

104.089/2026.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kötötték egyrészről:

Horváthné Bódis Erika Katalin születési név

szem.sz

adó aj:

12. fsz/3. szám, magyar állampolgár),

mint **Eladó**,

másrészről:

Kocsis Zoltán János születési név:

Dessewffy u. 22., születési hely, idő:

személyi igazolvány száma:

mint **Vevő**,

anyja neve:

személyi azonosító jel:

nagy magyar állampolgár)

Közzététel időpontja:

2026 OKT. 13

Határidő első napja:

2026 OKT. 14

Határidő utolsó napja:

2026 NOV. 12

születési helye: 1048 Budapest, Jármtótelep u.

az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1./Az Eladó 1/1 tulajdoni arányban tulajdonosa a Miskolc zártkert 70167/3 hrsz. alatt nyilvántartott "kert és gazdasági épület" ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 876 m2 területű ingatlan. Az ingatlant haszonbérlet, egyéb használat joga nem terheli.

A gazdasági épület téglából épült, nagyjából 47 m2 alapterületű, víz- és villanyszolgáltatás van, a kerti részen gyümölcsfák vannak.

2./ Felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, Vevő pedig megveszi az 1.pontban részletesen leírt ingatlan Eladót illető egészét.

Az ingatlan vételára **3.400.000.-Ft**, azaz hárommillió-négyszázezer forint (melyből 2.000.000.-Ft a kert vételára, míg 1.400.000.-Ft a gazdasági épületé).

A vételár kiegyenlítése a hatályos törvényi előírásoknak megfelelő módon banki átutalással történik az alábbiak szerint:

- a Vevő a jelen szerződés aláírásakor átutalással megfizetett az Eladó részére 340.000.-Ft foglalót, melynek jogi sorsát a Szerződő felek megismerték.

- a fennmaradó 3.060.000.-Ft vételárrész kiegyenlítése banki átutalással 5 napon belül történik, amikor a szerződést a B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal hatóságilag ielen szerződés Vevőjével jóváhagyja.

Az Eladó bankszámlaszáma: ' Bank

3./Eladó szavatosság terhe mellett kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

4./Szerződő felek az ingatlant megtekintették, az így, megtekintett állapotban képezi vétel tárgyát úgy, ahogyan az a mai napon a természetben megtalálható.

5./ Szerződő Felek együttesen, Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga a Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá, hogy az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön, amennyiben az ingatlan teljes vételára kiegyenlítésre került.

5.1/ Az Eladó a tulajdonjog bejegyzésére szolgáló okiratot a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi. Letéteményes ügyvéd kötelezi magát, hogy a jelzett okiratot csakis a teljes vételár kiegyenlítésekor szabadítja fel és bocsátja rendelkezésére. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül értesíti letéteményes ügyvédet a vételár megfizetésének tényéről. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó ezen kötelezettségének nem tenne eleget, úgy Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd részére.

A letétkezelő ügyvéd felek jelen szerződésben foglalt rendelkezése alapján az Eladó e-mail címéről, valamint a Vevő e-mail címéről érkező értesítést is jogosult és egyben köteles elfogadni.

6./A birtokba adás a vételár kiegyenlítésekor történik. A Vevő vállalja a Ftv. 13. § (4) bekezdésében foglaltak betartását.

7./Az esetleges vagyonátruházási illeték, továbbá az ingatlan-nyilvántartás díja (10.600.-Ft) az általános szabályoknak megfelelően a Vevőt terhelik.

8./Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlan-szerzési és szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.

8.1/ Vevő nyilatkozza, hogy a Ftv. 13. § (1), (5) és (6) bekezdésében foglaltakat betartja, azaz 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 – a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

8.2/A Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint földművesnek minősül.

8.3/A Vevő kifejezetten nyilatkozza, hogy földhasználati és egyéb díjtartozása nincs, a megelőző öt éven belül nem állapították meg terhére, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Ezen tények, valamint az Itv. 26. § (1) bek. p. pontja szerint illeték-mentesség figyelembe vételét kéri az illetékes NAV Illeték Főosztályától.

8.4/A Vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzési képességének törvényi akadályja nincs, nem áll cselekvőképességet kizáró vagy korlátozó gondnokság alatt, a tulajdonában lévő termőföldnek minősülő ingatlanok nagysága a 300 ha-t, illetve a 6000 AK mértéket a most megszerzettel együtt sem éri el, a jelen szerződéssel megszerezni kívánt termőfölddel együtt sem kerül a termőföld fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója tulajdonába a település összes termőföld területének egynegyede, sem az ezer hektárt nem haladja meg a termőföld mennyisége, továbbá a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

8.5/ A Vevő vételi ajánlatának kifüggesztése szükséges.

A Vevőnek elővásárlási jogosultsága nincs.

9./A felek megbízást adnak dr. Turnyánszki Gábor ügyvéd részére a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésére, valamint a képviselőjüknek a földhivatali és kifüggesztési eljárásban való teljes jogkörrel történő ellátására. A meghatalmazás kiterjed a hatályos jogszabályi előírások szerint javításokra is.

Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

10./ A Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől az ügyre vonatkozó teljes körű tájékoztatást az irányadó jogszabályokról, az ügylet jogi tartalmáról, következményeiről, a kapcsolódó eljárás(ok)ról tudomásul veszik, egyben jelen okiratot tényvázlatnak, illetve megbízásnak is tekintik. **Szerződő Felek** az okirat szerkesztő ügyvéd felelősségét bármely károkozás miatt (ide nem értve azonban a szándékosságot) a Magyar Ügyvédek Segélyező és Biztosító Egyesülete által kiszabott mindenkor alap-biztosítási összegre korlátozzák. **Szerződő Felek** az ellenjegyző ügyvéd fentieket meghaladó mértékű anyagi felelősségét kizárják.

Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a jelen szerződést az ingatlan-nyilvántartás adatai, a **Szerződő Felek** nyilatkozatai, és az átadott okiratok alapján készítette és ellenjegyezte. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy jogaikról és kötelezettségeikről, az adó- és illeték szabályokról, valamint a szerződésről az eljáró ügyvéd tájékoztatta.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a **Szerződő feleket** arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján eljáró ügyvédnek úgynevezett ügyfél-azonosítási kötelezettsége van, továbbá hogy a **Szerződő felek** a Pmt. előírásai szerint a szerződés fennállása alatt az adataikban bekövetkező változásokat kötelesek eljáró ügyvédnek 5 munkanapon belül bejelenteni. **Szerződő felek** a tájékoztatást tudomásul veszik.

Szerződő felek a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy az ügyvédi megbízással kapcsolatban saját nevükben járnak el, valamint arról, hogy nem kiemelt közszereplők és kiemelt közszereplőnek nem hozzátartozói.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja **Szerződő feleket** az adatkezelési jogszabályokról, hogy személyazonosításra alkalmas irataikról másolatot készít, melyet a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben való ellenőrzést követően megsemmisít, illetve személyes adataikat nyilvántartja és kezeli a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen ügylet nem ütközik a Pmt. rendelkezéseibe.

Kelt: Miskolc, 2026. szeptember 26.

Horváthné Bódis Erika Katalin Eladó

.....
Kocsis Zoltán János vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Turnyánszki Gábor ügyvéd,
3530 Miskolc, Rácz György u. 6. 1/5.
Kamarai azonosító: 36070693.
Miskolc, 2026. szeptember 26.

DR. TURNYÁNSZKI GÁBOR
ügyvéd
3530 Miskolc, Rácz György u. 6. 1/5.
Tel.: +36 30/9357 982, +36 46/501 436
KASZ 36070693
E-mail: drtgabor@t-online.hu
www.drturnyanszki.hu