

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Ferenc Gyuláné**

Gyárfás-Tóth Milán

3664 Járdánháza, IV. Béla út 160/1. szám alatti lakos, és

Hangony, Rákóczi Ferenc út 95. szám alatti lakos, mint **eladók**,
másrészről **Jászberényi László**

3626

Járdánháza, IV. Béla út 67/A. szám alatti lakos, mint **vevő**
között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

3664

1.) Ferenc Gyuláné és Gyárfás-Tóth Milán eladók 431/1271 – 420/1271 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a **Járdánháza külterület 047/2. hrsz.** alatti, legelő művelési ágban nyilvántartott 2 ha 4434 m² összterületű, 12,71 Ak össztermőértékű ingatlan. Eladók tulajdoni illetőségei az ingatlan tulajdoni lapján II/7. és 8. sorszárok alatt kerültek bejegyzésre. Értéke: 1.308.785,- Ft.

Ferenc Gyuláné eladó tulajdonát képezik

- a **Járdánháza külterület 028/3. hrsz.** alatti, erdő művelési ágban nyilvántartott, 72 ha 5447 m² összterületű, 174,11 Ak össztermőértékű ingatlan 872/34822 arányú tulajdoni-illetősége. Eladó tulajdoni illetősége az ingatlan tulajdoni lapján II/31. sorszám alatt került bejegyzésre. Értéke: 1.453.280,- Ft.

- a **Járdánháza külterület 0212/26. hrsz.** alatti, erdő, rét, kivett használatú út művelési ágakban nyilvántartott, 22 ha 4415 m² összterületű, 67,41 Ak össztermőértékű ingatlan 346/6736 arányú tulajdoni-illetősége. Eladó tulajdoni illetősége az ingatlan tulajdoni lapján II/20. sorszám alatt került bejegyzésre. Értéke: 922.180,- Ft.

- a **Járdánháza külterület 028/2. hrsz.** alatti, legelő művelési ágban nyilvántartott, 5 ha 4348 m² összterületű, 7,61 Ak össztermőértékű ingatlan 24/761 arányú tulajdoni-illetősége. Eladó tulajdoni illetősége az ingatlan tulajdoni lapján II/31. sorszám alatt került bejegyzésre. Értéke: 137.123,- Ft.

- a **Járdánháza külterület 04/14. hrsz.** alatti, erdő művelési ágban nyilvántartott, 14 ha 4041 m² összterületű, 24,49 Ak össztermőértékű ingatlan 25/245 arányú tulajdoni-illetősége. Eladó tulajdoni illetősége az ingatlan tulajdoni lapján II/7. sorszám alatt került bejegyzésre. Értéke: 1.175.845,- Ft.

- a **Járdánháza külterület 04/12. hrsz.** alatti, legelő művelési ágban nyilvántartott, 1 ha 3678 m² összterületű, 1,91 Ak össztermőértékű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni-illetősége. Értéke: 1.367.800,- Ft.

Ferenc Gyuláné
eladó

Gyárfás-Tóth Milán
eladó

Dr. Főgel Henrietta
egyéni ügyvéd
3600 Ózd, Vasvár út 63. fsz/3.
Adószám: 56608027-1-25

Jászberényi László
vevő

Ellenjegyzem Ózdon, 2026. szeptember 27. napján:
Dr. Főgel Henrietta ügyvéd (KASZ: 36080370)

2.) Eladók az 1.) pontban megjelölt ingatlan-illetőségeket eladják a vevő részére, aki azokat megvásárolja egészben.

3.) Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőségek vételárát összesen **6.365.013,- Ft**-ban azaz **Hatmillió-háromszázhatvanötezer-tizenhárom forint**ban határozzák meg közös megegyezéssel, melyből Ferenc Gyuláné eladót 5.932.527,- Ft, Gyárfás-Tóth Milán eladót 432.486,- Ft illet meg.

4.) Vevő a vételár teljes összegét a mezőgazdasági szakigazgatási szerv 2013. évi CXXII. tv. 7.§ (1) bekezdése alapján történő jóváhagyását követő legkésőbb 15 napon belül átutalással vállalja megfizetni eladók részére, Gyárfás-Tóth Milán eladó édesapja, és Ferenc Gyuláné eladó veje, Gyárfás-Tóth Emil K&H Banknál vezetett 10400353-65575757-54521028 számú bankszámlájára. Eladók az általuk fent megjelölt, Gyárfás-Tóth Emil néven nyilvántartott bankszámlára való teljesítéseket a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítéseknek ismerik el.

5.) Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést egységes szerkezetben vételi ajánlatnak is tekintik, melyet felek elfogadnak és tudomásul veszik, hogy azt eladóknak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

A mezőgazdasági szakigazgatási szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, majd döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. (2013. évi CXXII. tv. 21. § (1) bekezdés, (1a) és (1b) alpontok)

Ezt követően a szerződés a helyileg illetékes Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 30 nap időtartamra kifüggesztésre kerül. (2013. évi CXXII. tv. 22. §) Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzés feltétele továbbá a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a 2013. évi CXXII. tv. 7. § (1) és (2) bek. alapján.

6.) Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezése szerint földművesnek minősül, vevő földműves nyilvántartásba vételi kérelme az Ózdi Járási Földhivatalnál 510004/2024. szám alatt került bejegyzésre. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőségek vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. d. alpontja alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

Eladók kijelentik továbbá, hogy az ezen tv-ben meghatározott elővásárlási jogosultakon túlmenően más elővásárlási jogosult nincs.

7.) Vevő a jelen okirat aláírásával a 2013. évi CXXII. tv. 27. § (2) bekezdésének bb) pontja szerint kijelenti, hogy a birtokában álló földterületek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki és jogerősen megállapított földhasználati díj tartozása nem áll fenn (bc) pont).

8.) Vevő, mint szerző fél a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy amennyiben a fent megjelölt tulajdonjog átruházásról szóló szerződés tárgyát képező földterületek harmadik személy használatában vannak, az esetben kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a 2013. évi CXXII.

Ferenc Gyuláné
eladó

Gyárfás-Tóth Milán
eladó

Lászberényi László
vevő

Dr. Fógel Henrietta
egyéni ügyvéd
3600 Ózd, Vasvár út 63. fszt. 3.
A... szám: 56608027-1-25

Ellenjegyzem Ózdon, 2026. szeptember 24. napján:
Dr. Fógel Henrietta ügyvéd (KASZ: 36080370)

tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja, ezen nyilatkozatát a Fftv. 13. § (4) bekezdésére történő hivatkozással teszi.

9.) Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ának megfelelően a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a megvásárolni kívánt földterületek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő az Ilv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján nyilatkozik, hogy a földterületeket földművesként, ellenérték fejében szerzi meg, a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, kéri ennek figyelembevételét a tulajdonszerzési illeték megállapításakor.

Ezen túlmenően vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglaltak alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen, korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10.) Felek közösen kéri, és eladók – amennyiben a 5.) pontban rögzített 30 napos kifüggesztési határidő alatt más vevő, ajánlkozó az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőségek vételére nem jelent be vételi ajánlatot, illetve a helyileg illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jóváhagyja – a vételár teljes összegének vevő általi megfizetését követően – külön eladói nyilatkozatban – adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat az 1.) pontban megjelölt ingatlan-illetőségekre vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez – adásvétel jogcímén – egészben, minden tehertől mentesen, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Eladók a tulajdonjog átvezetéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatukat letétbe helyezik a jelen szerződést készítő dr. Főgel Henrietta ügyvédnél, ezen szerződés aláírásával egyidőben. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljes összegének részére történő megfizetéséről haladéktalanul értesítik eljáró ügyvédet, ugyanakkor eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésének eladó által történő igazolását követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz. Az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi hitelt érdemlő írásbeli igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására. Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

11.) Vevő a mezőgazdasági szakigazgatási szerv 2013. évi CXXII. tv. 7.§ (1) és (2) bek. alapján történő jóváhagyását követően, a vételár teljes összegének eladók részére történő megfizetésének napján léphet az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőségek birtokába, a birtokba lépés időpontjától kezdődően köteles viselni azok terheit és szedheti hasznait, valamint köteles viselni az azokkal együtt járó kárveszélyt.

Ferenc Gyuláné
eladó

Gyárfás-Tóth Milán
eladó

Dr. Főgel Henrietta
egyéni ügyvéd
3600 Ózd, Vasvár út 63. fszt. 3.
Adószám: 56608027-1-25

Jászberényi László
vevő

Ellenjegyzem Ózdon, 2026. szeptember 24. napján:
Dr. Főgel Henrietta ügyvéd (KASZ: 36080370)

12.) Vevő a jelen okirat aláírásával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI tv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) Fvm. rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

13.) Eladók szavatosságot vállalnak az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőségek per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy azokat semminemű közteher, tartozás, egyéb díjhátralék, vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett kötelezettség nem terheli, és egyben kijelentik, hogy az ingatlan-illetőségek apportként semmiféle üzletnek, vállalkozásnak nem fedezetei. Eladók kötelezik magukat, hogy az ingatlan-illetőségeket a Vevő tulajdonjogának megszerzéséig semmilyen jogcímen nem terhelik meg, és az ingatlan-illetőségek állagát megőrzik. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlan-illetőségekkel kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomásuk, amely szomszédjogokat sérthet, az ingatlan-illetőségek állagát veszélyezteti, vagy a használatát akadályozza akár jogi, akár műszaki szempontból. Eladók szavatolják, hogy jelen jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120 §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, valamint jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy döntést, amelyben Eladók félként szerepelnek.

14.) Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőségeket az általa megtekintett állapotban vásárolja meg, azok állapotát, fekvését ismeri és elfogadja.

15.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi tény, körülményt megismertek, a szerződés megkötéséhez szükséges ügyvédi tájékoztatást megkapták. Kijelentik továbbá, hogy nincs tudomásuk olyan tényről vagy körülményről, amely jelen szerződés semmisségét, megtámadhatóságát eredményezné.

16.) Jelen szerződést készítő ügyvéd a Felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyazonosító irataik alapján állapította meg. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pénzmosási Tv. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és Pénzmosási Tv.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezeli.

17.) Szerződő Felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy a kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek. Szerződő Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy jelen ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.

18.) Alulírott dr. Főgel Henrietta ügyvéd kijelentem, hogy jelen jogügylet kapcsán pénzmosásra utaló körülményt nem tapasztaltam.

19.) Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési jogaikban, jognyilatkozattételi képességükben korlátozás alatt nem állnak.

Ferenc Gyuláné
eladó

Gyárfás-Tóth Milán
eladó

Jaszberényi László
vevő

Dr. Főgel Henrietta
egyéni ügyvéd
3600 Ózd, Vasvár út 63. fszt. 3.
Adószám: 56608027-1-25

Ellenjegyzem Ózdon, 2026. szeptember 24. napján:
Dr. Főgel Henrietta ügyvéd (KASZ: 36080370)

