

Közlés napja: 2026.04.10.
de An



Az elővásárlásna jogoru¹ részére
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
Jogvesztő határidő letelte: 2026.05.11. de An

amely létrejött egyrészről: **MARUZS TAMÁS szn: Maruzs Tamás** (an: _____, Z: _____, SZSZ: _____, adóazonosító jele: _____) 3333 Terpes, Szabadság utca 3. sz. alatti lakos, mint **eladó**, másrészről:

KESKENY RÓBERT szn: Keskeny Róbert (an: _____, Z: _____, SZSZ: _____, adóazonosító jele: _____) 5054 Jászalsószentgyörgy, Árpád út 12. sz. alatti lakos, mint **vevő** között, az alulírott napon, az alábbi feltételek mellett:

I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

- 1.1. Maruzs Tamás tulajdonát képezi az egészhez viszonyított **38/128-ad** tulajdoni arányban a **terpesi - külterület- 019/2. hrsz.** alatt felvett, erdő megnevezésű, 3351 nm. alapterületű, 0,64 AK értékű ingatlan.
- 1.2. Maruzs Tamás eladja, míg Keskeny Róbert általa ismert, megtekintett állapotban **adásvétel jogcímén** megvásárolja az 1.pontban meghatározott ingatlan **38/128-ad** tulajdoni illetőségét.
- 1.3. Vevő az ingatlant megtekintette, annak állagával szemben – melynek minősége a vételárban is kifejezésre jut – kifogással nem él.
- 1.4. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlant a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett gázvezetési szolgalmi jog terheli. Az eladó szavatol azért, hogy a fenti gázvezetési szolgalmi jogon túlmenően, vevő az ingatlan tulajdoni illetőségét per-, teher- és igénymentesen szerzi meg. Az eladó kijelenti, hogy tudomása szerint nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a mai napon a tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve.
- 1.5. Felek rögzítik, hogy az 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően jelen jogügylet kapcsán nem szükséges energetikai tanúsítványt készíteni.

II. AZ INGATLAN VÉTELÁRA

- 2.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.1/pontban meghatározott ingatlan vételára 400.000 azaz Négyszázezer forint, melyet a vevő a Mezőgazdasági Szakigazgatási Szerv jóváhagyását követő 8 napon belül köteles az eladó részére megfizetni oly módon, hogy a teljes vételárat az eladó által megadott, Maruzs Tamásné tulajdonában álló 10107517-33701000-01007002 bankszámlára köteles átutalni.
- 2.1. A szerződő felek egyezően adják elő, hogy a fenti vételárból a föld vételára 200.000,- Ft, míg az erdő, mint kultúrnövény- vételára 200.000,-Ft.

III. AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA ÉS HASZNÁLATA

- 3.1. Vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába. A birtokba lépéstől kezdve viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait, és ezen időponttól kezdődően száll át rá a kárveszély, így ennek megfelelően az ingatlanhoz kapcsolódó jogviszonyokból eredő kötelezettségek és jogosultságok ezt követően terhelik, illetve illetik meg a vevőt.

IV. A VEVŐ TULAJDONJOGÁNAK BEJEGYZÉSE

- 4.1. A szerződő felek a teljes vételár megfizetésének igazolását követően **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az 1.1./pontban meghatározott ingatlanra **adásvétel jogcímén 38/128-ad** tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 4.2. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a vevő részére a teljes vételárat megfizette, úgy aláírja, és kiadja vevő részére azon nyilatkozatot, melyben elismeri a teljes vételár megfizetését, és hozzájárul ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 4.3. A vevő tudomásul veszi, hogy tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzési feltétele a jogszabályban meghatározott földhivatali szolgáltatási díj megfizetése.

Eger, 2026. március 25.

Ellenjegyzem Egerben,

2026. március 25.  Maruzs Tamás - eladó

GYÖRKÖ & KÁLLAI ÜVEGÉRTŐK
Dr. Kállai Sándor
3300 Eger, Törvényház u. 13-15 sz.
KASZ: 36062477
Tel: 36/321-714, 517-053


Keskeny Róbert - vevő

570.874/2026

V. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉS TULAJDONSZERZÉssel KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

5.1. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen jogügylet kapcsán a Földforgalmi Tv., a Földforgalmi Tv.-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. Tv. és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.

5.2. A felek tudomásul veszik, hogy az 5.1. pontban hivatkozott jogszabályokban foglaltak szerint a jogügylet kapcsán az elővásárlásra jogosultak felhívása szükséges. A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a 2013.évi CCXII. Tv. hatálya alá tartozó termőföld. A felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződést a fenti törvény 21. §-ban foglaltaknak megfelelően a tulajdonos/ok/ **8 (nyolc) napon belül** a jogszabályi előírásoknak megfelelően megküldi/k/ a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a jelen szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapítása iránt. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül jelen szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági szerv döntését közli a szerződő felekkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére hirdetményi közzététel céljából. A szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy a fentiek szerinti közlések megtétele során a jelen szerződésben szereplő természetes személyek azonosító adatai a közzétételre jogosultak által megismerhetőek legyenek.

5.3. Vevő a Földforgalmi Tv. 13-15 §-aiban foglalt kötelezettségeket jelen okirat aláírásával – az 5.4. – 5.7. pontban foglaltakban kifejtettek szerint is – vállalja.

5.4. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni illetőséget, mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlanokat, mint földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A felek rögzítik, hogy a Földforgalmi Tv. 13. § (2) bekezdésében hivatkozottak szerint nem minősülnek a használat átengedésének az ott jelzett körülmények.

5.5. A felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni illetőség, mint föld nincs harmadik személy használatában, így a Földforgalmi Tv. 13. § (4) bekezdésében hivatkozott kötelezettségvállalás a jelen jogügylet kapcsán nem szükséges.

5.6. Vevő kijelenti, 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), továbbá a vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.7. A felek rögzítik, hogy a vevő nem minősül a Földforgalmi Tv. szerinti pályakezdő gazdálkodónak, így a Földforgalmi Tv. 15. §-ban hivatkozott kötelezettségvállalás a jelen jogügylet kapcsán nem szükséges.

5.8. A felek rögzítik, hogy a vevőnek a Földforgalmi Törvény alapján a vevőt **elővásárlási jog NEM illeti meg**. A vevő nem földműves.

5.9. A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződést is figyelembe véve a Földforgalmi Tv. 16. §-ban foglalt feltételeknek (földtulajdoni **birtokmaximum**) megfelel figyelemmel arra, hogy a birtokában álló földterület nagysága a fenti jogszabályban foglalt mértéket nem haladja meg.

Vevő kijelenti, hogy nincs a nevében ki nem adott arany koronaérték.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

6.1. A tulajdon-átruházással kapcsolatos összes költséget a vevő viseli.

6.2. A felek rögzítik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, természetes magánszemélyek, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési korlátozás alatt nem állnak.

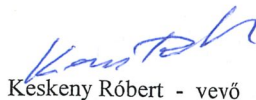
6.3. Vevő a 6.4. pontban hivatkozott szerződés érvényességi feltételére, és a szerződés 6.4. pontban hivatkozott jóváhagyó záradékának 2014. május 1. napját követő kiadására figyelemmel kéri az Illetékhivatalt, hogy az illetékkötelezettség megállapításánál az Illetéktörvény 3. § (5) bekezdésében foglaltakat alkalmazza.

6.4. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességének feltétele a Földforgalmi tv. 30. §-ban hivatkozott, mezőgazdasági igazgatási szerv – helyi földbizottság állásfoglalásának figyelembevételével kiadott – jóváhagyó záradékának kiadása.

Eger, 2026. március 25.



Maruzs Tamás - eladó



Késkeny Róbert - vevő

Ellenjegyzem Egerben,
2026. március 25. napján:

GYURKÓ & KALLAI Ügyvédi Iroda
Dr. Kállai Sándor
3300 Eger, Törvényház u. 13-15 sz.
KASZ: 36062377
Tel: 36/221-714, 517-853

6.5. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi Tv., és a Ptk. vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak. A szerződést csak annak hatálya alatt és valamennyi fél által aláírt írásbeli megállapodással lehet érvényesen és hatályosan módosítani.

6.6. A szerződő felek jelen okirat elkészítésére, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletre **meghatalmazást adnak** Dr. Kállai Sándor ügyvéd (a Gyurkó & Kállai Ügyvédi Iroda 3300 Eger, Törvényház u. 13-15.sz. -Heves Megyei Területi Ügyvédi Kamara Nyt.sz.: I.Ük-c/93/1992., KASZ: 36062477, e-mail: gyurkoeskallais@t-online.hu) részére, mely a meghatalmazást az Ügyvédi Iroda jelen okirat ellenjegyzésével **elfogadja**. A **szerződő felek kérik**, hogy a tulajdonjog bejegyző határozat 1-1 példányát részükre, míg 1 példányt a jogi képviselő részére kézbesítse a Földhivatal. A szerződő felek határozatainak átvételére jelen **meghatalmazás nem terjed ki**. A **meghatalmazás kiterjed** az esetleges név, adat, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében, ezen hibák közvetlen a szerződés szövegére írás útján, bélyegzővel való kijavítására. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződés módosításnak.

A szerződő felek **kifejezetten meghatalmazást adnak** a Gyurkó & Kállai Ügyvédi Iroda részére arra vonatkozóan, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog a vevő javára az egészhez viszonyított **38/128-ad** arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A meghatalmazás kiterjed az eladó **38/128-ad** tulajdonjogának törlésével kapcsolatos képviselet ellátására.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvédtől részletes, teljes körű tájékoztatást kaptak jelen jogügyletre, és a szerződést érintő jogi szabályozásról. Így különösen a Ptk., az Illetéktörvény és az Adótörvény ide vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel. 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. 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.

6.7. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. –a továbbiakban Pmt.- alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, ill. amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, és tájékoztatókat küldjön számukra.

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.

6.8. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel, és a tulajdonjog változással kapcsolatos költségeket a vevő viseli.

A szerződő felek jelen okiratot elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írták alá.

Eger, 2026. március 25.

Ellenjegyzem Egerben,
2026. március 25. napján:

Maruzs Tamás - eladó

GYURKÓ & KÁLLAI Ügyvédi Iroda
Dr. Kállai Sándor
3300 Eger, Törvényház u. 13-15 sz.
KASZ: 36062477
Tel: 36/321-714, 517-053

Keskeny Róbert - vevő

Dr. Kullal Sander
3500 E. 57th St. #1315
K. A. S. 22 36062477
Tel: 36321-714, 517-653