők javára 1/2-1/2 arányban, 6 (hat) hónap időtartamra adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba.

6.2. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

A tulajdonjog megszerzésekor a vevők tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

Felek tudomással bírnak róla, hogy a bejegyzési engedélynek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel, ahhoz kapcsolódva, de külön kérelemmel kerül sor.

6.3. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény – az ingatlan-nyilvántartásról – 44.§ (1) bek. alapján közösen kérik, hogy a 179/2023.(V.15.) Korm. rendelet – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról – 20.§ 1. pontja és a 39.§ alapján, a teljes vételár megfizetése esetén a vevők tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának rangsorában a vevők javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának rangsorában a vevők javára a tulajdonjog adásvétel jogcímen az ingatlanra 1/2-1/2 arányban kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

6.4. A fenti pontban meghatározott, tulajdonjog bejegyzési engedélyt eladó a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásakor a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi 5 eredeti példányban, külön ügyvédi letéti szerződés

IRODA
EPERJESI
Dr. [illegible] Tamás
ügyvéd
H-3530 [illegible] Szemere u. 1. 2/5.
Tel.: Fax: 46/347-697
Adószám: 18437911-2-05

alapján. A szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúsítja, hogy eladó ezen tulajdonjog bejegyzési engedélyben a teljes vételár maradéktalan megfizetése esetén, feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését, hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga vevők nevére és javára 1/2-1/2 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba "adásvétel" jogcímén bejegyzésre kerüljön, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

6.5. Felek rögzítik, ill. a letétkezelő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a szerződés hatósági jóváhagyása esetén a 3.3. pont szerinti teljes vételárnak eladó részére történt kifizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül benyújtják vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében az illetékes földhivatalhoz. Felek rögzítik, hogy amennyiben az ingatlan teljes vételára az adásvételi szerződésben foglaltak szerint eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély letétből történő kiadása nem tagadható meg.

Vevők tudomással rendelkeznek arról, hogy az ingatlan tekintetében tulajdonjoguk ezen jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével keletkezik [Ptk. 5:168. § (1)].

7./ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. nyilatkozatok:

Vevők, mint földművesek nem minősülő magyar állampolgárok nyilatkoznak, hogy a termőföld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó jogosultsággal rendelkeznek, nem szerepelnek a földműves közhiteles nyilvántartásban, eladóval nem állnak hozzátartozói viszonyban.

7.1. Vevők a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ alapján nyilatkoznak, hogy a jelen szerződéssel megvásárlásra kerülő, az 1.1. pont szerinti ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

Vevők a Tv. 13.§ (4) bek. alapján kötelezettséget vállalnak rá – hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában van – hogy az ingatlanra fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és annak megszűnését követő időre az Tv.13.(1) bekezdésben foglalt kötelezettségek teljesítését vállalják.

7.2. Vevők a 2013. évi CXXII. tv.14.§ (1) alapján nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, egyéb tartozásuk.

7.3. Vevők kijelentik, hogy a Tv. 14.§ (2) alapján velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

7.4. Vevők a 2013. évi CXXII. tv. alapján nyilatkoznak, hogy a birtokukban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

7.5. Mindkét vevő kijelenti, hogy az 1/. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog nem illeti meg.

7.6. Mindkét vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény), valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény hatályban lévő rendelkezései alapján tulajdonszerzésük nem haladja meg a fenti törvényekben meghatározott birtokmaximumot. **Vevők kijelentik, hogy földművesnek nem minősülő magyar állampolgárok, akik jogosultak a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzésére, tekintettel arra, hogy a birtokukban álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt. Kijelentik továbbá, hogy sem a földforgalmi törvény alapján sem jogszabály, sem pedig szerződés alapján nem rendelkeznek elővásárlási jogosultsággal.**

Vevők kijelentik, hogy a 109/1999. FVM rendelet 68/C.§-ra figyelemmel külön kijelentik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek. Arra az esetre, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában van, vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és annak megszűnését követő időre vállalják a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségek teljesítését.

7.7. Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 21.§ alapján a földre vonatkozó, az eladó által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba, azaz jelen adásvételi szerződésbe kell foglalni, melyet az aláírást követő 8 napon belül közölni kell a 2013. évi CXXII. tv., ill. más törvényben, vagy

EPERJESI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Eperjesi Tamás
ügyvéd
H-3530 Miskolc, Szemere u. 1. 2/5.
Tel./Fax:46/347-697
Adószám: 18437911-2-05

megállapodásban meghatározott elővételre jogosultakkal.

7.8. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügyletükhöz a mezőgazdasági igazgatási szerve jóváhagyása szükséges.

7.9. Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása alapján dönt a szerződés jóváhagyásáról vagy annak megtagadásáról. Felek tudomásul veszik, hogy jóváhagyás esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés 2 eredeti példányát látja el jóváhagyó záradékkal, melyből az egyik a biztonsági okmányon szerkesztett szerződés.

8./ Egyéb rendelkezések

8.1. Vevők az ingatlant megtekintették, azt a megtekintett állapot szerint vásárolják meg, az ingatlan állagát ismerik. Felek kijelentik, hogy az ingatlanról készült tulajdoni lap-szemlét megtekintették.

8.2. Vevők kötelesek az adásvételi szerződést az aláírásától számított 30 napon belül három példányban az illetékes Földhivatalhoz benyújtani. Felek rögzítik, hogy az adásvétellel, illetve jelen szerződéskötéssel kapcsolatos költségek – ideértve különösen a földhivatali eljárás költségét – vevőket terhelik.

8.3. Felek megbízzák, egyúttal meghatalmazzák **Eperjesi Ügyvédi Irodát** (székhely: **3530 Miskolc, Szemere u. 1. 2/5. képv.: Dr. Eperjesi Tamás ügyvéd,** nyilvántartó kamara: **BAZ. Megyei Ügyvédi Kamara**, kamarai azonosító szám: **36059566**) jelen okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a jelen szerződés hatósági jóváhagyása, ill. az ingatlan tulajdonjogának átvezetése iránti ügyben teljeskörűen, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Üttv.) előírt jogkörrel eljárjon, az új Inytv. 44. § (1) bekezdése szerinti közös kérelmükre. Felek jelen Szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak és megbízásnak is tekintik. Az eljáró ügyvéd jelen Szerződés ellenjegyzésével meghatalmazást is magában foglaló megbízásokat elfogadja, és nyilatkozik arról, hogy a megbízásokat ellátja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevők adatai, ill. a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában a Pmt., ill. az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. alapján. Az azonosítás a felek adatszolgáltatása és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas, okiratok alapján történik. Szerződő felek azonosítását megbízott ügyvéd végzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a képviseletükben eljáró személyek adatait 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. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízás kiterjed a B400 számú NAV adatlap felek képviseletében történő aláírására és kitöltésére is.

8.4. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a képviseletükben eljáró személyek adatait 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.

8.5. Felek rögzítik, hogy az illetékekre és a személyi jövedelemadóra, továbbá az adásvételre, illetve vonatkozó törvényi szabályozásról a szerződést szerkesztő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak, melyet magukra nézve kötelezőnek tekintenek. Felek jelen szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

8.6. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv."), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR") rendelkezéseit.

Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges.

Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé.

Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő

EPERJESI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Eperjesi Tamás
ügyvéd
H-3530 Miskolc, Szemere u. 1. 2/5.
Tel./Fax: 46/347-697
Adószám: 18437911-2-05

hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik szerződő fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik félnek szükséges.

8.7. *Felek megállapodnak, hogy az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján a jelen Szerződés minden lapjának a Felek általi kézjeggyel történő ellátását mellőzik, a jelen Szerződés aláírásakor annak lapjait eljáró ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.*

9./ Záradék

Ezt a szerződést felek, mint nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok közösen és kölcsönösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. adásvételre vonatkozó rendelkezései, valamint a 2013. évi CXXII. tv. az irányadók. Jelen szerződés valamennyi szerződő fél által történő aláírás napján lép hatályba.

Miskolc, 2026. október 16. napján

....

Fekete-Angyal [illegible] eladó **Kiznerné Körmöndi Zsuzsanna vevő**

.....

Knizner Attila vevő

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. október 16. napján:

EPERJESI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Eperjesi Tamás
ügyvéd
H-3530 Miskolc, Szemere u. 1. 2/5.
Tel./Fax:46/347-697
Adószám: 18437911-2-05

Dr. Eperjesi Tamás
ügyvéd
3530 Miskolc, Szemere u. 1. 2/5.
Kamarai azonosító szám: 36059566