

104 224./2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Közzététel időpontja:	2026. OKT. 2. 8.
Határidő első napja:	2026 OKT. 2. 9.
Határidő utolsó napja:	2026 NOV. 2. 7.
Határidő jogvesztő!	

amelyet kötöttek egyrészről:

Nagy József szül.

személyazonosító jele

szám alatti lakos, állampolgársága: magyar), mint eladó – továbbiakban **Eladó** –, másrészről

Gallyas Gábor szül.

személyazonosító jele:

Rokolya u. 20. 2/8. sz. alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő - továbbiakban **Vevő** –, között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

ya neve:

adóazonosító jele

3531 Miskolc, Aba u. 9. fsz/2.

(szül.hely, idő

an:

1131 Budapest XIII. ker.

dóazonosító jel

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Miskolc zártkert 61594/7 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 791 m2 térmértékű, 2,48 AK értékű, kert és egyéb épület művelési ágban nyilvántartott ingatlan.

A felek rögzítik, hogy az ingatlanon található felépítmény egy hozzávetőleg 10 m2 alapterületű, kőalapra készült faház.

A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII.tv. (Hövtv) alapján hozott jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, erre tekintettel Hövtv. szerinti mentesség/kedvezmény/ elővásárlási jog nem áll fenn.

2. Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja az 1.pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **6.500.000,-Ft**, azaz Hatmillió-ötszázezer forint vételáron. Hivatkozással a 2013. évi CXXII.tv. (a továbbiakban Földforgalmi törvény) 8/A § (3) bekezdésére felek rögzítik, hogy a vételáron belül a föld értéke 6.250.000,-Ft és a felépítmény értéke 250.000,-Ft.

A szerződő felek a vételárat az ingatlan állapotának és a helyben kialakult piaci viszonyoknak megfelelően alakították ki, és fogadták el, így az ingatlan értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik. Mindezekre tekintettel a felek a jelen szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásáról lemondanak.

3./ A vételár megfizetésének módja: A Vevő a teljes vételárat a földhivatal által jóváhagyó záradékkal az eljáró ügyvéd részére megküldött adásvételi szerződés megküldését követő 8 munkanapon belül fizeti meg átutalással az Eladó részére az eladó nevében az vezetett számú bankszámlára.

Az Eladó a megjelölt számlára történő teljesítéshez kifejezetten hozzájárul, azt joghatályosnak, saját kezeihez történő teljesítésnek fogadja el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor azok Eladó fentiekben megadott számláján jóváírásra került.

4./ A felek rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra haszonbérleti, vagy egyéb, földhasználatra irányuló szerződést nem kötött. A szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokbaadására a vételár teljes megfizetését követő 5 munkanapon belül – külön jegyzőkönyv felvétele mellett - kerül sor, a Vevő ettől a naptól kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető. A szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlanon villanyóra található, a felek a birtokbaadásról szóló jegyzőkönyvben rögzítik a villany fogyasztásmérő állását. Az ingatlanon egyéb közüzemi csatlakozás nem található.

Miskolc, 2026. évi október hó 02. napján

Nagy József
Eladó

Gallyas Gábor
Vevő

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. október hó 02. napján:
Dr. Mulató Tünde ügyvéd (KASZ: 36065745)

Dr. Mulató Tünde
ügyvéd
KASZ: 36065745

A felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanon található villany mérőóra közös leolvasását követően a szolgáltató társaságnál közösen eljárva azt a Vevő nevére átíratják azzal, hogy a birtokbaadás időpontjáig felmerülő közüzemi költség az Eladót terheli, amelyet legkésőbb az átíratás során köteles a közüzemi szolgáltató felé kiegyenlíteni.

- 5./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg.
- 6./ Az Eladó - **külön okiratba foglalt nyilatkozattal (bejegyzési engedély) - a vételár teljes megfizetése esetén** adja feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését ahhoz, hogy a **Miskolc zártkert 61594/7 hrsz ingatlan vonatkozásában** Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba "**a d á s v é t e l**" jogcímen bejegyzésre kerüljön.
- A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Vevő tulajdonszerzésnek feltétele az elővásárlásra jogosultak földforgalmi törvény szerinti megnyilatkoztatása és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

Az Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, a fent hivatkozottak szerinti tartalommal és egy példányban biztonsági okmányon kiállított nyilatkozatot (bejegyzési engedély) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi és kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár jelen szerződésben foglaltak szerinti megfizetéséről - hitelt érdemlő módon - haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet, aki a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételét követően a záradékolt adásvételi szerződéssel együtt a bejegyzési engedélyt köteles az illetékes földhivatal felé benyújtani. A felek hitelt érdemlő módon történő igazolásnak fogadják el az e-mail útján történő értesítést az eljáró ügyvéd mulato.tunde@gmail.com címére. Ennek hiányában a letéteményes ügyvéd a teljesítés igazolására jogosult és köteles elfogadni a Vevő részéről bemutatott banki igazolást az átutalás teljesítéséről.

- 7./ A szerződő felek rögzítik, hogy és az Eladó szavatolja, hogy az 1.pontban meghatározott ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.
- 8./ A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés a 2013. évi CXXII. tv (továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik. Erre tekintettel felek az adásvételi szerződést – melyből egy példány biztonsági okmányon készült – a 2013. évi CCXII. tv 17 § (1) bekezdése és a Földforgalmi törvény 21 §-a értelmében négy eredeti példányban benyújtják az ingatlan fekvése szerinti mezőgazdasági igazgatási szervhez.

A Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésére tekintettel, földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és a föld tulajdonjogát megszerezheti, mivel a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt.

A felek tudomásul veszik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése szerint a Vevőt megelőzően elővásárlási jog áll fenn.
A Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog nem illeti meg.

Miskolc, 2026. évi október hó 02. napján

Nagy József
Eladó

Ganyas Gábor
Vevő

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. október hó 02. napján:
Dr. Mulató Tünde ügyvéd (KASZ: 36065745)

Vevő hivatkozással a Földforgalmi törvény 13.§ és 14.§ paragrafusaira kijelenti, 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 Földforgalmi törvényben megnevezett kivételektől eltekintve más célra nem hasznosítja.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés nem ütközik a földforgalmi törvény 16.§-nak rendelkezéseibe (földszerzési maximum).

A Vevő - hivatkozással a 109/1999 FVM rendelet 68/C § -ra - jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

A felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti (Földforgalmi Tv.15/A. §).

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, valamint a felek ingatlanszerzési és elidegenítési képessége nincs korlátozva.

10./A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az illetékes települési önkormányzat jegyzője és a járási, megyei földhivatal előtti képviseléssel Dr. Mulató Tünde egyéni ügyvédet (3530 Miskolc, Petőfi u.7 fsz/2.) bízzák meg. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást kifejezetten elfogadja.

11./Jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együttjáró költségek, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terhelik.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót adófizetési kötelezettségről szóló jogszabályokról, aki a tájékoztatást tudomásul vesz. A felek rögzítik, hogy az ügyvédi tájékoztatás nem minősül adótanácsadó és adószakértői tevékenységnek.

A szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően az okirat aláírásával kijelentik, hogy az ügyvédi megbízással kapcsolatban saját nevükben járnak el. (tényleges tulajdonosi nyilatkozat)

A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek, és jelen megállapodást, mint ügyvédi tényvázlatot elfogadják.

A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést kényszerítéstől és fenyegetéstől mentesen, szabad akaratukból kötötték meg, annak tartalmában nem tévedtek, a szerződést áttanulmányozást követően, mint a szerződési akaratuknak mindenben megfelelő, helyben hagyóan írták alá és egyben visszavonhatatlanul lemondanak annak megtámadásáról.

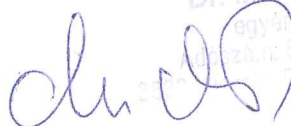
A szerződő felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd az adásvételi szerződést az ingatlan-nyilvántartási adatok, a felek nyilatkozatai, valamint a részére bemutatott okiratok alapján szerkesztette és a feleket a szerződés minden rendelkezése tekintetében teljeskörűen tájékoztatta. Az ügyvédi tájékoztatás tényét a felek aláírásukkal ismerik el.

Miskolc, 2026. évi október hó 02. napján

József JOZSEF
Eladó

Gallyas Gábor
Vevő

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. október hó 02. napján:
Dr. Mulató Tünde ügyvéd (KASZ: 36065745)



Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII.tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.

Az eljáró ügyvéd a kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozza [Üttv. 28. § (6) bekezdés; Ptk. 6:152. §], melyet a szerződő felek megtárgyaltak és elfogadnak.

Az eljáró ügyvéd az 2017.évi LXXVIII. tv (Ütv.) 32 § (9)bekezdése szerint az okirat elkészítése előtt a szerződő feleket tájékoztatta az ellenőrzési kötelezettségről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról, valamint az ellenőrzés adatáról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje, de kizárólag a szerződéssel összefüggésben az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő személyi adataik helyesek, személyi igazolványukban és lakcímkártyájukban foglalt személyi adatokkal egyezők.

Jelen adásvételi szerződést 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, továbbá a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény, valamint a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013.CCXII törvény rendelkezései az irányadóak.

Miskolc, 2026. évi október hó 02. napján

Nagy József
Eladó

Gallyas Gábor
Vevő

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. október hó 02. napján:
Dr. Mulató Tünde ügyvéd (KASZ: 36065745)

