

Iktatás ideje: 2028. 10. 19.

Iktatószám: 01/1215/ 2026 év

Melléklet:

Előadó:

Adásvételi szerződés

amely létrejött

egyrésről **Kozma István János** szül: (szül. hely: Mi szül. idő:
„, anyja neve: „, lakik: 3892 Hejce, Alkotmány u. 23., személyi
azonosító: „, adóazonosító: „ magyar állampolgár)
mint eladó,

másrésről **Bilonka Árpád** szül: (szül. hely: „ szül. idő:
„ anyja neve: „ lakik: 3779 Alacska, Kossuth u. 47., személyi azonosító:
„, adóazonosító: „, magyar állampolgár, az Edelényi Járási Hivatal
által „ számon nyilvántartásba vett regisztrált földműves, agrárkamarai
azonosító: „
mint vevő

között az alább megjelölt helyen és időpontban a következő feltételekkel:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi, gyümölcsös művelési ágú külterületi ingatlanok:

- **Vizsoly 0144. hrsz-ú**, 1114 m2 területű, 1,55 AK értékű, Natura 2000 terület besorolású ingatlan
- **Vizsoly 0212. hrsz-ú**, 1519 m2 területű, 2,11 AK értékű, Natura 2000 terület besorolású ingatlan
- **Vizsoly 0289. hrsz-ú**, 1059 m2 területű, 1,47 AK értékű, Natura 2000 terület besorolású ingatlan
(a továbbiakban: ingatlanok).

Felek rögzítik, hogy az ingatlanokon földhasználatra irányuló jogviszony nem áll fenn.

Felek nyilatkoznak, hogy az ingatlanokat illetve a jelen adásvételt nem érinti a „helyi önazonosság védelméről” szóló törvény alapján bevezetett önkormányzati rendelet.

2. Eladó eladja, vevő pedig megveszi az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat - a megtekintett állapotukban - kölcsönösen kialakított alábbi vételárakért:

a **Vizsoly 0144. hrsz-ú** ingatlan vételára: 115.000.- (azaz Egyszáztizenötezer) forint,

a **Vizsoly 0212. hrsz-ú** ingatlan vételára: 160.000.- (azaz Egyszázhatvanezer) forint,

a **Vizsoly 0289. hrsz-ú** ingatlan vételára: 115.000.- (azaz Egyszáztizenötezer) forint.

A vételárakból a földterületek és az ültetvények vételára fele-fele arányt képez.

3. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül az eladónak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Amennyiben olyan személy tesz elfogadó nyilatkozatot, aki a vevőt sorrendben megelőzi, és a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv vele hagyja jóvá, úgy az adásvételi szerződés ezzel az új vevővel jön létre. Tudomásul veszik felek azt is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kell a tulajdonszerzéshez.


Horváth Eszter
3826 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45352894-1-25

Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) - (2) bekezdéseiben foglaltakat, azaz hogy a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum), továbbá hogy a földműves a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény alapján elővásárlásra nem jogosult, valamint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő nyilatkozik, hogy Vizsoly külterületén már több gyümölcsös területtel rendelkezik, a jelen vásárlás célja a gazdálkodáshoz szükséges és a már meglévő területeihez kapcsolható ingatlanok tulajdonjogának megszerzése.

4. Vevő a fenti vételárakat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással kifizeti az eladónak a Kozma István Jánosné (eladó Házastársa) nevén az OTP Banknál vezetett ímú bankszámlára; a vételár maradéktalan megfizetését eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó nyilatkozik, hogy a vételár ezen pontban megjelölt bankszámlára történő utalását kifejezetten kéri, azt a saját kezeihez történő teljesítésnek fogadja és ismeri el.
5. Vevő vállalja, hogy a földek 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 vállalja, hogy - amennyiben az ingatlanok harmadik személy használatában vannak - a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket 5 évig más célra nem hasznosítja.
Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Nyilatkozza továbbá vevő, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
6. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, igény- és tehermentességéért szavatol.
7. Vevő a mai napon lép a megvásárolt ingatlanok birtokába, e naptól élvezzi azok hasznait és viseli összes terheit. A birtokbaadásig keletkezett valamennyi költség és teher az eladót terheli.
8. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek a szerződéskötési képessége nincs korlátozva.
9. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a vevő javára - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett, 1/1 arányban bejegyezzék.
10. A jelen szerződés megkötésével illetve a tulajdonjog megszerzésével és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.
11. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos SZJA- és illeték-jogszabályokról az eljáró ügyvéd őket kioktatta, azok rendelkezéseit ismerik.
Eladó kijelenti, hogy tudomásul vette azon tájékoztatást, miszerint az eladásból származó vételárak (bevételek) után SZJA-fizetési kötelezettsége keletkezhet, mivel a tulajdonszerzése 5 éven belüli.

Dr. Horváth Zoltán
3526 Miskolc, Károlyi u. 38. sz. 1.
Adószám: 15362871-11 2

Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése: termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, így az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonszerzési illeték alól. Ehhez kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföldnek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldeket mező-illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

12. Vevő megbízta dr. Horváth Zsuzsanna ügyvédet (székhely: 3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3., nyilvántartási szám: B.A.Z. Vármegyei Ügyvédi Kamara VI/42., KASZ: 36061835) a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint felek meghatalmazzák azzal, hogy az illetékes Földhivatal előtt a tulajdonjog változásának bejegyzése iránt eljárjon. Felek meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet azzal is, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegébe történő írás útján aláírással és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak. Eladó meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal is, hogy a nevében és képviselőként a 3. pont szerinti közzétételi eljárás során az illetékes Földhivatali Főosztály eljárjon. Vevő meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal is, hogy képviselőként a NAV B400 Adatlapot kitöltse, és azt a NAV-hoz benyújtsa. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazásokat elfogadja. A jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
13. Felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról rendelkező 2017. évi LIII. törvény tartalmáról tájékoztatást kaptak, és hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvételhez bemutatott okiratokról, igazolványokról az eljáró ügyvéd másolatot készítsen, adataikat a megbízás keretében kezelje, és a személyazonosságuk igazolására szolgáló okmányok érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján.

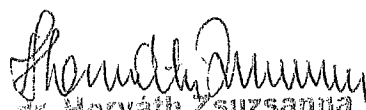
Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás és megértés után azzal írták alá, hogy az abban foglaltak az akaratuknak mindenben megfelelnek.

Miskolc, 2026. október 5.

Kozma István János eladó

Bilónka Árpád vevő

Ellenjegyzem:
Miskolc, 2026.10.05.


dr. Horváth Zsuzsanna
ügyvéd
3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45352894-1-25

Záradék:

Szám: VI/1215-1/2026

Az Abaújkéri Közös Önkormányzati Hivatal és Vizsoly Község Önkormányzata hirdetőtábláján történő kifüggesztés napja: 2026-10-26

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026-10-26

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026-10-27

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló jogvesztő határidő utolsó napja: 2026-11-25

E határidő jogvesztő.