Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
* 25 *

Közzététel időpontja:
2026 NOV 20.
Határidő első napja:
2026 NOV 21.
Határidő utolsó napja:
2026 DEC 21.
E határidő jogvesztő!

Dr. Pásztor Tünde
ügyvéd
Iroda: 3525 Miskolc, Szentpáli út 13.
Tel/Fax: 46- 348-382, Mobil: 06 30 209 01 03, E-mail: drpasztortunde@gmail.com

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melv egyrészről **Horváth Csaba Erik szn.:** (an.: , szül.: .., szem.az.: Szig: , adóazon:) 3923 Gesztely, Fő u. 16. szám alatti lakos, mint eladó - továbbiakban ***Eladó*** -;
másrészről **Ruszó Kevin szn.:** (an.: szül.: szem.az.jel: szigsz.: , adóaz.jel:) 3791 Sajókeresztúr, Kossuth u. 3. sz. alatti lakos, mint vevő - a továbbiakban ***Vevő*** között, a mai napon, az alábbi feltételekkel jött létre.

1./ Felek rögzítik, hogy Eladó 2/12 arányú tulajdonát képezi a **Miskolc, zárkert, 74693/3 hrsz-ú, 2914 m2** területű, **3,03 AK** értékű, 6. min. osztályú **szántó** művelési ágú földingatlan. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni illetőséget 67404/2024. 12. 09. sz. alatt Miskolc MJV Polgármesteri Hivatal javára bejegyzett kártalanítási igény kizárása terheli a gazdasági épületre, továbbá 64802/2012. 11. 05. sz. alatt az MVM Émász Áramhálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog terheli, egyebekben per-, teher és igénymentes.
2./ Jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan tulajdoni illetőséget az eladó ezennel eladja, a vevő pedig a megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialkudott, **2.000.000. Ft, azaz Kétmillió forint** vételár ellenében megvásárolja. Felek rögzítik, hogy Vevő a mai indított banki átutalással megfizeti Eladó részére, a teljes vételárat. 2.000.000. Ft., azaz Kétmillió forint összeget, Eladó nevén, az nél vezetett számú bankszámlára. Eladó a teljes vételár megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárának kialakításánál figyelemmel voltak a föld fekvésére, kedvező domborzati adottságaira, a közútról való könnyű megközelíthetőségére, a környezetében található más ingatlanok jellegére, hasznosítására, bekerítettségére.
3./ Eladó jelen szerződés aláírásával **kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében **2/12 arányban** vevő javára a tulajdonjog **„adásvétel"** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.
4./ A felek rögzítik, hogy az ingatlan megtekintéskori állapotban történő birtokbaadására a mai napon kerül sor vevő részére.
A **kárveszély** viselése a birtokbaadással egyidejűleg száll át eladóról vevőkre. Amennyiben a birtokbaadást követően válik ismertté valamely **a birtokbaadást megelőzően keletkezett tartozás,** úgy annak megfizetéséért az eladó kötelezettséget vállal.
5./ Az eladó szavatosságot vállal azért, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanon harmadik személynek – a törvényen alapuló elővásárlási jogon kívül - nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná, továbbá kijelenti, hogy az ingatlan **per-, teher-, és igénymentes**, valamint adók vagy adók módjára behajtható köztartozások, illetve egyéb tartozások nem terhelik.
6./ Felek kijelentik, hogy **nagykorúak** és ingatlanszerzési képességük korlátozás alatt nem áll. Felek **mindannyian magyar állampolgárok**, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képessége korlátozás alatt nem áll, jelen szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs.
7./ Az ingatlan eladásával felmerülő valamennyi költség eladót, míg a vásárlással kapcsolatos költség, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés költsége és a kiszabásra kerülő illeték megfizetése a vevőt terheli. Eljáró ügyvéd tájékoztatást ad a vonatkozó adó-és illetékjogi előírásokról, különös tekintettel arra, hogy Eladót jelen ügylet kapcsán személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli.
8./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Ptk. rendelkezései** az irányadóak.
10./ Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali eljárásban (Vevő tulajdonjogának bejegyzése, Eladó tulajdonjogának törlése, B400E adatlap benyújtása iránti), valamint a jelen szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban való képviseletükkel **Dr. Pásztor Tünde ügyvédet** (iroda: 3525 Miskolc, Szentpáli u. 13.) bízzák meg. Eljáró ügyvéd a megbízásból eredő meghatalmazást, jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Horváth Csaba Erik
Eladó

Ruszó Kevin
Vevő

Dr. Pásztor Tünde ügyvéd

Dr. Pásztor Tünde
egyéni ügyvéd
3525 Miskolc, Szentpáli u. 13.
Adószám: 49509342-1-25
KASZ: 36066933

11./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél átvilágítási kötelezettségének eleget tett, a felek adatszolgáltatása és bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat alapján. Az eladó és a vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.

Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta feleket a jogügylet biztonságának erősítése érdekében szükséges személyazonosság – ellenőrzés kötelezettségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

2./ Felek rögzítik, hogy Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 18 § (1) bek. alapján elővásárlásra nem jogosult. Vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen ingatlan tulajdonjogának megszerzése vonatkozásában - sem részéről, sem közeli hozzátartozója tekintetében a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt tulajdonszerzést korlátozó körülmény nem áll fenn. Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősül.

Vevő a 2013. CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján kijelenti, egyben 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 a 2013. CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti továbbá, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nem áll fenn. Továbbá Vevő a **2013. CXXII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti**, a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő **a 2013. évi CCXII. törvény 13. § (2) bekezdése alapján kijelenti**, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának nem tagja.

Vevő a 2013. CXXII. törvény 27. § alapján kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki, jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn.

Vevő a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Arra az esetre, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben tényvázlatul is szolgál, amelyre tekintettel is a felek jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után jóváhagyólag aláírják, valamint a megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadta.

Miskolc, 2026. október 29. napon

Horváth Csaba Erik
Eladó

.....
Ruszó Kevin
Vevő

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. október 29. *napon:*

Dr. Pásztor Tünde
egyéni ügyvéd
3525 Miskolc, Szentpáli u. 13.
Adószám: 49509342-1-25
KASZ: 36066933