

104.279/2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kötötték egyrészről:

Bedécs Angelika születési név:

adó a

szi

állampolgár),
mint **Eladó,**

szü

akcíme: 1032 Budapest, Kiscelli u. 76. 4/1. szám, magyar

másrészről:

Tarcali Csilla születési név:

76472/2., születési hely, idő

személyi igazolvány száma: 380162RE, magyar állampolgár)

mint **Vevő,**

(anyja neve:

személyi azonosító

lakcím: 3535 Miskolc, Előhegy u.

lőszáma:

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: drteahor@t-online.hu

www.drturnyanszki.hu

az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1./Az Eladó 1/1 tulajdoni arányban tulajdonosa a Miskolc zártkert 75325 hrsz. alatt nyilvántartott gyümölcsös és gazdasági épület" ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 822 m2 területű ingatlan. Az ingatlant haszonbérlet, egyéb használat joga nem terheli.

A gazdasági épület téglából épült, nagyjából 45 m2 alapterületű, 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 **5.000.000.-Ft**, azaz ötmillió forint (melyből 2.000.000.-Ft a gyümölcsös vételára, míg 3.000.000.-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 1.000.000.-Ft vételárrészt, melyből 500.000.-Ft -ot foglaló címén, melynek jogi sorsát a Szerződő felek megismerték. Az **Eladó** az összeg jóváírását a szerződés aláírásával elismeri.

- a fennmaradó 4.000.000.-Ft vételárrész kiegyenlítése banki átutalással 8 napon belül történik, amikor a szerződést a B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal hatóságilag jelen szerződés **Vevőjével** jóváhagyja.

Az **Eladó** bankszámlaszáma

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 2026. november 1. napján történik. A **Vevő** vállalja a Ftv. 13. § (4) bekezdésében foglaltak betartását. A **Vevő** jogosult az ingatlanon a vízellátás kialakítását megkezdeni.

7./A vagyónátruházási illeték (forgalmi érték 4%-a), 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 nem minősül, de kijelenti, hogy a tulajdonában álló, termőföldnek minősülő ingatlanok mértéke a most megszerzendővel együtt sem éri el az 1 ha mértéket.

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

8.4/A Vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzési képességének törvényi akadálya 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 hasznélvezetében 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 pénzmoss 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. október 5.

Bedécs Angelika Eladó

Tarcali Csilla vevő

Ellenjegyzem:

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

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