104364/2026

Közzététel időpontja:
2026 NOV. 09
Határidő első napja:
2026 NOV. 10
Határidő utolsó napja:
2026 DEC. 09
E határidő jogvesztő!

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
* 170 *

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Pelczné Dr. Gáll Ildikó (születési név: [illegible] születési hely, id[illegible] anyja neve: [illegible] személyazonosító igazolvány szám[illegible] személyi azonosító[illegible] adóazonosító jel[illegible] állampolgársága: magyar; lakóhely: 2030 Érd, Somogyvári utca 59.; Tart hely: 3525 Miskolc, Margittai utca 15.), mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó),

másrészről

Csuia Gábor Andor (születési név: [illegible], születési hely, idő: [illegible]; anyja neve: [illegible] személyazonosító igazolvány száma[illegible] személyi azonosí[illegible] dóazonosító j[illegible] állampolgársága: magyar; lakóhely: 4080 Hajdúnánás, Bethlen Gábor körút 31.; Tart hely: 3501 Miskolc, Ágazat 50751/5.), mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A Szerződés tárgya

1. Felek rögzítik, hogy **Eladó 1/1** arányú tulajdonát képezi a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál **Miskolc zártkert 50751/6 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „szántó" művelési ágú, 1757 m² alapterületű, 1,83 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 1.).
2. Felek rögzítik, hogy **Eladó 1/1** arányú tulajdonát képezi a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatóságánál **Miskolc zártkert 50751/7 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „kert" művelési ágú, 795 m² alapterületű, 2,49 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 2.).
3. Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonát képezi a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatóságánál **Miskolc zártkert 50751/3 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 348 m2 alapterületű, „kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan **6/12 arányú tulajdoni hányada** (a továbbiakban: Ingatlan 3.). (Az Ingatlan 1., az Ingatlan 2. és az Ingatlan 3. tulajdoni hányada a továbbiakban együtt: **Ingatlanok**).
4. Vevő nyilatkozik arról, hogy a Miskolc zártkert 50751/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, továbbá az Ingatlan 3. másik 6/12 arányú tulajdoni hányada már a tulajdonában áll. A felek rögzítik, hogy az Ingatlan 3. az Ingatlan 1. és Ingatlan 2. megközelítését szolgáló, funkcionálisan kapcsolódó ingatlan.
5. Felek a rendelkezésükre álló helyszínrajz alapján rögzítik, hogy az 50751/6 és 50751/7 hrsz. Ingatlanok egymással szomszédosak. A felek a termőföldnek minősülő két ingatlan egybefoglalt vételáron történő értékesítésének jogalapjaként a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 19. § (5) bekezdés a) pontjára hivatkoznak.
6. Felek az Ingatlanok szerződéskötés napján aktuális tulajdoni lapjait közösen megvizsgálják, és megállapítják, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjának III. része teherbejegyzést nem tartalmaz.
7. Eladó kijelenti és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanok átruházással érintett tulajdoni illetőségei - a jelen szerződésben kifejezetten feltüntetett terheken kívül - per-, teher- és igénymentesek, harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, és Eladó az Ingatlanokat Vevő előtt ismeretlen jogügylettel nem terhelte meg, fedezetül nem adta, elidegenítésükre más személlyel szerződést nem kötött.

II. Vételár és fizetési feltételek

1. Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az I. pontban meghatározott Ingatlanokat összesen **2.500.000,- Ft**, azaz **Kettőmillió-ötszázezer forint** teljes vételár ellenében. A felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3)-(4) bekezdésére figyelemmel az ellenértéket az alábbiak szerint bontják meg:
   a) az Ingatlan 1. ellenértéke: 1.500.000.-Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint;
   b) az Ingatlan 2. ellenértéke: 800.000.-Ft, azaz Nyolcszázezer forint;
   c) az Ingatlan 3. ellenértéke: 200.000.-Ft, azaz Kétszázezer forint.
2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 1. és Ingatlan 2. vételára egybefoglalt vételár, ugyanakkor a Felek az egyes földek ellenértékét az 1. pontban külön-külön is feltüntették. Az Ingatlan 3. vételára a földek egybefoglalt vételárától elkülönítetten került meghatározásra. A három ellenérték együttes összege 2.500.000,- Ft.
3. Vevő a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv III.3. pont szerinti jóváhagyó határozatának véglegessé válásáról való tudomásszerzését követő 8 napon belül, banki átutalással köteles megfizetni Eladó nél vezetett, **számú bankszámlájára**. Eladó az e bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el. A felek rögzítik, hogy a fizetési mód a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 8. §-ának megfelel.

Pelczné Dr. Gáll Il[illegible]
Eladó

[illegible]a Gábor Andor
Vevő

dr. Bene Tamás
Ügyvéd

4. Eladó a teljes vételár bankszámláján történő jóváírását haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül írásban (ideértve a drbenetamas@gmail.com címre történő kézbesítést is) visszaigazolja az okiratszerkesztő ügyvéd részére. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását megtagadja, a vételár nem válik esedékessé; ha Vevő bármely összeget már megfizetett, Eladó azt a megtagadó döntés közlésétől számított 3 munkanapon belül köteles Vevő részére visszautalni.
5. Felek a vételárat kölcsönösen kialkudottnak, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányát megfelelőnek fogadják el, és az esetleges értékaránytalanságra alapított megtámadási jogukat - a jogszabály által megengedett körben - kizárják.

III. A Felek jogai és kötelezettségei

1. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár maradéktalan megfizetéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlanokat a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. A felek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően közösen kérik, Eladó pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok vonatkozásában Vevő javára az Ingatlan 1. és Ingatlan 2. egészére, míg az Ingatlan 3. átruházással érintett (6/12 arányú) tulajdoni hányadára – 6 hónapos határozott időtartamra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba.
2. Eladó a Vevő – az Ingatlan 1. és Ingatlan 2. esetén 1/1 arányú, az Ingatlan 3. esetén 6/12 arányú – tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez és az Eladó saját tulajdonjogának törléséhez külön - ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt - tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá feltétlen és visszavonhatatlan módon. Felek tényként rögzítik, hogy Eladó a fent hivatkozott tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezte, aki a Felek jelen okiratba foglalt meghatalmazása alapján ezen nyilatkozatot akkor jogosult és egyben köteles kiadni és az illetékes földhivatalhoz 5 napon belül benyújtani, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntését kézhez vette, továbbá az Eladó a vételár hiánytalan átvételét felé írásban (a drbenetamas@gmail.com címre történő kézbesítést is) közli, ennek hiányában Vevő a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését hitelt érdemlően igazolja. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
3. A jelen szerződésnek az Ingatlan 1.-re és Ingatlan2.-re vonatkozó része a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik hatályossá. A felek az ügylet gazdasági céljára tekintettel úgy állapodnak meg, hogy az Ingatlan 3.-ra vonatkozó rész hatálybalépésének is feltétele, hogy Vevő az Ingatlan 1. és Ingatlan 2. tulajdonjogát megszerezze. Ha a földek tekintetében elővásárlásra jogosult személy lép Vevő helyébe, az Ingatlan 3.-ra vonatkozó adásvétel Vevő és Eladó között nem lép hatályba, kivéve, ha a felek külön írásban másként állapodnak meg.
4. Vevő kijelenti, hogy tekintetében az Ingatlan, mint föld tulajdonjogát átruházó személyeknek nem közeli hozzátartozója, földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, továbbá tulajdonszerzése a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében meghatározott korlátba nem ütközik, Vevő részarány-tulajdonnal sem rendelkezik
5. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben elővásárlási jogosultságot nem jelöl meg.
6. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy az Ingatlan 1. és Ingatlan 2. használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy e földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig - a törvényi kivételektől eltekintve - más célra nem hasznosítja.
7. Vevő kijelenti, hogy nincs korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díj- vagy egyéb tartozása, vele szemben a jelen szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, továbbá a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a szerződés közlését megelőző öt éven belül véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.
8. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 1.-t és Ingatlan 2.-t hatályos vagy a szerződéskötéskor még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, illetve többlethasználati megállapodás nem érinti. Amennyiben ezen nyilatkozattal ellentétben jelen szerződés tárgyát képező föld Ingatlanok jelenleg harmadik személy használatában lennének, úgy Vevő vállalja, hogy annak időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követően a földeket maga használja a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint.
9. Eladó az Ingatlanokat a teljes vételár jóváírását követő napon, külön birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett adja Vevő birtokába. Vevő a birtokbaadás napjától viseli az Ingatlanok terheit, szedi azok hasznait, és ettől a naptól viseli a kárveszélyt.
10. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintette, azok természetbeni, műszaki és jogi állapotát megismerte, és azokat e megismert állapotban vásárolja meg. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása olyan rejtett körülményről, amely az Ingatlanok rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná.
11. Felek kölcsönösen kötelesek együttműködni a földforgalmi, ingatlan-nyilvántartási és adóhatósági eljárásokban, a szükséges nyilatkozatokat és okiratokat határidőben megadni, továbbá az eljáró ügyvéd felhívására az esetleges hiányokat pótolni.

Dr. Gáll Ildikó Eladó	Gábor Andor Vevő	dr. Bene Tamás Ügyvéd

IV. Vegyes és záró rendelkezések

1. A jelen Szerződés csak írásban módosítható; a szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - csak írásban tehetők meg érvényesen.
2. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Földforgalmi törvény, a Fétv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és annak végrehajtási rendeletei irányadók.
3. Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, jog- és cselekvőképességük birtokában vannak, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs, saját nevükben járnak el.
4. Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Bene Tamás ügyvédet (székhely: 3530 Miskolc, Erzsébet tér 5. fsz./4.; KASZ: 36057401) a jelen szerződés és kapcsolódó okiratok elkészítésére, ellenjegyzésére, a Földforgalmi törvény szerinti elektronikus regisztrációra, továbbá az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, települési önkormányzati jegyző, ingatlanügyi hatóság és adóhatóság előtti képviseletükre, különösen a vevői jog és Vevő tulajdonjogának bejegyzése, Eladó tulajdonjogának törlése, valamint a szükséges elektronikus űrlapok benyújtása érdekében. Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.
5. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási és ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli. A Felek adatai az általuk szolgáltatott adatok és bemutatott okiratok alapján kerülnek rögzítésre. Felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, és a kiemelt közszereplői minőségükre vonatkozó nyilatkozatot az ügyvéd részére megtették. Felek az adataikban bekövetkező változást haladéktalanul bejelentik az okiratszerkesztő ügyvédnek.
6. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt tényeket és adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik és a rendelkezésére bocsátott okiratok alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd a tényállásról, az Ingatlanok jogi helyzetéről és a jogügylet lényeges következményeiről a szükséges tájékoztatást megadta; a jelen Szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
7. Felek tudomásul veszik a jelen Szerződésből eredő adó-, illeték- és bejelentési kötelezettségekre vonatkozó tájékoztatást. A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat és vagyonszerzési illetéket - jogszabályi mentesség hiányában - Vevő viseli; Eladót terhelő személyi jövedelemadó-kötelezettség Eladót terheli.
8. A jelen Szerződés 3 számozott oldalból áll. Felek a Szerződés egy-egy eredeti vagy hiteles elektronikus példányának átvételét aláírásukkal elismerik.

Felek a jelen Szerződést elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Miskolc, 2026. október hó 20. napján

elczné [illegible]
Eladó

Csuj . Gábor Andor
Vevő

Alulírott dr. Bene Tamás ügyvéd (KASZ: 36057401) jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. október hó 20. napján:

