

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

SZÜCS JÓZSEFNÉ sz. Cséve Irén Mária (

) 3654 Bánréve, József Attila utca 47. szám alatti

lakos, mint **eladó,**

SZÜCS JÓZSEF sz. Szücs József (

) 3654 Bánréve, Baross Gábor utca 5. szám alatti

lakóhelyű, de 3654 Bánréve, József Attila utca 47. szám alatti tartózkodási helyű lakos, eladó, a továbbiakban együtt, mint **eladók,**

BODÓ KRISZTIÁN GERGŐ sz. Bodó Krisztián Gergő (

z.: ..., földműves nyilvántart. szám:

őstermelői nyilvántart. szám: ...

őstermelők családi gazdasági

nyilvántart. szám: ...

Biokontroll Hungária Nonprofit Kft. nyilvántart. szám: ...

) 3653

Sajópuspöki, Kossuth Lajos utca 12. szám alatti lakos, mint **vevő** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1.) **Szűcs Józsefné eladó** eladja per-, teher-, és igénymentesen, jogszatossággal a

- **SAJÓNÉMETI külterület 024/30 hrsz.** alatt nyilvántartott,

a.) szántó művelési ágú, - 3. min. osztályú, 6 ha 8937 m² területű, 173,72 Ak kat. t. jövedelmű, 4. min. osztályú, 2 ha 0087 m² területű, 40,17 Ak kat. t. jövedelmű, 6. min. osztályú, 8183 m² területű, 9,98 Ak kat. t. jövedelmű –

b.) kivett mocsár művelési ágú, 0. min. osztályú, 6305 m² területű, 0 Ak kat. t. jövedelmű

c.) szántó művelési ágú, 4. min. osztályú, 1 ha 6458 m² területű, 32,92 Ak kat. t. jövedelmű,

mindösszesen 11 ha 9970 m² területű, 256,79 Ak kat. t. jövedelmű ingatlanból az öt megillető összes, az egészhez viszonyított **5340/51384** arányú tulajdoni hányadát a vevőnek, egészben, a kölcsönösen megállapított **1.125.000,- Ft azaz Egymillió-egyszázhuszonötezer forint** vételárért.

Az ingatlan a tulajdoni lap III/3. sorszáma alatt az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13. sz.) jogosultat megillető, az ingatlan területéből 5307 m²-t érintő vezetékgazdálkodási jog terhel, ettől eltekintve az ingatlan teljes mértékben tehermentes.

- **SAJÓPÜSPÖKI külterület 041/9 hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, 7. min. osztályú, 1 ha 8003 m² területű, 12,6 Ak kat. t. jövedelmű ingatlanát **1/1** arányban a vevőnek, egészben, a kölcsönösen megállapított **950.000,- Ft azaz Kilencszázötvenezer forint** vételárért.

Az ingatlan a tulajdoni lap III/3. sorszáma alatt az FGSZ Földgázszállító Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház út 5.) jogosultat megillető, az ingatlan területéből 3782 m²-t érintő gázvezeték szolgalmi jog terhel, ettől eltekintve az ingatlan teljes mértékben tehermentes.

- **SAJÓPÜSPÖKI külterület 041/23 hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, 7. min. osztályú, 2248 m² területű, 1,57 Ak kat. t. jövedelmű ingatlanát **1/1** arányban a vevőnek, egészben, a kölcsönösen megállapított **100.000,- Ft azaz Egyszázezer forint** vételárért.

Az ingatlan a tulajdoni lap III/3. sorszáma alatt az FGSZ Földgázszállító Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház út 5.) jogosultat megillető, az ingatlan területéből 16 m²-t érintő gázvezeték szolgalmi jog terhel, ettől eltekintve az ingatlan teljes mértékben tehermentes.

- **SAJÓPÜSPÖKI külterület 042/16 hrsz.** alatt nyilvántartott, a) szántó művelési ágú, 7. min. osztályú, 4866 m² területű, 3,41 Ak kat. t. jövedelmű, b.) rét művelési ágú, 5. min. osztályú, 612 m² területű, 0,95 Ak kat. t. jövedelmű, mindösszesen 5478 m² területű, 4,36 Ak kat. t. jövedelmű ingatlanát **1/1** arányban a vevőnek, egészben, a kölcsönösen megállapított **250.000,- Ft azaz Kettőszázötvenezer forint** vételárért.

Az ingatlan a tulajdoni lap III/3. sorszáma alatt az FGSZ Földgázszállító Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház út 5.) jogosultat megillető, az ingatlan területéből 890 m²-t érintő bányaszolgalmi jog terhel, ettől eltekintve az ingatlan teljes mértékben tehermentes.

Szűcs Józsefné
eladó

Szűcs József
eladó

Bodó Krisztián Gergő
vevő

- **SAJÓPÜSPÖKI külterület 044/7 hrsz.** alatt nyilvántartott, a) legelő művelési ágú, 2. min. osztályú, 2920 m² területű, 1,84 Ak kat. t. jövedelmű, b.) szántó művelési ágú, 4. min. osztályú, 3 ha 6903 m² területű, 64,21 Ak kat. t. jövedelmű, mindösszesen 3 ha 9823 m² területű, 66,05 Ak kat. t. jövedelmű ingatlanát 1/1 arányban a vevőnek, egészben, a kölcsönösen megállapított **2.250.000,- Ft azaz Kettőmillió-kettőszázötvenezer forint** vételárért.

- **SAJÓPÜSPÖKI külterület 057/9 hrsz.** alatt nyilvántartott, erdő művelési ágú, 6. min. osztályú, 1 ha 0980 m² területű, 2,64 Ak kat. t. jövedelmű, ingatlanból az őt megillető összes, az egészhez viszonyított **328/2112** arányú tulajdoni hányadát a vevőnek, egészben, a kölcsönösen megállapított **50.000,- Ft azaz Ötvenezer forint** vételárért.

- **SAJÓPÜSPÖKI külterület 071/16 hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú - 3. min. osztályú, 1805 m² területű, 4,24 Ak kat. t. jövedelmű, 5. min. osztályú, 2202 m² területű, 2,91 Ak kat. t. jövedelmű - mindösszesen 4007 m² területű, 7,15 Ak kat. t. jövedelmű ingatlanát 1/1 arányban a vevőnek, egészben, a kölcsönösen megállapított **225.000,- Ft azaz Kettőszázhuszonöt ezer forint** vételárért.

Szűcs Józsefné és Szűcs József eladók eladják per-, teher-, és igénymentesen, jogszávatossággal a

- **BÁNREVE külterület 028/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, - 3. min. osztályú, 2 ha 3034 m² területű, 54,13 Ak kat. t. jövedelmű, 4. min. osztályú, 3156 m² területű, 5,49 Ak kat. t. jövedelmű – mindösszesen 2 ha 6190 m² területű, 59,62 Ak kat. t. jövedelmű ingatlanból az őket megillető összes, az egészhez viszonyított **1/2 – 1/2 arányú** tulajdoni hányadukat a vevőnek, egészben, a kölcsönösen megállapított **1.800.000,- Ft azaz Egymillió-nyolcszázezer forint** vételárért.

- **BÁNREVE külterület 071/54 hrsz.** alatt nyilvántartott, a) szántó művelési ágú, 3. min. osztályú, 1 ha 7120 m² területű, 40,23 Ak kat. t. jövedelmű, b) fásított terület művelési ágú, 1. min. osztályú, 1150 m² területű, 0,68 Ak kat. t. jövedelmű, mindösszesen 1 ha 8270 m² területű, 40,91 Ak kat. t. jövedelmű ingatlanból az őket megillető összes, az egészhez viszonyított **1618/4082 – 2464/4082 arányú** tulajdoni hányadukat a vevőnek, egészben, a kölcsönösen megállapított **1.000.000,- Ft azaz Egymillió forint** vételárért.

2.) A vevő az 1.) pontban megjelölt ingatlanokat és ingatlan-illetőségeket mindösszesen **7.750.000,- Ft azaz Hétmillió-hétszázötvenezer forintért** 1/1 arányban, így egészben megvásárolja az eladóktól. Ezen vételár összegből Szűcs Józsefné eladót 6.350.000,- Ft, Szűcs József eladót 1.400.000,- Ft illeti.

3.) A jelen szerződés alapján az eladókat megillető, mindösszesen **7.750.000,- Ft azaz Hétmillió-hétszázötvenezer forint** vételár a mezőgazdasági és igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül esedékes, hogy az eladók vevő felé hitelt érdemlően, bizonyítják az alábbiakat:

a) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) 23. és kapcsolódó §-ai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul, és

b) a vevőt megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt.

A vevő a teljes, 7.750.000,- Ft azaz Hétmillió-hétszázötvenezer forint vételárát a mezőgazdasági és igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül átutalással fizeti meg az eladók részére, az eladók rendelkezésének megfelelően Szűcs József eladó tulajdonát képező, **MBH Banknál** vezetett **10300002 – 10413163 – 49010010** számú számlaszámára.

Az átutalás megjegyzés rovatba fel kell tüntetni az ingatlan helyrajzi számait „**Bánréve külterület 028/2., 071/54., Sajónémeti külterület 024/30., Sajópüspöki külterület 041/9., 041/23., 042/16., 044/7., 057/9., 071/16. hrsz.**” és a „**teljes vételár**” jogcímet.

Az eladók kijelentik, hogy az általuk a jelen pontban megadott bankszámlákra történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az eladók fentiekben megadott bankszámláin jóváírásra kerültek.

Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár hiánytalan átutalását követően a vételár hiánytalan átvételét átvételi elismervény aláírásával elismerik és nyugtázzák. A felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén a vevő fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, az eladók a jelen jogügylettel kapcsolatosan a vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támasztanak.

4.) Az eladók az adásvétel tárgyát képező és az 1.) pontban megjelölt ingatlanok és ingatlan-illetőségek birtokát a teljes vételár kiegyenlítésekor ruházzák át a vevőre, aki birtokba lépésétől kezdődően szedi azok hasznait és viseli a fenntartásával járó költségeket.

Szűcs Józsefné
eladó

Szűcs József
eladó

Bodó Krisztián Gergő
vevő

Tamásikné dr. Török Valéria
ügyvéd

Az eladók az Fftv. 15/A.§-a értelmében az adásvétel tárgyát képező termőföldek vonatkozásában akként nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező és az 1.) pontban körülírt Bánréve 028/2., 071/54. hrsz. alatti ingatlanok bejelentett földhasználója 2031. december 31. napjáig a Sajó-Agrár Zrt. (3653 Sajópüspöki, Kossuth Lajos u. 36.) haszonbérlet, melynek mértéke 30 kg búza/Ak. Ezen földet hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett többtelehasználati megállapodás nem érinti.

Az eladók az Fftv. 15/A.§-a értelmében az adásvétel tárgyát képező termőföldek vonatkozásában akként nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező és az 1.) pontban körülírt Sajónémeti 024/30., Sajópüspöki 041/9., 041/23., 042/16., 044/7., 071/16. hrsz. alatti ingatlanok bejelentett földhasználója 2032. október 25. napjáig a Sajó-Agrár Zrt. (3653 Sajópüspöki, Kossuth Lajos u. 36.) haszonbérlet, melynek mértéke 30 kg búza/Ak. Ezen földet hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett többtelehasználati megállapodás nem érinti.

Az eladók az Fftv. 15/A.§-a értelmében az adásvétel tárgyát képező termőföldek vonatkozásában akként nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező és az 1.) pontban körülírt Sajópüspöki 057/9. hrsz. alatti ingatlan tekintetében nincs bejelentett földhasználó. Ezen földet hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett többtelehasználati megállapodás nem érinti.

Az eladók a vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg külön íven szövegezett okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgya szerinti és az 1.) pontban felsorolt ingatlanok és ingatlan-illetőségek tekintetében bejegyzésre kerüljön egészben, az eladók tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból történő egyidejű törlése mellett.

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, a hatályos jogszabályok szerződéskötési, illetve ingatlanszerzési és elidegenítési képességeiket sem részlegesen, sem teljesen nem korlátozzák.

8.) Szerződő felek jelen szerződésbe foglaltan meghatalmazzák Tamasikné dr. Török Valéria ügyvédet (székhely: 3600 Ózd, Bolyai F. u. 3., aliroda: Ózd, Jászi Oszkár u. 3. III/305. sz. KASZ szám: 36070017) a szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a tulajdonjog bejegyzése során a Földhivatal és az Fftv. szerint illetékes hatóságok előtti eljárásban a teljes körű jogi képviselettel, B400 NAV adatlap kitöltésével és meghatalmazottkénti aláírásával. A felek a jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak elismerik. Eljáró ügyvéd ezen meghatalmazást a jelen okirat aláírásával is **elfogadja**.

9.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel felmerülő, a vevő tulajdonjogának megszerzésével összefüggő valamennyi költség és illeték a vevőt terheli.

A vevő úgy nyilatkozik, hogy igénybe kívánja venni az illetékekről szóló és többször módosított 1990. évi XCIII. tv. 26.§. (1) bekezdésének p) pontja alapján járó illetékmentességet. Vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja a megvásárolt termőföld-ingatlant.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés akarat-kijelentéseiket helyesen tartalmazza, azt elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és helybenhagyólag aláírásukkal látják el. Kelt Ózdon, 2026. július 21. napján

Szűcs Józsefné
eladó

Szűcs József
eladó

Bodó Krisztián Gergő
vevő

„ellenjegyzem”
Ózd, 2026. július 21.
Tamasikné dr. Török Valéria ügyvéd
sz.h.: 3600 Ózd, Bolyai F. u. 3.
KASZ: 36070017

TAMASIKNÉ
DR. TÖRÖK VALÉRIA RÓZSA
ügyvéd
3600 Ózd, Bolyai F. út 3.
3600 Ózd, Jászi O. út 3. III/305.
Tel: 06-48/476-176
Adószám: 49509988-2-25

5.) Az ingatlanok és ingatlan-illetőségek a természetben Bánréve, Sajónémeti és Sajópüspöki község külterületén található termőföldeknek felelnek meg. A vétel a vevő által ismert, megtekintett állapotban történik.

6.) A vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy az Ózdi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által meghozott, 510051/2017.09.25. sz. határozattal nyilvántartásba vett, Fftv. 5.§ 7. pontja szerinti földművesnek minősülő természetes személy. Egyben akként nyilatkozik, hogy az 1.) pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a 300 hektárt nem haladja meg, valamint a jelen szerződéssel megvásárolt földterület nagysága a már birtokában lévő földterülettel együtt nem haladja meg az 1200 hektárt, így kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a 16.§ (1)-(2) bekezdésébe, mert a megszerzendő földterület nem haladja meg az ott rögzített földszerzési maximumot, birtokmaximumot.

A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ra hivatkozással, a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ott rögzített részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

A vevő az Fftv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező 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 hivatkozott jogszabály (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő az Fftv. 13. § (4) bekezdésében foglaltak szerint, a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jogügylet tárgyát képező föld harmadik személy használatában áll, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező 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 hivatkozott jogszabály (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy az Fftv. 14. §. (1)-(2) bekezdései alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező és az 1.) pontban körülírt földterület nem áll erdőbirtokossági társulat használatában, nem tagja erdőbirtokossági társulatnak.

A vevő akként nyilatkozik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező és 1.) pontban megjelölt Sajópüspöki 057/9 hrsz-ú ingatlan megvásárlása tekintetében az Fftv. 18. § (1) bekezdésének c) pontja szerint elővásárlásra jogosult, mert olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, figyelemmel arra, hogy a vevő életvitelszerű lakáshasználatának helve legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik és mint helyben lakó legalább 1 éve tulajdonos és földhasználó a Sajópüspöki külterület 071/6 hrsz. alatt lévő földterületben, amely szomszédos a most megvásárolt földrészekkel.

A vevő akként nyilatkozik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező és 1.) pontban megjelölt Sajópüspöki 041/9., 041/23., 042/16., 044/7., 071/16. hrsz-ú ingatlanok megvásárlása tekintetében az Fftv. 18. § (1) bekezdésének d) pontja szerint elővásárlásra jogosult, mert olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, figyelemmel arra, hogy olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helve legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvétel tárgyát képező föld fekszik.

A vevő akként nyilatkozik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező és 1.) pontban megjelölt Bánréve 028/2. és 071/54. hrsz-ú, valamint a Sajónémeti 024/30 hrsz. ingatlanok megvásárlása tekintetében az Fftv. 18. § (1) bekezdésének e) pontja szerint elővásárlásra jogosult, mert olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helve vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Az adásvétel tárgyát képező valamennyi földterület tekintetében az Fftv. 18.§ (4) bekezdése alapján, a jogosult csoportokon belül a (4) bekezdés a) pontja szerint elővásárlásra jogosult, mert több, mint egy éve Sajópüspöki településen működő őstermelők családi gazdaságának tagja (Nyilvántartási szám: OCSG-00080281).

Szűcs Józsefné
eladó

Szűcs József
eladó

Bodó Krisztián Gergő
vevő

Tamasikné dr. Török Valéria
ügyvéd