

103.251/2026

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Gál Éva

sz.n.:

szül.:

anyja neve:

személyi azonosító:

lakcím: 3533 Miskolc, Gorkij sor 16. szám

mint **eladó**, / továbbiakban: eladó/

másrészről

Egerszegi Tamás

sz.n.:

szül.:

anyja neve:

személyi azonosító:

lakcím: 3532 Miskolc, Nagy Király dűlő 72483.

mint **vevő**, (továbbiakban: vevő)

és

Egerszegi Tamásné

sz.n.:

szül.:

anyja neve:

személyi azonosító:

lakcím: 3532 Miskolc, Nagy Király dűlő 72483.

mint **haszonélvezeti jog jogosult**/ továbbiakban: haszonélvezeti jog jogosult/

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Az ingatlan, a szerződés tárgya

1.1. Az eladó rögzíti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Miskolc**, zártkerti **72484 hrsz. alatt felvett, 781 m2** alapterületű, **1,9 AK** értékű, „Kert/ és 2 gazdasági épület” megjelölésű zártkerti ingatlan.

2. A vételár

2.1. Szerződő felek az 1.1. pontban megjelölt ingatlan vételárát mindösszesen **1.000.000.- Ft.-ban**, azaz **Egymillió Forint összegben** határozzák meg.

2.2. A **teljes vételár kiegyenlítése** az alábbiak szerint történik:

Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy vevő az 1.1. pontban körülírt ingatlan teljes vételárát áttutalással korábban megfizette és kijelenti, hogy a szerződés alapján további követelése nincs.

3. Szavatosság

Vevő az ingatlant megtekintett állapotban veszi meg. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlannak nincs olyan hibája, melyről Vevőt nem tájékoztatta. Eladó kijelenti, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan per,- teher és igénymentes, azt adók, vagy adók módjára behajtandó egyéb tartozások, közüzemi díjak, és egyéb jogcímen fennálló tartozások, követelések nem terhelik és ezért szavatossággal tartozik. Az Eladó kijelenti, hogy Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését nem gátolja semmilyen körülmény.

4. Tulajdonba adás

4.1. Eladó már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyat képező, 1. pontban körülírt ingatlan tekintetében vevő javára a tulajdonjog **1/1 tulajdoni illetőségben**, „adásvétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

Zvolenszki Piroksa Éva
ügyvéd
530 Miskolc, Széchenyi u. 6/B. I.
Adószám: 19330611-1-00

dr. Zvolenszki Piroksa Éva
ügyvéd

kamarai azonosító száma: 36071801

Közzététel időpontja:	2026 AUG. 07
Határidő első napja:	
Határidő utolsó napja:	2026 SZEPT. 07
Határidő jogvesztő!	

Miskolc Megyei Bíróság
* 170 *
Egyesült Pénztár

Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a vevők által megvásárolt tulajdoni hányad vonatkozásában holtigtartó hasznélvezeti jogot alapítanak **Egerszegi Tamásné** hasznélvezeti jog jogosult javára. Eladó és vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy hasznélvezeti jog jogosult javára a holtigtartó hasznélvezeti jog vevők tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba.

Egerszegi Tamás, mint vevő tudomásul veszi, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant **Egerszegi Tamásné holtig tartó hasznélvezeti jogával** terhelten szerzi meg és jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy hasznélvezeti jog jogosult holtig tartó hasznélvezeti joga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében - tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5. Birtok átruházás

A felek rögzítik, hogy az **ingatlan megtekintéskori állapotban** történő **birtokbaadására** legkésőbb **2026. augusztus 15. napjáig** kerül vevő részére.

6. Költségviselés, illetékfizetés

A tulajdonszerzéssel kapcsolatos valamennyi költség - tekintettel a vagyónátruházási illetékre - Vevőt terheli. Szerződő felek rögzítik, hogy a személyi jövedelemadó, a tulajdonszerzési illetékre, az adásvételre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről megbízott ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak, melyet magukra nézve kötelezőnek tekintenek.

7. Állampolgárság

Szerződő felek kijelentik, hogy **nagykorú magyar állampolgárok**, ingatlanszerzési illetve elidegenítési képességük korlátozás alatt nem áll. Felek kijelentik, hogy a jogügylet szerinti elidegenítést és tulajdonszerzést az ingatlan adásvételére vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve korlátozzák.

Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése a termőföldről szóló 2013. évi CXXII. tv. -ben, vagy más jogszabályban meghatározott korlátozás alá nem esik, illetve e törvény alkalmazásában belföldi magánszemélynek minősül, így a tulajdonszerzésben ebből a szempontból nincs korlátozva.

8. Ügyvédi meghatalmazás

Szerződő felek az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali eljárásban való képviseletükkel, illetve az illetékes jegyző előtti kifüggesztési eljárásban a Zvolenszki Ügyvédi Irodát / 3530 Miskolc, Széchenyi u. 6/B. 1/6. szám, eljáró ügyintéző: dr. Zvolenszki Piroska Éva ügyvéd / bízzák meg, mely megbízást eljáró ügyvéd jelen szerződésre vezetett aláírásával egyidejűleg elfogadja. A felek kijelentik, hogy az ügyvéd részére adott meghatalmazás kiterjed arra is, hogy a hatóságok által záradékolt okiratok az eljáró ügyvéd részére kerüljenek megküldésre.

9. Egyéb rendelkezések

9.1. Szerződő felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXXII. tv 18. § (1) bekezdése alapján az ott felsoroltakat elővásárlási jog illeti meg, mely elővásárlási jog gyakorlásának rendjét a 474/2013 (XII. 12.) Korm. rendelet szabályozza.

9.2. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy kötelesek a jelen szerződés aláírását követő nyolc napon belül a 474/2013 (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti eljárásokat az illetékes hatóságok megindítani Ennek teljesítésére jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek megbízást adnak.

9.3. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés a 9.2. pontban meghatározott eljárások lefolytatását követően, amennyiben az ott felsoroltak elővásárlási jogukkal a részükre biztosított határidőn belül nem élnek, illetve erről kifejezetten lemondanak, lép hatályba. A hatályba lépés feltételei, hogy a záradékolt okiratok az eljáró ügyvéd részére 2026. december 31. napjáig megküldésre kerüljenek.

Zvolenszki Ügyvédi Iroda
dr. Zvolenszki Piroska Éva
ügyvéd
3530 Miskolc, Széchenyi Zvolenszki Piroska Éva
Adószám: 19330611-1-05 ügyvéd
kamarai azonosító száma: 36071801

9.4. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 2026. december 31. napjáig nem lép hatályba bármelyik fél jogosult jelen szerződéstől egyoldalú írásos nyilatkozattal elállni, azzal, hogy ebben az esetben felek nyolc (8) napon belül kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani.

9.5. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-ában foglaltakat betartja, vagyis vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, továbbá nyilatkozik arról, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság, a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt, jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki rá.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltak alapján vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltak alapján vevők kijelentik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem került velük szemben megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

A 109/1999. FVM. rendelet 68/C. §-ban foglaltak alapján vevő kijelenti, hogy nem rendelkeznek olyan részarány-tulajdonnal, mely tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és nem áll a tulajdonukban, és haszonélvezetükben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltak alapján vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

9.6. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni.

Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak. A Szerződő Felek kijelentik, hogy ügyleti akaratuk valós, az nem színlelt és nem irányul leplezett célra.

A Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a Szerződő Felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd csak és kizárólagosan gondossági kötelemmel tartozik, semminemű eredményfelelőssége nem áll fenn.

9.7. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződésből eredő és nem várt jogvitákat tárgyalásos úton kívánják rendezni, amennyiben a tárgyalások eredményre nem vezetnek, úgy a Miskolci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

A felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés - mely 3, azaz három oldalból és 9, azaz kilenc pontból áll - , annak elolvasása és egybehangzó értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt.

Miskolc, 2026. 07. 27. napján

Gál Éva
eladó

Egerszegi Tamás
vevő

Egerszegi Tamásné
haszonélvezeti jog jogosult

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. 07. 27. napján:

Zvolenszki Ügyvédi Iroda
dr. Zvolenszki Piroska Éva
ügyvéd
3530 Miskolc, Széchenyi út 61/B
Adószám: 19330451-1-01
kamarai azonosító száma: 36071801