INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozó föld vonatkozásában

Közzététel időpontja:
2026 NOV 27.
Határidő első napja:
2026 NOV 28.
Határidő utolsó napja:
2026 DEC 28.
E határidő jogvesztő!

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala * 25 *

I. A SZERZŐDŐ FELEK

1.1./ A jelen szerződés létrejött *egyrészről* Poczkodi Tamás Bence született

szül.: a.n.:
Szem. azonosító jele:
Adóazonosító jele:
Lakóhely: 3529 Miskolc, Gesztenyés utca 6. fsz. 1 a.
Tartózkodási hely: 8000 Székesfehérvár, Prohászka Ottokár út 27. fsz. 2. a.
mint ***eladó,*** *továbbiakban* ***Eladó***

1.2/ *másrészről* Nagy Istvánné született

szül.: a.n.:
Szem. azonosító jele:
Adóazonosító jele:
Lakóhely: 3525 Miskolc, Galagonyás sor 53/A.
mint ***vevő,*** *továbbiakban* ***Vevő***

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

II. AZ INGATLAN ADATAI

2.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy ***Eladó*** **1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonát** képezi a **Miskolc, Zártkert, 71306 hrsz.** alatt felvett – *„Gyümölcsös / és gazdasági épület"* megjelölésű, *769 m² térmértékű, 3. minőségi osztályba sorolt, 2,94* AK *értékű, a természetben 3525 Miskolc, Prizma utca 1. szám alatt található* – ingatlan, mely a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 5.§ 17. pontja alapján mező és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül és a törvény hatálya alá tartozik.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet értelmében jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére kerül sor.

2.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan teherlapján **az alábbi teherbejegyzések találhatóak:**

- ***Bejegyző határozat, érkezési idő: 4733/1966.05.10***
  Építési tilalom
  Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
  Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

Poczkodi Tamás Bence
Eladó

Nagy Istvánné
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést **2026. november hó 10.** napján Miskolcon szerkesztettem és – az aláírásokat követően –
dr. Kolláth Ádám ***ügyvéd*** (KASZ: 36063412)

- ***Bejegyző határozat, érkezési idő: 37570/2010.03.23***
  Vezetékjog
  A VMM-41/2010. engedély számú (9061) DIMA-MNYU 120kV. számú vezeték az ingatlan területéből 530 m2-t érint.
  Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
  Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

Eladó kijelenti, hogy a 2.1/ pontban részletesen meghatározott, jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában.

Eladó tájékoztatja *Vevőt*, hogy az ingatlanon az ingatlan hasznát növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Eladó a fentieken túl az ingatlan per-, teher-, és igénymentességért szavatosságot vállal kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanon nincsenek közműtartozások továbbá, hogy minden az ingatlant érintő lényeges körülményről teljeskörűen tájékoztatta *Vevőt*.
Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a valóságnak megfelelnek, azok tekintetében sem *Eladó* sem bármely meghatalmazottja, megbízottja változásokat nem kezdeményezett.
Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében nincsenek olyan jogok, kötelezettségek, tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, melyek jelen jogügyletre kihatással lehetnek vagy az ingatlan tulajdoni lapjának nincsenek feltüntetve.
Eladó kijelenti, hogy a fentieken túl jelen jogügylet érvényességéhez, hatályosságához semmilyen az *Eladó* érdekkörébe tartozó harmadik személy, fél jóváhagyása, hozzájárulása nem szükséges.
Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlanban rejtett hiba meglétéről.
Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben rögzítetteken túlmenően az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely *Vevő* tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.
Eladó kijelenti, hogy az ingatlant adó vagy adó módjára behajtható köztartozás, illetve egyéb tartozás nem terheli.
Eladó kijelenti, hogy az ingatlan apportként egyetlen vállalkozásnak sem része és nem fedezete, továbbá nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe gazdasági társaságnak, civil szervezetnek vagy egyéb vállalkozási formának.

III. AZ INGATLAN ADÁSVÉTELE

3.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy ***Eladó* eladja, *Vevő* 1/1 tulajdoni hányad arányban megvásárolja** a 2.1./ pontban részletesen körülírt ingatlant, megtekintett állapotban, minden alkotórészével és tartozékával együtt, úgy ahogy az a mai napon a természetben megtalálható.

IV. AZ INGATLAN VÉTELÁRA ÉS A FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

4.1./ Az ingatlan kölcsönösen kialkudott vételára **300.000,- Ft**, azaz **Háromszázezer forint.**

Felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján a vételár tekintetében a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogot kölcsönösen kizárják.

4.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy *Vevő* a teljes vételárat, **300.000,- Ft,** azaz **Háromszázezer forint** összeget a **jelen adásvételi szerződés illetékes hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntésnek, valamint az adásvételi szerződés záradékkal való ellátásának kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg *Eladó* részére banki átutalással, az *Eladó* által megjelölt rezetett számú bankszámlaszámra.**

Poczkodi Tamás Bence
Eladó

Nagy Istvánné
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést **2026. november hó 10.** napján Miskolcon szerkesztettem és – az aláírásokat követően –
dr. Kolláth Ádám *ügyvéd* (KASZ: 36063412)

***Eladó* ezen bankszámlaszámra történő teljesítés saját kezeihez történő szerződésszerű és joghatályos teljesítésnek ismeri el.**

Szerződő felek rögzítik, hogy **a vételár akkor minősül, megfizetettnek amennyiben a fenti számlán jóváírásra kerül.**

4.3./ *Eladó* jogosult a jelen szerződéstől azonnali hatállyal egyoldalúan elállni, amennyiben *Vevő* fizetési kötelezettségével a jelen szerződésben rögzített határidőhöz képest késedelembe esik és a fizetési késedelmének az *Eladónak* erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 8 napon belül sem tesz eleget. Az elállás joga kizárólag írásban gyakorolható a *Vevőhöz* címzett és részére megküldött postai levél útján.

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak **abban és jelen okirat aláírásával végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy *Eladó* jelen pontban rögzített elállása esetén szerződő felek közös nyilatkozatával kérelmezhesse a jelen jogügylet alapján az illetékes földhivataltól a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének a törlését.**

V. AZ INGATLAN BIRTOKÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

5.1/ Az ingatlan birtokának átruházása vonatkozásában szerződő felek akként állapodnak meg, hogy Vevő már jelen szerződés aláírását megelőzően az ingatlan birtokában volt, Eladó azt részére rendelkezésére bocsátotta.

5.2./ *Vevő* az ingatlan birtokbavételétől kezdődően viseli az ingatlannal kapcsolatos költségeket és károkat, valamint húzza a hasznokat.

VI. NYILATKOZATOK

6.1/ *Vevő* nyilatkozik, hogy az ingatlan tekintetében **elővásárlásra nem jogosult.**

6.2/ *Vevő* nyilatkozik, hogy tulajdonszerzési jogosultságát Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésére alapozza és ennek értelmében a nem földművesnek minősülő belföldi természetes magánszemély akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, amennyiben a megszerezni kívánt föld területnagysága és a birtokában álló föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

6.3/ *Vevő* kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési maximum és birtokmaximum tekintetében rögzített törvényi korlátozásokba.

6.4/ *Vevő* a Földforgalmi tv. 13-14/A. § -aiban foglaltak vonatkozásában az alábbiakra nyilatkozik:

- *Vevő* a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdése alapján 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

- *Vevő* a Földforgalmi tv. 14.§ (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a fölhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, egyéb tartozása (továbbiakban: földhasználati díjtartozás) nem áll fenn.

- *Vevő* a Földforgalmi tv. 14.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Poczkodi Tamás Bence
Eladó

Nagy Istvánné
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést **2026. november hó 10.** napján Miskolcon szerkesztettem és – az aláírásokat követően –
dr. Kolláth Ádám *ügyvéd* (KASZ: 36063412)

6.5./ *Vevő* kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

VII. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

6.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ***Eladó*** **a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az *Eladó* az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el.**

Szerződő felek rögzítik, hogy *Vevő* jogosult a jelen adásvételi szerződést benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy **szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják a *tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog* bejegyzéséhez a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.**

***Eladó* és *Vevő* feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a *Vevő* javára, hat hónapos határozott időre a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. *Eladó* és a *Vevő* közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.**

6.2./ Szerződő felek **kérik a Tisztelt Földhivatalt, hogy a vételár maradéktalan megfizetését igazoló és *Eladó* bejegyzési engedélyét tartalmazó okirat beérkezését követően**

- **Poczkodi Tamás Bence *Eladó* 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát *törölni*,**
- **míg Nagy Istvánné *Vevő* tulajdonjogát 1/1 tulajdoni hányad arányban *adásvétel* jogcímén**

az ingatlan-nyilvántartásba *bejegyezni* szíveskedjék!

VIII. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY LETÉTBE HELYEZÉSE

8.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy ***Eladó, mint Letevő*** **jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a *Vevő* tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, eljáró ügyvéd által ellenjegyzett bejegyzési engedélyét három eredeti példányban eljáró ügyvédnél, mint *Letétkezelőnél* ügyvédi letétbe helyezi.**

A letétbe helyezett bejegyzési engedélyek átvételét *eljáró ügyvéd, mint Letétkezelő* a jelen szerződés aláírásával igazolja.

8.2./ *Letétkezelő ügyvéd* az eredeti példányokban átvett tulajdonjog átruházásra vonatkozó bejegyzési engedélyt **abban az esetben, amennyiben *Eladó* részére a teljes vételár megfizetésre került és a megfizetés tényét**

- ***Eladó* közvetlenül megerősíti, *vagy***
- ***Vevő* a letétkezelő ügyvéd részére egyéb érdekelt okirattal hitelt érdemlően igazolja,**

úgy a tudomásszerzéstől számított haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül nyújthatja és egyben köteles benyújtani közvetlenül az illetékes földhivatalba.

8.3./ *Eladó* köteles a teljes vételár részére történő megfizetésének a tényéről *Letétkezelőt* a teljesítést követően haladéktalanul értesíteni.

8.4./ *Letétkezelő ügyvéd* a letét tárgyát a teljes vételár megfizetéséig köteles őrizni.

8.5./ Amennyiben az adásvételi szerződés bármilyen oknál fogva meghiúsul, *Letétkezelő* a letét tárgyát *Eladó* kérésére és kezeihez köteles visszaadni.

Poczkodi Tamás Bence
Eladó

Nagy Istvánné
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést **2026. november hó 10.** napján Miskolcon szerkesztettem és – az aláírásokat követően –
dr. Kolláth Ádám *ügyvéd* (KASZ: 36063412)

8.6./ Szerződő felek, a jelen megállapodásban foglalt letétkezelői kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki.

IX. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

9.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítése során kötelesek egymással együttműködni és haladéktalanul tájékoztatni egymást minden, a szerződés teljesítésével kapcsolatos lényeges tényről, körülményről.

9.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés valamely részének érvénytelensége, vagy hatálytalansága nem érinti az egész szerződés érvényességét, vagy hatályosságát. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés minden fél közös írásbeli megállapodásával módosítható, illetve egészíthető ki. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés valamennyi fél általi aláírással válik érvényessé.

9.3./ Felek megbízást adnak a **JÁMBOR TÓTH KOLLÁTH & PARTNERS Ügyvédi Társulásnak**, a Társulást vezető **JÁMBOR TÓTH KOLLÁTH Ügyvédi Irodának** (3530 Miskolc, Rákóczi F. u. 14. I/5. szám alatti székhelyű ügyvédi iroda) és tagjának **dr. Kolláth Ádám (KASZ: 36063412)** ***ügyvédnek*** a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, és a kapcsolódó hatósági eljárások lebonyolítására, különös tekintettel a földhivatali eljárásra és a NAV adatlapok benyújtására. A Felek által adott ügyvédi meghatalmazás és megbízás kiterjed továbbá az ingatlan-nyilvántartási formanyomtatvány kijavítására, ha a kitöltött formanyomtatvány a jelen szerződéshez képest helytelen. Amennyiben az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, a megbízott ügyvéd jogosult szükség esetén – a javítással érintett szövegrésznél – a jogügylettel érintettek és a saját kézjegyével, valamint keltezéssel ellátott javított okirat ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárásban történő becsatolására. Eljáró ügyvéd a fentiek szerinti **meghatalmazást és megbízást elfogadja.**

Felek kérik az eljáró földhivatalt, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény 13 §. (6) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék!**

9.4./ Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos vagyonszerzési illetéket és bejegyzési, illetőleg ügyvédi költséget *Vevő* tartozik viselni. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan átruházással kapcsolatos adó- és illeték szabályokkal tisztában vannak, továbbá, tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd egyedi adójogi tanácsadást nem nyújt, kizárólag a rendelkezésére bocsájtott információk alapján általános tájékoztatást ad az illeték és a várható jövedelemadó mértékéről.

9.5./ Szerződő felek rögzítik, hogy mindannyian **nagykorú magyar állampolgárok**, akiknek **ügyletkötési képességük nincs korlátozva.**

9.6./ Adatkezelési nyilatkozat:

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik az alábbiakat:

- Alulírott **hozzájárulok** ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott *ügyvéd* másolatot készítsen, és adataimat a megbízás teljesítése keretében kezelje.
- Alulírott **hozzájárulok** ahhoz, hogy a Pmt. 18.-19. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott *ügyvéd* az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

9.7./ Tényleges tulajdonosra vonatkozó nyilatkozat:

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik:

Poczkodi Tamás Bence
Eladó

Nagy Istvánné
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést **2026. november hó 10.** napján Miskolcon szerkesztettem és – az aláírásokat követően –
dr. Kolláth Ádám *ügyvéd* (KASZ: 36063412)

- Alulírott a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásának megfelelően nyilatkozom arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban ***a saját nevemben járok el.***

9.8./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ***hat*** *oldalból álló okiratot az elolvasást és a közös értelmezést követően azzal írják alá, hogy az abban foglaltak ügyleti akaratuknak mindenben megfelel, s egyben azt, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják.*

Kelt Miskolc, 2026.11.10. napján

Podzkódi Tamás Bence
Eladó

Nagy Istvánné
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést **2026. november hó 10.** napján Miskolcon szerkesztettem és – az aláírásokat követően –
dr. Kolláth Ádám *ügyvéd* (KASZ: 36063412)