104.368/2026.

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 **Lakatos Dzsenifer** szül
3532 Miskolc, Lyukóbányai út 72306. adóazonosító: , lakik: , mint eladó;
másrészről **Csikó András** szül: sz: an lakik: 3767
Tornanádaska, Új út 19., levelezési cím: 3532 Miskolc, Lyukóbányai út 73151., adóazonosító: mint vevő
között az alább megjelölt helyen és időpontban a következő feltételekkel:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Miskolc 73151. hrsz-ú**, 1034 m2 területű, 2,51 AK értékű, gyümölcsös művelési ágú zártkerti ingatlan.
Felek rögzítik, hogy az ingatlanon földhasználatára vonatkozó jogviszony nem áll fenn, az ingatlanon ültetvény nem található. Felek rögzítik azt is, hogy az ingatlanon egy kb. 15 m2 alapterületű, fából épült felépítmény található, mely a közművek közül villannyal rendelkezik. Az ingatlan felújítandó. Felek rögzítik, hogy az ingatlant az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékjog terheli.
Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlant az INHOLD Pénzügyi Zrt. jogosult javára bejegyzett végrehajtási jog (104.984 Ft és járulékai erejéig) terheli. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a végrehajtási jog alapját képező tartozását megfizeti, és gondoskodik a végrehajtási jog töröltetéséről.
Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírásának időpontjában Miskolc MJV Önkormányzatának nincsen hatályban olyan rendelete, mely az ingatlan tulajdonjogának átruházását a Hövtv. alapján korlátozná vagy feltételhez kötné.

2. Eladó eladja, vevő pedig megveszi az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant – a megtekintett állapotban – kölcsönösen kialkudott **800.000.- (azaz Nyolcszázezer)** forint vételárért. A vételárból a földterület vételára: 200.000.- (azaz Kettőszázezer) forint, a felépítmény vételára: 600.000.- (azaz Hatszázezer) forint.

3. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet.
Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül az eladónak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Amennyiben olyan személy tesz elfogadó nyilatkozatot, aki a vevőt sorrendben megelőzi, és a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv vele hagyja jóvá, úgy az adásvételi szerződés ezzel az új vevővel jön létre. Tudomásul veszik felek azt is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kell a tulajdonszerzéshez.
Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a Földforgalmi tv. 10. § (2) és 37.§ (3) bekezdésében foglaltakat, azaz hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő kijelenti, hogy a nem jogosult elővásárlásra, továbbá hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

4. Vevő a fenti vételárat a jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással kifizette az eladónak, aki annak maradéktalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

5. Vevő 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 más célra nem hasznosítja. Vevő vállalja, hogy az ingatlanra – amennyiben az harmadik személy használatában van – a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre 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 5 évig más célra nem hasznosítja.
Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Nyilatkozza továbbá vevő, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

dr. Horváth Zsuzsanna
ügyvéd
3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45352894-1-25

6. Vevő a mai napon lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába, a birtokba lépése napjától élvezi annak hasznait és viseli összes terheit. A birtokbaadásig keletkezett valamennyi költség és teher az eladót terheli.
   Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadást követő 15 napon belül eljár a közüzemi szolgáltatónál a mérőóra átíratása iránt a birtokbaadáskor felvett jegyzőkönyv alapján.
   Eladó teljes szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant nem terheli semmiféle közüzemi díj, egyéb költség, vagy bármi más, ingatlanra terhelhető, vagy közadó módjára végrehajtható tartozás, illetve kijelenti, hogy az ingatlan nem bejegyzett székhelye, központi ügyintézés helye, telephelye vagy fióktelepe egyetlen gazdasági társaságnak vagy vállalkozásnak illetve nem állandó vagy ideiglenes lakhelye vagy szokásos tartózkodási helye egyetlen magánszemélynek sem. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanból 30 napon belül kijelentkezik.
   Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a https://e-bejelento.gov.hu/ címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál a közművek átíratását és adatváltozások átvezetését egy helyen, ingyenesen lehet kérni.
   Eladó szavatol saját korlátozásmentes tulajdon- és birtokjogáért, jogszerű tulajdonszerzéséért valamint kijelenti, hogy az ingatlannal szabadon rendelkezhet, az házassági vagyonközösség részét nem képezi. Szavatolja eladó, hogy az ingatlan – az 1. pontban rögzített végrehajtási jogon és vezetékjogon túl – per-, teher- és igénymentes.

7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége nincs korlátozva.

8. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a vevő javára - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett, 1/1 arányban bejegyezzék.

9. A jelen szerződéssel kapcsolatos illetékek és költségek a vevőt terhelik.

10. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos SZJA- és illeték-jogszabályokról az eljáró ügyvéd őket kioktatta, azok rendelkezéseit ismerik.
    Eladó tudomásul veszi azon tájékoztatást, miszerint az ingatlan eladásából származó bevétele után SZJA-fizetési kötelezettsége nem keletkezik, mivel a tulajdonszerzése 5 éven túli.
    Vevő kijelenti, hogy tudomásul vette azon tájékoztatást, miszerint a megvásárolt ingatlan forgalmi értéke után 4%-os visszterhes vagyonátruházási illetéket kell megfizetnie a NAV felhívására.

11. Vevő megbízta dr. Horváth Zsuzsanna ügyvédet (székhely: 3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3., KASZ: 36061835) a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint felek meghatalmazzák azzal, hogy az illetékes Földhivatal előtt a változás-bejegyzés iránt eljárjon. Felek meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet azzal is, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegébe történő írás útján aláírással és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak. Eladó meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal, hogy a 3. pont szerinti közzétételi eljárás során a nevében és képviseletében a B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt teljes jogkörrel eljárjon. Vevő meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal, hogy képviseletében a NAV B400 Adatlapot kitöltse és azt a NAV-hoz benyújtsa. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazásokat elfogadja. A jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

12. Felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról rendelkező 2017. évi LIII. törvény tartalmáról tájékoztatást kaptak, és hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvételhez bemutatott okiratokról, igazolványokról az eljáró ügyvéd másolatot készítsen, adataikat a megbízás keretében kezelje, és a személyazonosságuk igazolására szolgáló okmányok érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján.

Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás és megértés után azzal írták alá, hogy az abban foglaltak az akaratuknak mindenben megfelelnek.

Miskolc, 2026. október 16.

Lakatos Dzsenifer eladó: Csikó András vevő:

**Ellenjegyzem:**
Miskolc, 2026.10.16.

dr. Horváth Zsuzsanna
3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45352894-1-25