Dr. Beregszászi Melinda
ügyvéd

3530 Miskolc,
Erzsébet tér 1.sz. 2/6.
+36 70/394-2474
melindaberegszaszi@gmail.com

Ingatlan adásvételi szerződés

Amely létrejött a mai napon a 3530 Miskolc, Erzsébet tér 1. szám 2/6 alatti ügyvédi irodában.

Egyrészről **Tóth Tibor** (szül: Tóth Tibor, [redacted] lak: 3529, Miskolc, Gesztenyés utca 5.sz. [redacted], mint **eladó,**
Szedlák Zsolt (szül: Szedlák Zsolt, [redacted] akik: 3821, Kány, Fő utca 52.sz., [redacted] mint eladó, valamint
Kmeczkóné Szedlák **Erzsébet** (szül: Szedlák Erzsébet, [redacted] lakik: 3821, Krasznokvajda, Kastély köz 16.sz., [redacted] mint **eladó**, továbbiakban mint **eladók,**

másrészről **Trúchly Ján** [redacted] lak:031 01, Lipótszentmiklós, Szlovákia, Deanová, Pod Sitienom 339/11, [redacted], mint **vevő**, valamint
Ulicny Dezider [redacted] lakik: 040 01, Kosice-Juh, Lomonosovova 2243/34, Szlovákia [redacted], mint **tolmács**.

1./ Eladók tulajdonát képezi a fenti sorrend szerint 180/360-ad, 90/360-ad, 90/360-ad tulajdoni arányban a **Kány, belterület, 73 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a **3821, Kány, Fő utca 18. szám** alatt megtalálható, 2237 m2 alapterületű kivett kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan. Az eladó a szerződés elkészítését megelőzően felmutatja a 2026.09.09. napján kelt e-hiteles tulajdoni lap másolatot. A szerződő felek a tulajdoni lap másolatát együttesen megtekintik, annak tartalmát értelmezik és egyezően elfogadják. Szerződő felek megállapítják, hogy az MVM Émász Áramhálózati Zrt. jogosult javára vezetékjog van bejegyezve, mely az ingatlan területéből 48 m2-t érint. A Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan egyebekben per, teher,- és igénymentes, amelyért az eladók szavatolnak.

Miskolc, 2026.09.09.

.....
Tóth Tibor eladó

.....
Kmeczkóné Szedlák Erzsébet eladó

.....
Ulicny Dezider tolmács

.....
Szedlák Zsolt eladó

.....
Trúchly Ján vevő

.....
Dr. Beregszászi Melinda ügyvéd

Dr. Beregszászi Melinda ügyvéd
Adószám: 48283186-1-25
3530 Miskolc, Erzsébet tér 1. 2/6.

2./ Az eladók eladják, a vevő megveszi örökre és visszavonhatatlanul az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlant **1/1 tulajdoni arányban** a kölcsönösen kialkudott vételárért.

3./ A szerződő felek a vétel tárgyát képező, és az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan vételárát, annak megtekintése után, állagának ismeretében mindösszesen **3.000.000,-Ft-ban, azaz Hárommillió forintban** állapítják meg.

4./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az eladók részére:

4.1. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő az eladók részére tulajdoni hányaduk arányában a 3./ pontban meghatározott vételárból **100.000.-Ft-ot, azaz Egyszázezer forintot készpénzben** megfizet, oly módon, hogy Tóth Tibor eladó részére 50.000,-Ft-ot, Szedlák Zsolt eladó részére 25.000,-Ft-ot, Kmeczkóné Szedlák Erzsébet eladó részére 25.000,-Ft melyet a felek **foglalónak** tekintenek. Az eladók ezen teljesítést elismerik és nyugtázzák.

Az eljáró ügyvéd a feleket a foglaló jogkövetkezményeiről részletesen kioktatja, melyet felek tudomásul vesznek és a kioktatás ismeretében ügyleti akaratukat fenntartják. A felek kijelentik, hogy a Foglaló jogi természetével tisztában vannak, ha e Szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy ha mindkét fél felelős, a Foglaló visszajár, de a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott Foglalót elveszti, a kapott Foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A Foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

4.2. Vevő vállalja, hogy a fennmaradó **2.900.000,-Ft-ot, azaz Kettőmillió-kilencszázezer forintot, mint utolsó vételárrészt** legkésőbb **2026.10.30. napjáig** a tulajdoni hányadok szerint készpénzben teljesíti az eladók részére, oly módon, hogy Tóth Tibor eladó részére 1.450.000,-Ft, Szedlák Zsolt eladó részére 725.000,-Ft, míg Kmeczkóné Szedlák Erzsébet eladó részére 725.000,-Ft-ot fizet meg.

5./ A szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében a helyi önazonosság védelméről szóló 2025.évi XLVIII. törvény (továbbiakban Hövtv.) alapján helyi önazonossági rendelet van hatályban [Kány Község Önkormányzata, 7/2026.(VII.28) önkormányzati rendelet], így a Hövtv. 8.§-a szerinti elővásárlási jog vonatkozik az adásvétel tárgyát képező ingatlanra.

Miskolc, 2026.09.09.

.....
Tóth Tibor eladó

.....
Szedlák Zsolt eladó

.....
Kmeczkóné Szedlák Erzsébet eladó

.....
Trúchly Ján vevő

.....
Ulicny Dezider tolmács

Ellenjegyzem a mai napon: Miskolc, 2026.09.09. Dr. Beregszászi Melinda ügyvéd (3530 Miskolc, Erzsébet tér 1. 2/6, KASZ: 36057496)

Dr. Beregszászi Melinda ügyvéd Adószám: 48283186-1-25 3530 Miskolc, Erzsébet tér 1. 2/6.

A szerződő felek felmutatják a Kány Község Önkormányzatának jegyzője által kiállított nyilatkozatot, mely szerint az önkormányzat a Hövtv. 8.§ (1) bekezdés a.) pontja szerinti elővásárlási jogával nem kíván élni, arról lemond.

Az eljáró ügyvéd vállalja, hogy Hövtv. valamint a 240/2025. (VII.31) Korm.rendelet 1.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a jelen szerződést, kérelemmel együtt 5 napon belül megküldi Kány Község Önkormányzat jegyzőjének, annak érdekében, hogy azt az elővásárlásra jogosultakkal közölje, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében szükséges további intézkedéseket megtegye. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával élni kíván, úgy a 4.1. pontban megjelölt foglaló összegét az eladó a vevő részére visszafizeti a nyilatkozat megtételét követő 3 napon belül.

6./ Az eladók a vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg kötelesek ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatban „feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat" adni ahhoz, hogy az eladóknak az 1.) pontban rögzített sorrend szerinti 180/360-ad, 90/360-ad, 90/360-ad arányú tulajdonjoga törlésre és vevő ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön „adásvétel" jogcímén. Felek rögzítik, hogy eladók a vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséhez, továbbá eladók tulajdonjogának törléséhez szükséges **bejegyzési engedélyt** a mai napon az okiratot szerkesztő ügyvédnél hat eredeti példányban **letétbe helyezték.** A szerződést készítő ügyvéd a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követő 2 napon belül a tulajdonjog bejegyzése érdekében a Földhivatalhoz a bejegyzési engedélyeket benyújtja. A szerződő felek vállalják, hogy a teljes vételár megfizetésének a tényét a szerződést készítő ügyvéd irányába nyilatkozattal, vagy más hitelt érdemlő módon haladéktalanul igazolják.

A szerződést készítő ügyvéd, mint letéteményes ügyvéd a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, bejegyzési engedélyek letétbe vételéről igazolást állít ki, melyet felek részére átad. Eladók és a szerződést készítő ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

7./ Az Eladók az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított hat hónapig terjedő időtartamra fenntartják. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a Szerződő felek megállapodnak és közösen kérik a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** bejegyzését a Vevő javára 1/1 arányban a teljes Ingatlanra. Az eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonjogszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják.

Miskolc, 2026.09.09.

.....
Tóth Tibor eladó

.....
Szedlák Zsolt eladó

.....
Kmeczkóné Szedlák Erzsébet eladó

.....
Trúchly Ján vevő

.....
Ulicny Dezider tolmács

.....
Dr. Beregszászi Melinda ügyvéd

Dr. Beregszászi Melinda ügyvéd
Adószám: 48283186-1-25
3530 Miskolc, Erzsébet tér 1. 2/6.

A Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával megállapodnak, közösen kérik, továbbá az Eladók feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy - a Ptk. 6:216. § (1) - (3) bekezdésére is figyelemmel - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltak alapján a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásban **Kány, belterület, 73 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a **3821, Kány, Fő utca 18. szám** alatt található teljes ingatlanra **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön** a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított **hat hónapig terjedő határozott időre**. A felek tudomásul veszik, hogy az Inytv 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig felfüggeszti.
Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. végrehajtásáról szóló kormányrendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő – azaz 6 hónap - elteltével a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül.
A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén kell bejegyezni.

6./ A szerződő felek nyilatkoznak, hogy a vevő a teljes vételár megfizetésének napján lép birtokba, ezen naptól kezdődően viseli az ingatlan terheit, szedi annak hasznait, valamint viseli a kárveszélyt.

7./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy az eladók magyar állampolgárok, a vevő szlovák állampolgár, és a feleknek ügyletkötési joga korlátozva nincsen. Szerződő felek rögzítik, hogy Trúchly Ján vevő a magyar nyelvet nem érti, nem beszéli. A szerződés fordítását, tartalmának ismertetését a szerződéskötés során tolmácsként eljáró Ulicny Dezider végzi. A tolmácsot a szerződést készítő ügyvéd a hamis tolmácsolás jogi következményeiről tájékoztatta. A tolmács magyarul és szlovákul beszélő személy, aki az adásvételi szerződést, jegyzőkönyvet a vevő részére lefordította és eljáró ügyvéd által elmagyarázta.

Miskolc, 2026.09.09.

.....
Tóth Tibor eladó

.....
Szedlák Zsolt eladó

.....
Kmeczkóné Szedlák Erzsébet eladó

.....
Trúchly Ján vevő

.....
Ulicny Dezider tolmács

Ellenjegyzem a mai napon: Miskolc, 2026.09.09. Dr. Beregszászi Melinda ügyvéd (3530 Miskolc, Erzsébet tér 1. 2/6, KASZ: 36057496)

Dr. Beregszászi Melinda ügyvéd
Adószám: 48283186-1-25
3530 Miskolc, Erzsébet tér 1. 2/6.

8./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerült költséget a vevő viseli, a vevő viseli továbbá az illetékhivatal által kiszabott illetéket és a földhivatali eljárás során felmerült igazgatási szolgáltatási díjat.

9./ A szerződő felek a szerződés elkészítésével, valamint a földhivatali ügyintézéssel megbízzák Dr. Beregszászi Melinda ügyvédet, aki a megbízást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A szerződő felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben egyező tényvázlatot elfogadják.
A tolmács kijelenti, hogy az adásvételi szerződés teljes tartalmát a szlovákul beszélő vevő részére szlovák nyelvre lefordította és elmagyarázta. Az okiratok tartalmát a felek teljes mértékben megértették és elfogadták, mint akaratukkal mindenben megegyezőt és azokat a tartalmuk ismeretében írták alá.
Az eljáró ügyvéd a szerződést tíz eredeti példányban, öt oldalon és kilenc pontban elkészítette. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a számviteli és adókötelezettségek tárgyában felelősséget nem vállal. A szerződő felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírják és a szerződés minden oldalát kézjegyükkel látják el.

Miskolc, 2026.09.09.

.....
Tóth Tibor eladó

.....
Szedlák Zsolt eladó

.....
Kmeczkóné Szedlák Erzsébet eladó

.....
Trúchly Ján vevő

.....
Ulicny Dezider tolmács

Ellenjegyzem a mai napon: Miskolc, 2026.09.09.. Dr. Beregszászi Melinda ügyvéd (3530 Miskolc, Erzsébet tér 1. 2/6, KASZ: 36057496)

Dr. Beregszászi Melinda ügyvéd
Adószám: 48283186-1-25
3530 Miskolc, Erzsébet tér 1. 2/6.