

Adásvételi szerződés

Közzététel időpontja:

2026 AUG. 05

Határidő első napja:

2026 AUG. 06

Határidő utolsó napja:

2026 SZEP 04 711 Szirmabesenyő,

E határidő jogvesztő!

amely létrejött egyrészről

Jáger Bence (születési név:

születési hely, idő:

szem.ig.szám

személyi azonosító

; adóazonosító jele

Vörösmarty u. 35. sz. alatti lakos) és

Jágerné Botkó Katalin (születési név:

születési hely, idő:

nyja neve:

szem.ig.szám:

személyi azonosító:

adóazonosító jele

3711

Szirmabesenyő, Vörösmarty u. 35. sz. alatti lakos), mint **Eladók** (a továbbiakban együtt: Eladók), továbbá

másrészről

Molnár Olga Erzsébet (születési név:

; születési hely, idő

yja neve:

szem.ig.szám

személyi azonosító:

adóazonosító jele

3528

Miskolc, Gvadányi József u. 33. sz. alatti lakos), mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A Szerződés tárgya

- Felek rögzítik, hogy **Eladók 1/2-1/2** arányú tulajdonát képezi a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatalnál **Miskolc zártkert 61451 hrsz** alatt felvett, „kert és gazdasági épület” művelési ágban nyilvántartott, 752 m2 alapterületű, 2,35 AK értékű **ingatlan** (a továbbiakban: **Ingtalan**).
- A Felek az Ingatlan tulajdoni lapját közösen megvizsgálták, és tényként rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában az alábbi **teherjog** került bejegyzésre:
 - III/5. sorszám alatt, 48127/2012.05.18. határozatszámon MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára **vezetékjog** került bejegyzésre, az Ingatlan területéből 20 m2-t érintően.

A Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett tényeket, és az eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatban adott teljes körű tájékoztatását tudomásul vették. Az Eladók a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkoznak, hogy az Ingatlant **egyéb** teher nem terheli, és harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve nyilatkoznak arról is, hogy a Vevő számára ismeretlen jogüggyellett kapcsolatosan, a jelen Szerződést megelőzően az Ingatlant nem terhelte meg, fedezetül nem adta.

- Az Eladók a vétel tárgyat képező Ingatlan **per-, teher- és igénymentességéért egyebekben** feltétlen szavatosságot vállalnak.

II. Vételár

- Eladók eladják, Vevő pedig **1/1 arányban megvásárolja** az Ingatlant a kölcsönösen kialakított **10.000.000,- Ft**, azaz **Tízmillió forint** összegű vételár fejében (melyből a gazdasági épület értéke: 2.700.000,-Ft), amely vételarat Vevő a **jelen szerződés III.2. pontja szerinti jóváhagyó határozat** kézhez vételét követő **5 munkanapon belül köteles teljesíteni** Eladók részére a **Jágerné Botkó Katalin Eladó Banknál** vezetett számú bankszámlájára történő **átutalni útján**, mely teljesítési módot mindkét Eladó kifejezetten kér és saját kezéhez történő teljesítésként ismer el.

ger Bence
Eladó

Jágerné Botkó Katalin
Eladó

Molnár Olga Erzsébet
Vevő

dr. Bene Tamás
Ügyvéd

III. A Felek jogai és kötelezettségei

1. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a tulajdonjogukat a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az Eladók az Ingatlant a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatják. Az Eladók a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának *adásvétel jogcímén* történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez és az Eladók tulajdonjogának törléséhez külön - ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt - tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá feltétlen és visszavonhatatlan módon.

A jelen szerződés aláírásával a Felek közösen kérik, az Eladók pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevő javára 6 hónapos határozott időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan egésze vonatkozásában. Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti.

Felek tényként rögzítik, hogy az Eladók a fent hivatkozott tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezték, aki ezen nyilatkozatot akkor jogosult és egyben köteles kiadni, amikor az Eladók a vételár hiánytalan átvételét felé írásban (ideértve a drbenetamas@gmail.com címre történő kézbesítést is) közlik, ennek hiányában Vevő a vételár Eladók részére történő maradéktalan megfizetését hitelt érdemlően igazolja.

2. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés **hatályba lépésnek feltétele** a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, valamint annak előfeltételeként a helyi földbizottság támogató állásfoglalása.
3. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tekintetében elővásárlásra nem jogosult, az Ingatlan, mint föld tulajdonjogát átruházó személyeknek nem közeli hozzátartozója, földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és az Ingatlan mint föld tulajdonjogának általa való megszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („Földforgalmi törvény”) 10. §-a alapján jogi akadályba nem ütközik. Ennek értelmében az alrészletek területnagyságát is beszámítva az Ingattal mint földdel együtt sincs 1 hektárt meghaladó területnagyságú föld a tulajdonában, hasznélvezetében és birtokában, és részarány-tulajdonnal sem rendelkezik.
4. A Vevő vállalja, hogy az Ingatlan mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant, mint földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt (5) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan földhasználati jogviszony útján jelenleg nem hasznosított. Amennyiben ezen nyilatkozattal ellentétben jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan jelenleg harmadik személy használatában lenne, úgy Vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdése alapján vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant, mint földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt (5) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

5. A Vevő kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és **fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**, továbbá vele szemben jelen jogügyletet megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

.....
Bence
Eladó

.....
Jágerne Botkó Katalin
Eladó

.....
Molnár Olga Erzsébet
Vevő

.....
dr. Bene Tamás
Ügyvéd

6. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók az Ingatlant megtekintett állapotban a vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg adják a Vevő birtokába. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanon elhelyezett villanyóra és vízóra állását a birtokba adás napján közösen leolvassák és írásban rögzítik. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi szolgáltató társaságoknál a birtokba adást követő 15 napon belül a fogyasztóváltozást bejelenti, átvezetteti.
7. A Vevő a birtokbaadás napjától viseli az Ingatlan terheit, szedi annak hasznait. A kárveszély a birtokbaadással száll át.
8. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant részletesen megtekintett, elfogadott jogi állapotban vásárolja meg, vételi szándékának az megfelel. Az Eladók kijelentik, hogy nincs tudomásuk olyan körülményről, amely az Ingatlannak a Vevő általi rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná. Eladók kifejezetten tájékoztatják Vevőt, hogy több évvel ezelőtt a gazdasági épület pincéje megsüllyedt, ezáltal a falban keletkezett egy több centiméter széles nyílt repedés, több méter hosszan. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan statikai állapotát, annak bárminemű kockázatát elfogadja. Az épület a hetvenes évek elején épült, azóta sem a vízvezetékrendszer, sem a villamos hálózat nem lett felújítva. A szennyvízelvezetés és kiépítés nem történt meg az ingatlanban. Vevők kijelentik, hogy a fenti eladói tájékoztatásokat megértették, elfogadták, azt tudomásuk vették.

IV. Vegyes és záró rendelkezések

1. A jelen Szerződés csak írásban módosítható, a Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok csak írásban tehetők meg érvényesen, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás, ily módon közölt nyilatkozat érvénytelen.
2. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
3. Felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú magyar állampolgárok, akik jog- és cselekvőképességük birtokában vannak, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs.
4. A felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Bene Tamás (3530 Miskolc, Erzsébet tér 5. fsz./4. sz. alatti székhelyű) ügyvédet a jelen szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére, továbbá az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, ingatlanügyi hatóság előtt képviselőikben történő eljárásra, különösen Eladók tulajdonjogának törlésére, Vevő tulajdonjogának bejegyzésre, szükség esetén az Ákr., az Inyvtv. Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az űrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására, Vevő meghatalmazza továbbá dr. Bene Tamás ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel érintett vagyonszerzési illeték kiszabása iránti bejelentés beküldése tárgyában az illetékes adóhatóság előtt is eljárjon. Meghatalmazott a meghatalmazásokat elfogadja. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – 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. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek rögzítik, hogy dr. Bene Tamás ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. A felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, nem minősülnek közszereplőnek vagy kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személyek közeli hozzátartozójának. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adataikban bekövetkezett változást, haladéktalanul bejelentik okiratszerkesztő ügyvéd részére.

.....
ger Bence
Eladó

.....
Jágerné Botkó Katalin
Eladó

.....
Molnár Olga Erzsébet
Vevő

.....
dr. Bene Tamás
Ügyvéd

5. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, a jelen Szerződés teljes körűen tartalmazza.

A jelen Szerződés egyben az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő és tájékoztató elemeit is tartalmazza.

6. A Felek tudomásul veszik a jelen Szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, illetve bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a B400E jelzésű adóhatósági adatlap kitöltésére.
7. A jelen Szerződés 4 számozott, aláírással ellátott oldalból áll. A Felek a Szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét a jelen Szerződés aláírásával nyugtázzák.

A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Miskolcon, 2026. július hó 03. napján

Jáger Bence
Eladó

Jágerné Botkó Katalin
Eladó

Molnár Olga Erzsébet
Vevő

Alulírott dr. Bene Tamás ügyvéd (KASZ: 36057401) jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. július hó 03. napján:

Dr. Bene Tamás
Ügyvéd
3530 Miskolc, Erzsébet tér 5. Fsz/4.
Adószám: 49509964-1-25
KASZ: 36057401
B.sz.sz.: 10918001-00000082-45050008