

104/146/2026

Közzététel időpontja: 2026 OKT. 28
Határidő első napja: 2026 OKT. 29
Határidő utolsó napja: 2026 NOV. 27
E határidő jogvesztő!

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet kötöttek egyrésztől

Szűcs Józsefné születéskori név: T
édesanyja neve
születési hely és idő:
személyi azonosító jele
adóazonosító jele
Bankszámlaszám:
lakcíme: 3521 Miskolc, Szerb Antal u. 6. mint Eladó

és

Dankuné Bényei Ágnes születéskori név
édesanyja neve
születési hely és idő:
személyi azonosító jele
adóazonosító jele: f
Bankszámlaszám: MBH 10102718-25987600-01005005
lakcíme: 3521 Miskolc, Hajnóczy József u. 7. mint Eladó,

- a továbbiakban együttesen mint Eladók -

másrészről

Husztai Levente István születéskori név
édesanyja neve:
születési hely és idő:
személyi azonosító jele: f
adóazonosító jele:
lakcíme: 3533 Miskolc, Szeder u. 50. 3/12. mint Vevő

alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

INGATLAN

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a vonatkozó tulajdoni lap tanúsága szerint Eladók 1/2 – 1/2 arányú tulajdonukban áll az ingatlan-nyilvántartásban Miskolc zártkert 60693/2 helyrajzi számon nyilvántartott 911 m2 alapterületű, „szőlő” megnevezésű, 3,48 AK kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”).

ÁTRUHÁZÓ NYILATKOZATOK, TULAJDONJOG FENNTARTÁS

- 3.1 A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 arányban, adásvétel jogcímén megvásárolja az Ingatlant az általa megismert és megtekintett állapotban, annak minden természetes és jogi tartozékával együtt, úgy ahogyan az a megtekintéskor természetben megtalálható volt. Felek ehelyütt rögzítik, hogy az Ingatlanon természetben található egy kb. 55 m2 alapterületű, földszint plusz emelet szintmegosztású, hagyományos szerkezetű hétvégi ház (a továbbiakban: Felépítmény) mely az ingatlan-nyilvántartásban ugyanakkor feltüntetve nincsen. Ennek tényét Vevő elfogadja és kijelenti hogy utóbb ennek kapcsán Eladók felé semmilyen igényt nem támaszt.

VÉTELÁR

- 4.1. Szerződő felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint (a továbbiakban: Vételár) összegben határozzák meg., mely vételáron Eladók egyenlő arányban osztoznak, az egyes vételárrészek vonatkozásában is.
- 4.2. Felek a Fftv. 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra hivatkozással rögzítik, hogy az Ingatlan-illetőségen található fentebb körülírt hétvégi ház funkciójú felépítmény forgalmi értéke a vételárból 4.800.000.- Ft, míg a földrészlet forgalmi értéke 200.000.-Ft.

NYERGES ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Nyerges Csaba ügyvéd
3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.
Adószám: 1933544-1-05
KASZ: 36066368

Vételár fizetés

- 5.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, banki átutalással fizet meg a vételárból 500.000.-Ft, azaz Ötszázezer forint összegű vételárrészt, mint foglalót az Eladók által kifejezetten erre a célra a személyi részben megjelölt számú bankszámlaszámokra történő utalással. Felek a foglaló jogi fogalmával tisztában vannak, azt magukra nézve kötelezően ismerik el. Eladók ezen vételár rész szerződésszerű teljesítését a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismerik és nyugtázzák.
- 5.2. Vevő a vételárból fennmaradó 4.500.000.-Ft azaz Négymillió-ötszázezer forint összegű utolsó vételár részét jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyása esetén a jóváhagyó határozat Felek által -okiratszerkesztő ügyvéd útján - történő kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles megfizetni az Eladók részére a fentebb megjelölt számú bankszámlaszámokra történő utalással.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

6. 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 Eladó tulajdonjogának törléséhez külön - ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt - tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá feltétlen és visszavonhatatlan módon.

A jelen szerződés aláírásával a Felek közösen kérik illetve feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevő javára 1/1 arányban 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 Eladó a fent hivatkozott tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezte, aki ezen nyilatkozatot akkor jogosult és egyben köteles kiadni, amikor az Eladó a vételár hiánytalan átvételét felé írásban (ideértve a nyergesiroda@gmail.com címre történő kézbesítést is) közli, ennek hiányában Vevő a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését hitelt érdemlően igazolja.

Fentiek kapcsán szerződő felek, valamint a jelen okirat szerkesztésével megbízott Letéteményes ügyvéd kifejezetten rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt rendelkezéseket az Eladók, mint Letevők, valamint Ügyvéd, mint Letéteményes és Vevő, mint Jogosult között létrejött letéti szerződésként is tekintik, és annak külön okiratba foglalását közös megegyezéssel mellőzik azzal, hogy a fenti letéteményesi kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki.

ELADÓI SZAVATOSSÁG

7. Eladók az Ingatlan-illetőség per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak. Eladók továbbá szavatosságot vállalnak arra, hogy az Ingatlan-illetőséget adók, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, továbbá kijelentik, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely az Ingatlan-illetőség tulajdonjogának Vevő általi megszerzését, továbbá az Ingatlan-illetőségnek

megfelelő földek birtokba vételét vagy használatát akadályozná. Eladók ezen kijelentéséért szavatosságot vállalnak.

FÖLDFORGALMI TV. SZERINTI NYILATKOZATOK

8. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tekintetében elővásárlásra nem jogosult, tekintettel arra hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, ugyanakkor 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.

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.

9. 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.

A Felek megállapodnak abban, hogy **az Eladók az Ingatlant megtekintett állapotban a vételár maradéktalan megfizetését 3 napon belül adják a Vevő birtokába megtekintéskor ott található ingóságaival együtt.**

A Vevő a birtokbaadás napjától viseli az Ingatlan terheit, szedik annak hasznait. A kárvesztély a birtokbaadással száll át.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

10. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, devizabelföldi **magyar állampolgárok**, akik cselekvő- és jogképességükben korlátozva nincsenek.
11. A felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák **a NYERGES ÜGYVÉDI IRODÁT** (3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5.; eljárásra jogosult Dr. Nyerges Csaba ügyvéd) a jelen szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére, továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóság, mezőgazdasági igazgatási szerv előtt képviseletükben történő eljárásra, különösen Eladó tulajdonjogának törlésére, Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, szükség esetén az Ákr., az Inyvtv. Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az úrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására. Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

NYERGES ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Nyerges Csaba ügyvéd
3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2
Adószám: 19335544-1-05
KASZ: 36066368

12. Felek rögzítik, hogy okiratszerkesztő 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.

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.

Vevő jelen okirat aláírásával elismerik, s egyben nyugtázza, hogy eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őt arról, hogy a visszerthes vagyonszerzési illetékre vonatkozó nyomtatvány 2025. március 5-től elérhető az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban B400E néven. Az adatlap a Belépés - Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (a továbbiakban: ONYA) útvonalon a Bejelentések/Illetek almenüpontban érhető el az ONYA felületén.

Az adatlapot a vagyonszerző(k)nek kell benyújtania. Felek rögzítik, hogy Eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd nem rendelkezik meghatalmazással a NAV előtti eljárásra.

13. Szerződő felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében foglaltak alapján kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogáról kifejezetten lemondanak. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló, illetőleg az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak. Felek a jelen szerződést megmagyarázás és kellő kioktatás után azzal írják alá, hogy az abban foglaltak ügyleti akaratuknak mindenben megfelelnek.

Kelt: Miskolc, 2026. 09. 30.

Szűcs Józsefné eladó

Dankuné Bényei Ágnes eladó

Husztai Levente István vevő

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. szeptember 30. napján:


 NYERGES ÜGYVÉDI IRODA
 Dr. Nyerges Csaba ügyvéd
 3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.
 Adószám: 19335544-1-05
 KASZ: 36066368