

104.228/2026

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Kissné Papp Magdolna (születési név
személyi azonosító

3533 Miskolc, Komlós tető 100. sz. alatti lakos), mint Eladó és

Kiss Anett (születési név
azonosító

; születési hely, idő: 3533 Miskolc, Komlós tető 100. sz. alatti lakos), mint Eladó és

Kiss Gábor (születési név
azonosító:
másrészről

3533 Miskolc, Komlós tető 100. sz. alatti lakos), mint Eladó és

anyja neve: személyi

Szabóné Tóth Fanni (születési név:
személyi azonosító

; születési hely, idő

anyja neve:

350 Kál, Jászapáti út 21. sz. alatti lakos) mint Vevő és

Takács András József (születési név:
személyi azonosító

születési hely, idő:

anyja neve:

333 Miskolc, Ládi telep 7. Fsz./3. alatti lakos) mint Vevő (a továbbiakban: együtt

Vevők)

- között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy **Eladók 2/4-1/4-1/4 arányú** tulajdonát képezi a **Miskolc, Zártkert, 70113/3. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 3593 m2, 8,73 AK értékű, „Gyümölcsös / és út” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

2.) Eladók eladják, Vevők pedig megtekintett állapotban 1/2-1/2 arányban megvásárolják az 1.) pontban körülírt ingatlant.

3.) **Szerződő felek az Ingatlan vételárát kölcsönösen kialakított 180.000.-Ft., azaz Egyszáznyolcvanezer forint összegben állapítják meg.** Vevők jelen szerződés megkötésekor megfizetnek átutalás útján Eladók részére, Eladók kérésének megfelelően **Kissné Papp Magdolna** számú bankszámlaszámára, mely teljesítési módot Eladók saját kezükhöz történő teljesítésként ismernek el. Amennyiben az ingatlant elővásárlásra jogosulttal hagyják jóvá, abban az esetben Eladók a Vevők részére az értesítést követő 3 munkanapon belül visszautalják a vételár teljes összegét.

4.) Felek rögzítik, hogy Vevőket nem illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Fftv.) foglalt elővásárlási jog.

5.) Eladók kifejezetten szavatolják az Ingatlan tulajdonjogát továbbá, hogy azt jog vagy kötelezettség - mely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné - nem terheli. Eladók szavatolják az Ingatlan per-, igény- és szolgalmmentességéért. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy más személyeknek az Ingattal kapcsolatban követeléseük vagy igényük nincs. Eladók jelen szerződés aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ők, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy, változásokat nem kezdeményezett.

6.) Felek rögzítik, hogy az Ingatlan hiteles tulajdoni lapja szerint, az Ingatlan vonatkozásában az alábbi **teherjog nem került bejegyzésre. Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan egyebekben – per-, -teher és -igénymentes.**

8.) Vevők jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

9.) Felek kijelentik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevők nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Vevők kijelentik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

10.) Vevők kijelentik, hogy mint az ingatlan tulajdonának megszerzője az Fftv. továbbá a Fftv-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény szintén már hatályba lépett rendelkezéseivel, illetve a termőföldekre vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseivel (különös tekintettel arra is, hogy termőföldnek minősülő művelési ágú ingatlan tulajdonjogát szerzi meg) tisztában van.

11.) Vevők kijelentik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt és tudomásul veszik, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a fenti nyilatkozatának valótlanosága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerint büntetőjogi felelőségre vonását és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

12.) Vevők vállalják továbbá, hogy a földhasználati jogosultságot a tulajdonszerzéstől számított 30 napon belül bejelentik.

13.) Vevők kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

dr. Komporday Nóra

ügyvéd

3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc u. 10. Fsz. 3.

Adószám: 53074551-1-25

Tel.: 06-30-281-2718

KASZ: 36063468

14.) 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 adja el. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulásuk nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladók a Vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez és az Eladók tulajdonjogának törléséhez külön - ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt - tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá feltétlen és visszavonhatatlan módon. A jelen szerződés aláírásával a Felek közösen kérik, az Eladók pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevők javára (1/2-1/2 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 tényleg rögzítik, hogy az Eladók a fent hivatkozott tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezték, aki ezen nyilatkozatot akkor jogosult és egyben köteles kiadni, amikor az Eladók a vételár hiánytalan átvételét felé írásban (ideértve a dr.komporday.nora@gmail.com címre történő kézbesítést is) közli, ennek hiányában Vevők a vételár Eladók részére történő maradéktalan megfizetését hitelt érdemlően igazolják.

15.) A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés kifüggesztését és annak jóváhagyását követően számított 30 napon belül kötelesek a szerződést annak nyilvántartásba vétele miatt a Vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érdekében az illetékes Járási Földhivatalhoz benyújtani.

16.) A szerződő felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti Ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki. A felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, nem minősülnek közszereplőnek vagy kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személyek közeli hozzátartozójának. Felek kötelezettséget vállaltak arra, hogy az adataikban bekövetkezett változást, haladéktalanul bejelentik okiratszerkesztő ügyvéd részére.

17.) A Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

18.) Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokának átruházására a 2026.10.16. napján fog sor kerülni. Vevőket az Ingatlan birtokba vételétől kezdődően illetik meg mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, melyek korábban az Eladót illették, illetőleg terhelték, ez az időpont irányadó továbbá a kárveszély átszállására is. Felek megbízást adnak dr. Komporday Nóra ügyvéd (KASZ: 36063468) részére jelen szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, a jogügylettel kapcsolatos valamennyi okirat elkészítésére, elkészítésre, aláírására, valamint meghatalmazzák a jelen szerződésben foglalt adásvétellel kapcsolatos földhivatali eljárásban, melyet ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd elfogad.

19.) Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik, így azt annak elolvasását, tartalmának közös értelmezését és kellő megfontolását követően, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Kelt: Miskolcon, 2026. október 05. napján

Kissné Papp Magdolna
Eladó

Kiss Anett
Eladó

Kiss Gábor
Eladó

Szabóné Tóth Fanni
Vevő

Lakacs András József
Vevő

Alulírott dr. Komporday Nóra ügyvéd (KASZ: 36063468) jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. október 05. napján:

dr. Komporday Nóra
ügyvéd

3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc u. 10. Fsz. 3.
Adószám: 53074551-1-25
Tel.: 06/30-281-2718
KASZ: 36063468