

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Gyárfás-Tóth Emilné**

1214 Budapest 21, Kossuth Lajos utca 118. 7/41. szám alatti lakos, tart. h.
3671 Borsodnádásd, Kossuth Lajos utca 46. sz., mint **eladó**,
másrészről **Jászberényi László**

3664

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

- 1.) Eladó 88/350 arányú tulajdonát képezi a **Járdánháza külterület 069/2. hrsz.** alatti, legelő művelési ágban nyilvántartott, 2 ha 4999 m² összterületű, 3,50 Ak össztermőértékű ingatlan. Eladó tulajdoni illetősége az ingatlan tulajdoni lapján II/12. sorszám alatt került bejegyzésre.
- 2.) Eladó az 1.) pontban megjelölt ingatlan-illetőségét eladja a vevő részére, aki azt megvásárolja egészben.
- 3.) Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező 88/350 arányú ingatlan-illetőség vételárát **502.837,- Ft-ban** azaz **Ötszázkettőezer-nyolcszázharminchét forintban** határozzák 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 eladó részére, Gyárfás-Tóth Emilné eladó házastársa, Gyárfás-Tóth Emil K&H Banknál vezetett 10400353-65575757-54521028 számú bankszámlaszámra. Vevő jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent megadott határidőig a vételár megfizetését elmulasztja, abban az esetben eladó – 8 napos póthatáridő biztosításával, egyoldalú írásbeli nyilatkozattal – jogosult elállni a szerződéstől. Eladó a fent általa megadott, házastársa Gyárfás-Tóth Emil néven nyilvántartott bankszámlára történő teljesítést a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri 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

Gyárfás-Tóth Emilné
eladó

Dr. Főgel Henrietta
egyéni ügyvéd
3600 Ózd, Vasvár út 63.
Adószám: 56.

Jászberényi László
vevő

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

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 Földhivatal 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. Eladó kijelenti 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 tartozásuk 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 földterület harmadik személy használatában van, az esetben kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a 2013. évi CXXII. 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 földterület 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 más célra nem hasznosítja. Vevő az Ilv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján nyilatkozik, hogy a földterületet 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 eladó – a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását, és a vételár teljes összegének részére történő megfizetését követően – külön eladói nyilatkozatban – adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat az adásvétel tárgyát képező 88/350 arányú ingatlan-illetőségre vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez –

Gyárfás-Tóth Emilné
eladó

Dr. Főgel Her
3600 Ózdi, Vasv.
Adószám: 566

Aszberényi László
vevő

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

adásvétel jogcímén – egészben, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Eladó a tulajdonjog átvezetéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát letétbe helyezi a jelen szerződést készítő dr. Főgel Henrietta ügyvédnél, ezen szerződés aláírásával egyidőben. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes összegének részére történő megfizetéséről haladéktalanul értesíti eljáró ügyvédet, ugyanakkor eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésének eladók által történő igazolását követő 5 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. Eladó 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 birtokába, a birtokba lépés időpontjától kezdődően viseli annak terheit, az azzal járó kárveszélyt, és szedheti hasznait.

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.) Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőség per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy azt semminemű közteher, tartozás, egyéb díjhátralék, vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett kötelezettség nem terheli.

14.) Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőséget az általa ismert állapotban vásárolja meg, annak 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

Gyárfás-Tóth Emilné
eladó

Dr. Főgel Henrietta
egyéni ügyvéd
3600 Ózd, Vasvár út 63. r.
Adószám: 5660802

Jaszberényi László
vevő

Ellenjeg, Ózd, 2026. szeptember 24. napján:
Dr. Főgel Henrietta ügyvéd (KASZ: 36080370)

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.

20.) Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti képviseletre, a NAV adatlapok kitöltésére, aláírására és benyújtására – azzal, hogy a meghatalmazás további adóhatóság előtti képviseletre nem terjed ki –, valamint jelen szerződés teljesülése érdekében más hatóság előtti eljárásra dr. Főgel Henrietta egyéni ügyvéd részére adtak megbízást, mely szándékuknak mindenben megfelel és egyben ügyvédi tényvázlatul is szolgál. Szerződő felek kijelentik, hogy a meghatalmazás kiterjed a szerződésben esetlegesen történt hibás név-, számelírás, vagy a szerződés érdemi részét nem érintő elírás eljáró ügyvéd általi kijavítására, külön szerződésmódosítás nélkül. Eljáró ügyvéd a megbízást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

21.) Vevő kijelenti, hogy a földtörvény szerinti ingatlanszerzési területhatárt nem érte el.

22.) Szerződő felek a jelen szerződésben foglaltakat közösen értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg írták alá.

Ózd, 2026. szeptember 24.

A kifüggesztés időpontja: 2026. október 14.
A köztér bevezetése: 2026. október 15.
Az elvásárlásra javasolt jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026. november 13.
E határidő elmulasztása javasolt.
Levétel napja: 2026. november 14.


jegyző



Gyárfás-Tóth Emilné
eladó

Dr. Főgel Henrietta
3600 Ózd, Vasvár
Adószám: 52

Jászberényi László
vevő

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