

Tamasikné dr. Török Valéria
ügyvéd
iroda: Ózd, Bolyai Farkas u. 3.
aliroda: Ózd, Jászi O. u.3. III/305.
Tel/Fax: 48/476-176

Közlés napja: 2026.08.13.
Közzevitel napja: 2026.08.13.
Határidő jogelőd napja: 2026.09.12.
Levitel napja: 2026.09.14.
A kormányzati portálon az elektronikus
közzevitel napja: 2026.08.13.
A határidő jogelőd!

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

MIKU JÁNOS sz. Miku János

hányad), eladó és

MIKU TIBOR sz. Miku Tibor

lakos (1/2 tulajdoni hányad), eladó, a továbbiakban együtt, mint **eladók,**

JUHÁSZ FERENC sz. Juhász Ferenc

3656 Sajóvelezd, Hársas út 29. szám alatti lakos (1/2 tulajdoni hányad), eladó, a továbbiakban együtt, mint **vevő**

1.) Eladók eladják per-, teher-, és igénymentesen, jogszatossággal, az 1/2 – 1/2 arányú, közös tulajdonukban álló **SAJÓVELEZD zártkert 2300 hrsz.** alatt nyilvántartott, szőlő művelési ágú, 4. min. osztályú, 932 m² területű, 2,11 Ak kat. t. jövedelmű ingatlanukat a vevőnek, a kölcsönösen megállapított **100.000,- Ft azaz Egyszázezer forint** vételárért.

Az ingatlan a tulajdoni lap 1/2. sorszáma alatt bejegyzett Natura 2000 terület.

2.) A vevő az 1.) pontban megjelölt ingatlant az ott kikötött vételárért, 1/1 arányban, így egészben megvásárolja az eladóktól.

3.) A jelen szerződés alapján az eladókat illető, mindösszesen **100.000,- Ft azaz Egyszázezer 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, **100.000,- Ft azaz Egyszázezer forint** vételárát a mezőgazdasági és igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül átutalással fizeti meg az eladók részére, az eladók rendelkezésének megfelelően

- Miku János részére 50.000,- Ft azaz Ötvenezer forintot az **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett **11773346 – 03157620 – 00000000** számú számlaszámára,

- Miku Tibor részére 50.000,- Ft azaz Ötvenezer forintot az **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett **11773346 – 02633792 – 00000000** számú számlaszámára,

Az átutalás megjegyzés rovatba fel kell tüntetni az ingatlan helyrajzi számát „**Sajóvelezd zártkert 2300 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 szerződés szerűen 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 ingatlan birtokát a teljes vételár kiegyenlítésekor ruházza át a vevőre, aki birtokba lépésétől kezdődően szedi azok hasznait és viseli a fenntartásával járó költségeket.

5.) Az ingatlan a természetben 3656 Sajóvelezd zártkert 2300 hrsz. alatti szőlőnek felel meg. A vétel a vevő által ismert, megtekintett állapotban történik.

Miku János
eladó

Miku Tibor
eladó

Juhász Ferenc
vevő

Tamasikné dr. Török Valéria
ügyvéd

6.) A vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy az Ózdi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által meghozott, 510226/2014.12.08. 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 vevő akként nyilatkozik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező és 1.) pontban megjelölt 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 helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik és mint helyben lakó legalább 1 éve földhasználó a Sajóvelezd zártkert 2301 hrsz. alatt lévő földterületben, amely szomszédos a most megvásárolt földrészlettel.

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

Az eladók a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgya szerinti ingatlan tekintetében bejegyzésre kerüljön 1/1 arányban, 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.

Miku János
eladó

Miku Tibor
eladó

Juhász János
vevő

Tamasikné dr. Török Valéria
ügyvéd

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 22. napján

Miku János
eladó

Miku Tibor
eladó

Juhász Ferenc
vevő

„ellenjegyzem”
Ózd, 2026. július 22.
Tamasikné dr. Török Valéria ügyvéd
sz.h.: 3600 Ózd, Bolyai F. u. 3.
KASZ: 36070017

TAMASIKNÉ
DR. TORÖK VALÉRIA RÓZSA
ügyvéd
3600 Ózd, Bolyai F. út 3.
3600 Ózd, Jászi O. út 3. III/305.
Tel: 06-48/476-176
Adószám: 40500099 75

