

103.476/2026

1

TERMŐFÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről:

kiskorú Kótai Hanna szül:

szül.hely, idő

an:

személyazonosító jel

adóazonosító jel

lakcím: 3535 Miskolc, Nagyszilvás völgy 076180/21

tartózkodási hely: 3532 Miskolc, Lyukóvölgy dűlő 77300/3

kiskorút képviseli jelen ügylet során törvényes képviselője:

Prága Renáta szül:

szül.hely, idő

an:

személyazonosító jel

adóazonosító jel:

lakcím: 3535 Miskolc, Nagyszilvás völgy 076180/21

mint Eladó – a továbbiakban **Eladó** –,

kiskorú Ruszó Tünde szül:

szül.hely, idő

a.n.

személyazonosító jel

adóazonosító jel:

lakcím: 3531 Miskolc, Békeszálló telep 18. 5. a.

kiskorút képviseli jelen ügylet során családbafogadó gyám, mint törvényes képviselő:

Ruszó Zoltánné szül:

szül.hely, idő

an

személyazonosító jel

adóazonosító jel:

lakcím: 3531 Miskolc, Békeszálló telep 18. 5. a.

mint Vevő – a továbbiakban **Vevő** – az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint.

- 1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály által kiadott tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó 888/17106-od tulajdoni hányadban tulajdonosa a **Miskolc Zártkert 77408/4 hrsz** alatt felvett „**legelő és gazdasági épület**” megnevezésű mindösszesen **5720 m²** térmértékű, 1,77 AK értékű ingatlan, amely természetben 3532 Miskolc, Lyukóvölgy dűlő 77408/4 helyrajzi szám alatt található. Az ingatlan jogi jellege a 39644/2007.02.28. számú bejegyzés alapján bányatelek.

Szerződő felek rögzítik a jelen pontban foglalt ingatlan kapcsán, hogy Vevő osztatlan közös tulajdonú ingatlan tulajdoni hányadát szerzi meg, tehát az ingatlan osztatlan közös tulajdonú. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Vevőt az osztatlan közös tulajdon jogi természetéről, melyre tekintettel részletes tájékoztatást ad, különös tekintettel arra, hogy a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg. Okiratszerkesztő ügyvéd az osztatlan közös tulajdon tekintetében felhívja a figyelmet, hogy minden tulajdonostárs a saját tulajdoni hányadával jogosult rendelkezni, a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, ilyen arányban terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott

kiskorú Kótai Hanna Eladó, Kép.: Prága Renáta törvényes képviselő

kiskorú Ruszó Tünde Vevő, képvis.: Ruszó Zoltánné családbafogadó gyám

dr. Szekeres Zsuzsa Nóra ügyvéd

kárt is. Okiratszerkesztő ügyvéd a közös tulajdon szabályairól Vevőt részletesen tájékoztatta a Ptk. 5:73.§-5:84.§ -ok alapján, mely tájékoztatást Vevő tudomásul vett, a tájékoztatást jelen okirat aláírásával is elismeri. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatást ad róla, hogy egy gazdasági épület van a térképen feltüntetve szemben az Ortofotón fellelhető több felülepítménnyel.

- 2./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított **600.000,- Ft, Hatszázezer forint** vételáron. Felek kijelentik, hogy az ingatlan vételára egyező akaratnyilvánításuknak megfelelően, az ingatlan tényleges forgalmi értékének megfelelően került megállapításra, a Ptk 6:98 §. (2) bekezdés alapján kizárják a felek ezen szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogát.

- 3./ A vételár megfizetésének módja:

3.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő jelen szerződés hatósági jóváhagyásának Vevővel történő postai úton való közlést követő 15 napon belül megfizet **600.000,- Ft, azaz Hatszázezer** forint vételárat, oly módon, hogy Vevő nevében törvényes képviselője átutalja azt az Eladó részére a gyámhivatal fenntartásos betétszámlára a gyámhivatal által meghatározottak szerint. A vételár ily módon történő megfizetéséhez az Eladó, Eladó törvényes képviselője kifejezetten hozzájárul és azt saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.

Eladó törvényes képviselője kötelezettséget vállal arra, hogy a gyámhivatali fenntartásos betét megnyitása érdekében szükséges intézkedéseket megteszi. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a vételárat Vevő kizárólag a gyámhivatali fenntartásos betétbe utalhatja, ellenkező esetben a gyámhivatal a törvényes képviselő jognyilatkozatának jóváhagyását megtagadja.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a vételárrészlet számlán való jóváírását követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a Vevő és okiratszerkesztő ügyvéd felé a szekeres.zsuzsa@bw.hu email címen küldött értesítés által, hogy a Vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratot szerkesztő ügyvédnél írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog vétel jogcímén a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön a jelen szerződésben foglalt teljes vételár megfizetése esetén. Ennek megfelelően amennyiben a 3.1. pontban foglalt teljes vételár megfizetésre került, úgy Eladó már jelen okirat aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd jelen nyilatkozatot felhasználja Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Ekörben szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a folyósítás tényéről haladéktalanul köteles értesíteni az eljáró ügyvédet, az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz. A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a teljes vételár az Eladó részére jelen szerződésben foglaltak szerint maradéktalanul megfizetésre kerül, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, vagy email útján

kiskorú Kótai Hanna E. képvis.: Prága Kótai törvényes képviselő

kiskorú Ruszó Tünde Vevő képvis.: Ruszó Zoltánné családbafogadó gyám

dr. Szekeres Zsuzsa Nóra, Ügyvéd

- utalással teljesített vételár rész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

A szerződő felek rögzítik, és okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy külön okiratba foglalt letéti szerződés nélkül letétbe veszi Eladó fent megjelölt nyilatkozatát, a letéti megállapodás tartalmát jelen szerződéses pont tartalmazza, azzal, hogy a letét elvállalása és kezelése díjmentes, és szerződő felek a szerződés aláírásával kijelentik, hogy a letét kiadásának részletes feltételeivel tisztában vannak. Jelen nyilatkozat egyben letéti igazolásnak is minősül.

- 4./ Az Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező és az ő tulajdonát képező ingatlanrész vonatkozásában földhasználó nincsen bejelentve.

Vevő az ingatlan tekintetében elővásárlásra nem jogosult, és nem minősül földművesnek.

Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforg. tv. 16.§-ában meghatározott tulajdonszerzési maximum és birtokmaximum tekintetében meghatározott törvényi korlátozásokba.

A Földforg. tv. 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel Vevő az alábbi nyilatkozatot teszi. Vevő vállalja, hogy a föld használatát – a haszonélvezet kivételével- másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés, illetve birtokszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforg. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozza, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) nincs. Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Egyebekben Vevő kijelenti, hogy az ingatlanban tulajdoni hányaddal nem rendelkezik.

- 5./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Az Eladó jogszatosságot vállal, hogy az ingatlanon nincs harmadik személynek olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozza vagy korlátozza. Az Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe egy gazdasági társaságnak sem. A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az ingatlant részletesen megtekintett állapotban vásárolja meg.

Az ingatlanon ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett felülepítményként egy gazdasági épület található.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a lakóépület és gazdasági épület tekintetében sem használatbavételi, sem pedig fennmaradási engedéllyel nem rendelkezik, és azok sem a térképnyilvántartásban, sem pedig az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre.

Az Eladó kijelenti, hogy vállalja, hogy az ingatlannal kapcsolatos, a birtokba adás napjáig felmerült közüzemi hozzájárulásokat és díjakat a birtokba adás napjáig rendezni fogja.

Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a birtokbaadás napjától számított 15 napon belül kezdeményezi a közüzemi szerződések átírását, módosítását, melynek keretében fogyasztóváltozás bejelentését eszközlik a közműszolgáltatónál. Az okiratszerkesztő ügyvéd

tájékoztatja a feleket, hogy a közműátírás a www.e-bejelento.gov.hu oldalon elektronikusan is megtehető.

- 6./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével, annak gyámhivatal fenntartásában tartozó betétbe helyezésével egyidejűleg kerül sor. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető.
- 7./ Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, az alábbi kivétellel:

7.1./ 59918/2010.11.03. számon bejegyzett VMM-211/2010. engedély számú (18079) MISKOLC-CHINOIN alállomás 1. sz. 10 kV. számú vezeték vezetékjoga, amely az ingatlan területéből 1254 m²-t érint, amelynek jogosulja az MVM Émsz Áramhálózati Kft.

7.2./ 64802/2012.11.05. számon bejegyzett VMM-608/2012. engedély számú (20801) Miskolc 0,4 kV-os 9. sz. vezetékrendszer vezetékjoga, amelynek jogosultja az MVM Émsz Áramhálózati Kft.

7.3./ 62090/2022.10.05. számon bejegyzett végrehajtási jog 53005,- Ft, azaz Ötvenháromezer-öt forint és járuléai erejéig, amelynek jogosultja az INTRUM Zrt. A teher nem érinti a jelen adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadot.

7.4./ 33036/2024.01.25. számon bejegyzett végrehajtási jog 42.247,- Ft, azaz Negyvenkettőezer-kettőszáznegyvenhét forint és járuléai erejéig, melynek jogosultja a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata. A teher nem érinti a jelen adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadot.

7.5. 46388/2/2024.05.31. számon bejegyzett végrehajtási jog 101.297,- Ft, azaz Százegyezer-kettőszázkilencvenhét forint és járuléai erejéig, melynek jogosultja az MKK Magyar Követeléskezelő Zrt. A teher nem érinti a jelen adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadot.

7.6./ 32092/2/2025.01.17. számon bejegyzett végrehajtási jog 70.465,- Ft, azaz Hetvenezer-négyszázhatvanöt forint és járuléai erejéig, melynek jogosultja az MKK Magyar Követeléskezelő Zrt. A teher nem érinti a jelen adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadot.

7.7./ INYER/2025/235989/3 számon bejegyzett végrehajtási jog 40.906,- Ft, azaz Negyvenezer-kilencszázhat forint és járuléai erejéig, melynek jogosultja az INTRUM Zrt. A teher nem érinti a jelen adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadot.

- 8./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a teljes vételár megfizetésének napján eladó tulajdonjoga törlésre, míg a **Vevő** tulajdonjoga 888/17106-od tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásban "**a d á s v é t e l**" jogcímén átvezetésre kerüljön.

Eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja**. Felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog átruházására irányuló szándékuk végleges, és a vevő javára 6 hónapig tartó „**tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog**” (Új Inyvtv. 48. § (1) a) pontja és az Új Vhr. 45. § szerint) bejegyzését kéri az ingatlan-nyilvántartásba, melyhez a felek kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárulnak. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 napon belül külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez. A felek tudomásul veszik, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére kizárólag ezen hozzájáruló nyilatkozat földhivatalhoz történő benyújtását követően kerülhet sor, mely hozzájáruló nyilatkozat letétbe helyezésre került az

okiratszerkesztő ügyvédnél. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtástól számított 6 hónapos határidőt követően a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával törli, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

- 9./ Eladó kijelenti, hogy kiskorú magyar állampolgár, aki cselekvőképtelen, és akit törvényes képviselője előadása alapján kizárólagosan Prága Renáta képvisel, ingatlan elidegenítési képessége nincs korlátozva. Vevő kijelenti, hogy kiskorú magyar állampolgár, aki cselekvőképtelen, és akit a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal BO-08C/GY/05990-14/2020. iktatószámú határozatával kirendelt családbafogadó gyámja, Ruszó Zoltánné képvisel, ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.

A szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd részletes tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy az Eladó törvényes képviselőjének jognyilatkozatának érvényességéhez gyámhivatali jóváhagyás szükséges a Ptk. 2:15.§ alapján, melyre folyamatra vonatkozó részletes tájékoztatást az adóbizonyítványra is kiterjedően a felek megkapták, az eljárás menetét megismerték, és kötelezettséget vállalnak a Járási Hivatal Gyámhivatali osztály előtti közreműködésben.

- 10./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, az ingatlannyilvántartási állapot rendezésével együttjáró költségek, egyéb hatósági díjak, ideértve a vagyonszerzési illetéket is, Vevőt terheli. Vevő tudomásul veszi az építményadó, kútdíj, és talajterhelési díjra vonatkozó okiratszerkesztő ügyvédi tájékoztatást.
- 11./ A szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatal előtti képviselet ellátásával dr. Szekeres Zsuzsa Nóra ügyvédet - /3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 8.sz., KASZ: 36069362/ bízák meg. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja.
- 12./ A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Inyvrh.) 42. §-a szerint nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
- 13./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján az ingatlan vonatkozásában az energetikai tanúsítvány elkészítésére vonatkozó szabályokról, melyet szerződő felek tudomásul vesznek. A szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján kell energetikai tanúsítványt készíteni.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet rendelkezéseinek megfelelő kötelező villamossági felülvizsgálat szabályairól, mely tájékoztatást a felek tudomásul vesznek.

Az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontja értelmében kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre.

Lakóépületekben lévő, bérleménynek nem minősülő lakások villamos berendezésén az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és

30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

- 14./ Szerződő felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el.

Felek kijelentik, hogy az okiratban szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

- 15./ Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a Földforg. törvényben, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben foglalt rendelkezésekről. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata több hónapot vehet igénybe, és e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában - széljegyeztessek. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények melyek a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy lehetetlenné teszik.

- 16./ Szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák dr. Szekeres Zsuzsa ügyvédet (KASZ: 36069362, SZEKERES Ügyvédi Irodát, 3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 8. sz.) azzal, hogy ONYA rendszeren keresztül kitöltse a vagyonszerzési illetékhez kapcsolódó B400E elnevezésű adatlapot, valamint benyújtsa azt a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére, aki a megbízást és a meghatalmazást elfogadja. A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő vonatkozásában illetékmentesség nem áll fenn.

Jelen adásvételi szerződést- mely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül- a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó szabályai az irányadók.

Miskolc, 2026. augusztus 17.

Kótai Hanna

- Eladó -

képv.: Prága Renáta törvényes képviselő

RUSZÓ ZOLTÁN

- Vevő -

képv.: Ruszó Zoltánné családbafogadó gyám

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. augusztus 17. napján, KASZ: 36069362



kiskorú Kótai Hanna Eladó képv.: Prága Renáta törvényes képviselő

kiskorú Ruszó Zoltán Vevő képv.: Ruszó Zoltánné családbafogadó gyám

dr. Szekeres Zsuzsa Nóra Ügyvéd