A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Molnárné Fukász Mária** 3574 Bőcs, Csokonai u.8 szám alatti lakos, mint Eladó - a továbbiakban **Eladó** -, másrészről **Német László** 3561 Felsőzsolca, Szent István utca 7. szám alatti lakos, mint **Vevő** - a továbbiakban **Vevő**, között, az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint.

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályának e-hiteles tulajdoni lapjának tanúsága szerint Eladó 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa a **Hernádnémeti 2838.hrsz.** alatt felvett **kert** megnevezésű, mindösszesen **1487 m2** térmértékű (3 minőségi osztályú), **3,61 AK** értékű ingatlannak. A felek rögzítik, hogy a fentiekben körülírt Ingatlan ingatlan-nyilvántartásban rögzített fekvését, elhelyezkedését, jellemzőit az Eladó által bemutatott hiteles tulajdoni lap és térkép másolat áttanulmányozása útján is ismerik, ahogyan azok a természetben megtalálhatóak.

2./ Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlant, a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **3.500.000- Ft, azaz hárommillió-ötszázezer Forint** vételáron.

3./ A vételár megfizetésének módja:
Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket arról, hogy jelen adásvételi szerződéshez hatósági jóváhagyás szükséges. A Vevő vállalja, hogy az ingatlan vételárát, jelen adásvételi szerződés aláírásának napján, átutalás útján teljesíti. Eladó kijelenti, hogy ezen vételár átutalással vele szemben a Vevő fizetési kötelezettsége teljesült.

4./ Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés d) pontja szerint, mint helyben lakó földművesnek, áll fenn az elővásárlási joga. Földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: 511010/2/2022. (BAZ Vármegyei Korm.hivatal). A Vevői helyben lakást igazoló jegyzői nyilatkozat jelen adásvételi szerződés mellékletét képezi.
Vevő nyilatkozza, hogy tulajdonszerzési jogosultságát a Földforg. tv. 16. § (1) bekezdésre alapozza, melynek értelmében földművesnek minősülő belföldi természetes magánszemély akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a megszerezni kívánt föld területnagysága és a birtokában álló föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforg. tv.-ben meghatározott tulajdonszerzési maximum és birtokmaximum tekintetében meghatározott törvényi korlátozásokba.

A Földforg. tv. 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi. 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 - a Földforg. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozza, hogy tudomása szerint az 1./ pontban hivatkozott, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincsen harmadik személy használatában. Vevő nyilatkozza, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) nincs. Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5./Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására a vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli a terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannak nincs használója.

6./ A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotában vásárolja meg.

7./ Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll majd fenn olyan joga, amely az Ingatlan eladását, azon a Vevő korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának a megszerzését, illetve a Vevő birtokba lépését akadályozná vagy hátráltatná, továbbá a jelen szerződés megkötése előtt sem indult és azt követően sem indul olyan eljárás,- különös tekintettel, de nem kizárólagosan végrehajtási eljárás - amely a jelenlegi tulajdoni állapoton változtatna, illetőleg Vevőt a tulajdonosi jog gyakorlásában akadályozná, vagy korlátozná. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlant jogszerűen szerezte meg.
Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződés aláírását követően, de még az Ingatlan birtokbaadása előtt azt semmilyen jogcímen sem adja más külső harmadik személy használatába, továbbá összességében tartózkodik minden olyan magatartástól, amely az Ingatlan tehermentességét, a Vevő tulajdonszerzését, valamint birtokba lépését veszélyeztetheti, illetve meghiúsíthatja.

8./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, az 1. pontban meghatározott Ingatlanra a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, továbbá az Ingatlan tulajdoni lapjáról az Eladó tulajdonjoga

törlésre kerüljön. **Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen kérik a Miskolci Járási Földhivatalt, hogy az 1. pontban hivatkozott Ingatlan 1/ 1 tulajdoni hányada tekintetében az Ingatlan tulajdoni lapjára a Vevő tulajdonjogát 1/ 1 arányban, adásvétel jogcímén jegyezze be, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett.**

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

10./ A Vevő kijelenti - az **Inytv vhr. 68/C.** §-ban foglalt szabályozással kapcsolatosan - , hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal a felvett ingatlan vonatkozásában.

11./ A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatal és az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti képviselettel **Dr. Mecsei Nóra ügyvédet** (Mecsei Ügyvédi Iroda, székhely:3525 Miskolc, Széchenyi. u. 6/B. fszt/2. sz., KASZ:36065170) bízzák meg, aki ezen megbízást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

12./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. Vevő nyilatkozik, hogy az Itv. 26.§. (1) bek. p) pontja alapján illetékmentesség illeti meg.

13./ Szerződő felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el.
Felek kijelentik, hogy az okiratban szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

14./ Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a Földforg. törvényben, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben foglalt rendelkezésekről. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata több hónapot vehet igénybe, és e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában - széljegyeztessék. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények melyek a Vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik.

Jelen adásvételi szerződést mely 2 számozott oldalból áll – és egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadóak.

Miskolc, 2026. október 20. napja

Német László

Vevő

Románé Fukász Mária

Eladó

Készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. október 20. napján.

MECSEI ÜGYVÉDI IRODA DR. MECSEI NÓRA 3530 Miskolc, Széchenyi utca 6/B. fsz. 2. Adószám:18216305-2-05 / KASZ: 36065170

Dr. Mecsei Nóra
ügyvéd
KASZ: 36065170

Kifüggesztve: 2026. 11. 11.
Közzétevő napja: 2026. 11. 12.
Levéve:

A adásvételre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 11.
E határidő jogvesztő.

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal

jegyző