

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Kondrát István** (Születési neve: Kondrát István, Születési hely és idő: I. ; Személyi azonosító jele: 30; Anyja neve: F. Adószám: 10660000000000000000, nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár), mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről **Illés Zsanett** (születési neve: Illés Zsanett, szül. ; személyi azonosító jele: ; anyja neve: ; adószáma: ; nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, tartózkodási hely:), mint **alatti lakos, mint Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között, az alulírott időben és helyen, az alábbi tartalommal:

- Eladó kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni arányban kizárólagos tulajdonosa a **Mályi ingatlan-nyilvántartásban 2142 hrsz.** alatt nyilvántartott, **zártkerti, „kert”** művelési ágú termőföldnek, amely összesen 1,94 AK értékű és 799 m² területű, amely természetben 3434 Mályi, Szegfű utcában található. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén szerepel az alábbi széljegy: Vezetékjog (64035/2012.10.26. bejegyző határozat), mely a MVM-704/2012. engedély számú (21099) Mályi 0,4 kV-os 1.sz. vezetékhálózati az ingatlan területéből 8 m²-t érint (Fm.947/2012) Név: MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. Eladó ezen ingatlantulajdonát eladja örökre és visszavonhatatlanul per-, teher- és igénymentesen, Vevő pedig az e szerződésben részletezettek szerint, megtekintett és megismert állapotban megvásárolja azt 1/1 tulajdoni arányban. Felek és ellenjegyző ügyvéd megállapítják, hogy a mai napon lekért c-hiteles tulajdoni lap (Megrendelési szám: INYER/TULLAP/20260714/3667) szerint az ingatlan kizárólagos tulajdonosa Eladó. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanhánnyal kapcsolatban nem történt olyan változás, mely a tulajdoni lapokon még nem látható, de a Vevő tulajdonszerzését befolyásolná, vagy akadályozná. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon a Vevő tulajdonszerzését befolyásoló teher és elintézetlen széljegy nem szerepel.

- Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, a fent megjelölt ingatlan vételárát kölcsönösen, egybehangzó akarat-nyilatkozattal **3.200.000, -Ft, azaz Hárommillió-kétszázezer forint összegben** határozzák meg, amelyet a Vevő a mai napon, átutalás útján fizeti meg az Eladó OTP banknál vezetett 11773346-00190709 számú bankszámlájára. Az adásvételi szerződés 4 példányát, valamint a közzétételi kérelmet Eladónak be kell nyújtania a mezőgazdasági igazgatási szerv részére (Eladó azonban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazást ad okiratszerkesztő ügyvédnek a közzétételi kérelem benyújtására). A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző ezt követően hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzélése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg.

Eladó a teljes vételár átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Amennyiben a jelen adásvételi szerződést a Földhivatali Főosztály nem Vevővel hagyja jóvá, vagy a szerződés jóváhagyását megtagadja, vagy Vevő tulajdonszerzése egyéb okból meghiúsul, abban az esetben az Eladó köteles a Vevő által megfizetett teljes vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételétől, vagy az egyéb, Vevő tulajdonszerzését megakadályozó körülmény felek általi tudomásszerzésétől számított legkésőbb 3 napon belül visszafizetni a Vevő részére.

- Az adásvétel tárgyát képező ingatlant Eladó a mai napon Vevő birtokába adja, a Vevő pedig birtokba veszi azt. Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli az adásvétel tárgyát képező ingatlan terheit és szedi hasznait, s viseli mindazt a kárt, amelyért 3. személy felelőssé nem tehető. Eladó kijelenti azt is, hogy az ingatlanban fennálló, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáról nincs tudomása. Eladó büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy nem áll rendelkezésére földhasználati lap, szóban azonban arról tájékoztatta a Vevőt, valamint okiratszerkesztő ügyvédet, hogy jelenleg nincsen az ingatlanon harmadik személy bejegyzett földhasználó. Felek rögzítik, hogy Eladó a tulajdonjog átruházásával egyidejűleg az ingatlan birtokát is átruházza Vevő részére. Eladó hozzájárul ahhoz, hogy a kifüggesztési időszak alatt a Vevő a termőföldet saját felelősségére használja, azon saját költségére és felelősségére mezőgazdasági munkát végezhet.

- Vevő büntetőjogi felelősségének teljes tudatában tett nyilatkozatai:**
Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megnevezett termőföld-ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, szerzése nem ütközik szerzési korlátokba. Kijelenti ezért, hogy ezen adásvétel keretében történő ingatlan-szerzéssel a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a termőföldről szóló hatályos földforgalmi tv-ben megjelölt birtokmaximumot, valamint nem esik ezen törvényben megjelölt korlátozások hatálya alá. Kijelenti azt is, hogy ezen törvénynek a földhasználati maximumra vonatkozó szabályoknak is megfelel. **Vevő kijelenti, hogy nem minősül a jogszabály szerinti földművesnek, nem rendelkezik elővásárlási joggal.**

Kondrát István,
eladó

Illés Zsanett,
vevő

Ellenjegyzem. Miskolc, 2026.07.14.
Dr. Stipta Viktor, ügyvéd
KASZ: 36068677

DR. STIPTA VIKTOR ÜGYVÉD
Sáhta Ügyvédi Iroda
Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. 1/A
Tel.: 36068677
Fax: 36068677

Vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel érintett termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének. Vállalja, hogy a jelen szerződéssel szerzett földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Kijelenti továbbá, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § értelmében nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

5. **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy 1/1 arányú tulajdonjoga a fent körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról törlésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy fent körülírt ingatlan 1/1 hányadára jelen adásvételi szerződés, valamint a jóváhagyó határozat alapján a tulajdonjogot adásvétel jogcímén Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.**
6. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy 2025.07.01-jével hatályba lépett a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, amely lehetőséget ad az önkormányzatoknak, hogy a törvényben meghatározott keretek között, önkormányzati rendeletben rögzített feltételek szerint jogvédelmi eszközöket vegyenek igénybe ún. betelepülők ingatlanszerzésének, lakcímbejelentésének korlátozására. Az okiratszerkesztő ügyvéd meggyőződött arról, hogy jelen szerződés aláírása napjával Mályi Község Önkormányzatának nincs a helyi önzonosság védelmére vonatkozó rendelete.
7. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad **per- teher- és igénymentességéért.** Eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt ingatlana feletti rendelkezési jog nem áll korlátozás alatt.
8. Az adásvétellel kapcsolatos illeték-, és egyéb, földhivatali költségeket kizárólag vevő köteles viselni. Felek kijelentik, hogy az ügyvédi díjat Vevő egyenlő arányban viseli.
9. Szerződő felek a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, s a földhivatali ügyintézésel dr. Stipta Viktor ügyvéd (Stipta Ügyvédi Iroda, 3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/1.) bízják meg, aki a megbízást/meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Helyettesítésére jogosult dr. Lukács Eszter, egyéni ügyvéd (3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/1.).
10. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, és cselekvőképességük sem korlátozva, sem kizárva nincs.

Felek kijelentik, hogy a szerződésbe az itt írtakon kívül egyebeket nem kívántak befoglalni, az a tényleges szerződési akaratukat tartalmazza, ezért azt elfogadják egyben tényvázlatként is, mely tény a szerződés aláírásával igazolnak az okiratszerkesztő ügyvéd részére.

Felek a szerződést, amely 7 eredeti példányban készült, s példányonként 2-2 számozott oldalt tartalmaz, elolvasták, értelmezték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, annak minden oldalát jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Miskolc, 2026. július 14.

..... Kondrát István Eladó	 Illés Zsanett Vevő
----------------------------------	--------------------------------

Készítettem és ellenjegyzem.
Miskolc, 2026. július 14.

Dr. Stipta Viktor, ügyvéd
KASZ: 36068677

DR. STIPTA VIKTOR ÜGYVÉD
Stipta Ügyvédi Iroda
3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. II.
Tel.: 20/971-6249, KASZ: 36068677
Adószám: 18447518-2-05