Adásvételi szerződés

amely létrejött

egyrészről **Dr. Kozma Eszter** szül: (szül. hely: , szül. idő: anyja neve: , lakik: 3519 Miskolc, Görömbölyi út 90., személyi azonosító: , adóazonosító: , magyar állampolgár) tulajdonjog eladója,
Kozma István Jánosné szül: (szül. hely: szül. idő: anyja neve: , lakik: 3508 Miskolc, Haladás u. 55., személyi azonosító: , adóazonosító: magyar állampolgár) tulajdonjog eladója,
Kozma István János szül: (szül. hely: szül. idő: , anyja neve: lakik: 3892 Hejce, Alkotmány u. 23., személyi azonosító: , adóazonosító: magyar állampolgár) haszonélvezeti jog eladója
m i n t e l a d ó k,

másrészről **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:
m i n t v e v ő

között az alább megjelölt helyen és időpontban a következő feltételekkel:

1. Tulajdonjog eladóinak osztatlan közös tulajdonát képezik egymás közt egyenlő arányban az alábbi, gyümölcsös művelési ágú külterületi ingatlanok:
   - **Vizsoly 0177. hrsz-ú**, 1096 m2 területű, 1,52 AK értékű, Natura 2000 terület besorolású ingatlan
   - **Vizsoly 0178. hrsz-ú**, 1122 m2 területű, 1,56 AK értékű, Natura 2000 terület besorolású ingatlan
   - **Vizsoly 0239. hrsz-ú**, 1513 m2 területű, 2,10 AK értékű, Natura 2000 terület besorolású ingatlan
   - **Vizsoly 0317. hrsz-ú**, 1486 m2 területű, 2,07 AK értékű, Natura 2000 terület besorolású ingatlan
   - **Vizsoly 0126. hrsz-ú**, 1129 m2 területű, 1,57 AK értékű, Natura 2000 terület besorolású ingatlan
   - **Vizsoly 0194. hrsz-ú**, 1523 m2 területű, 2,12 AK értékű, Natura 2000 terület besorolású ingatlan
   - **Vizsoly 0271. hrsz-ú**, 756 m2 területű, 1,05 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.
   Felek rögzítik azt is, hogy az ingatlanokat a haszonélvezeti jog eladójának 2039.06.28. napjáig tartó haszonélvezeti joga terheli.

2. Eladók eladják, vevő pedig megveszi az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat - a megtekintett állapotukban - kölcsönösen kialkudott alábbi vételárakért:
   a **Vizsoly 0177. hrsz-ú** ingatlan vételára: 190.000.- (azaz Egyszázkilencvenezer) forint,
   a **Vizsoly 0178. hrsz-ú** ingatlan vételára: 195.000.- (azaz Egyszázkilencvenötezer) forint,
   a **Vizsoly 0239. hrsz-ú** ingatlan vételára: 265.000.- (azaz Kettőszázhatvanötezer) forint,
   a **Vizsoly 0317. hrsz-ú** ingatlan vételára: 260.000.- (azaz Kettőszázhatvanezer) forint,
   a **Vizsoly 0126. hrsz-ú** ingatlan vételára: 195.000.- (azaz Egyszázkilencvenötezer) forint,
   a **Vizsoly 0194. hrsz-ú** ingatlan vételára: 265.000.- (azaz Kettőszázhatvanötezer) forint,
   a Vizsoly 0271. hrsz-ú ingatlan vételára: 130.000.- (azaz Egyszázharmincezer) forint.

A vételárakból a földterületek és az ültetvények vételára fele-fele arányt képez.
A vételárak az eladókat az alábbi hányadokban illeti meg: tulajdonjog eladói: 2/5 – 2/5 rész, haszonélvezeti jog eladója: 1/5 rész.

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 eladóknak 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.
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 haszonélvezetében 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.

4. Vevő a fenti vételárakból
- 100.000.- (azaz Egyszázezer) forintot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifizet az eladóknak átutalással a Kozma István Jánosné eladó nevén az OTP Banknál vezetett
.. számú bankszámlára; eladók ezen összeg maradéktalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.
Felek ezen összeget foglalónak tekintik és kijelentik, hogy a foglaló jogi értelmével tisztában vannak.
A foglaló vonatkozásában felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen adásvétel az eladók oldalán felmerülő ok miatt meghiúsulna, úgy a foglaló kétszeres összegét kötelesek a vevőnek megfizetni, míg ha a vevő oldalán felmerülő ok miatt hiúsulna meg a szerződés, úgy az eladók a foglaló összegét nem kötelesek a vevőnek visszafizetni. Egyéb meghiúsulás esetén – ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős – a foglaló teljes összege a vevőnek visszajár. A visszafizetés határideje: a szerződés meghiúsulása napját követő 8. nap.
A foglaló összege a vételárakból egyforma összegekben kerül kifizetésre.
- 1.400.000.- (azaz Egymillió-négyszázezer) forint vételárrészeket 2027. augusztus 31. napjáig fizet meg átutalással az eladóknak a Kozma István Jánosné eladó nevén az OTP Banknál vezetett
számú bankszámlára; e vételárrészek és ezzel a teljes vételárak maradéktalan megfizetését az eladók a tulajdonjog bejegyzési és haszonélvezeti jog törlési engedélyt is magában foglaló, ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatban fogják nyugtázni.
Eladók nyilatkoznak, hogy a vételárrészek ezen pontban megjelölt bankszámlára történő utalását kifejezetten kérik, azt a saját kezeikhez történő teljesítésnek fogadják és ismerik 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. Eladók az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, igény- és tehermentességéért szavatolnak.

7. Vevő a mai napon lép az ingatlanok birtokába, e naptól élvezi azok hasznait és viseli összes terheit. A birtokbaadásig keletkezett valamennyi költség és teher az eladókat terhelik.

8. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek a szerződéskötési képessége nincs korlátozva.

9. Tulajdonjog eladói feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a vevő javára – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba **a teljes vételár kifizetéskor kiadásra kerülő külön okiratba foglalt nyilatkozatuk alapján**, a tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett, 1/1 arányban bejegyezzék. Tulajdonjog eladói a tulajdonjogukat a teljes vételár kifizetéséig fenntartják.
Haszonélvezeti jog eladója feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy e joga – ugyanezen jogcímen – az ingatlan-nyilvántartásból **a teljes vételár kifizetéskor kiadásra kerülő külön okiratba foglalt nyilatkozata alapján** törlésre kerüljön. Haszonélvezeti jog eladója e jogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.
Eladók a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és a haszonélvezeti jog törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat 5 eredeti példányát (bejegyzési engedélyét) a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a letétbehelyezés tényét a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja a felek részére. Felek rögzítik, hogy a bejegyzési engedély ügyvédi letétből történő kiadására a teljes vételár kifizetésének bármely fél általi igazolását követő 5 napon belül kerül sor a felek, illetve a Földhivatal felé. A teljes vételár kifizetésének igazolása akként történik, hogy annak megtörténtét az eladók haladéktalanul kötelesek jelezni az eljáró ügyvéd részére, illetve vevő az átutalást igazoló hiteles banki bizonylatot bemutatja. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár fenti bankszámlán történő jóváírásáról haladéktalanul elektronikus levélben értesítik az eljáró ügyvédet a hozsuzsanna.dr@gmail.com e-mail címen.
Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 179/2023.(V.15.) Korm. rendelet 45.§-a szerinti tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jogot a vevő javára, a jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 12 hónapos határidő elteltéig a földhivatal bejegyezze az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára.
Felek nyilatkoznak, hogy tisztában vannak azzal, hogy a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

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.

Eladók kijelentik, hogy tudomásul vették azon tájékoztatást, miszerint az eladásból származó véteárak (bevételek) után SZJA-fizetési kötelezettségük azon ingatlanilletőségekre jutó vételárrészek után keletkezhet, melyeknél a tulajdon- illetve haszonélvezeti jog-szerzésük 5 éven belüli.
Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése: termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, így az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonszerzési illeték alól. Ehhez kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföldek 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.
Eladók meghatalmazzák az eljáró ügyvédet azzal is, hogy a nevükben és képviseletükben a 3. pont szerinti közzétételi eljárás során az illetékes Földhivatali Főosztály eljárjon.
Vevő meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal is, hogy képviseletében 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 irányadóak.

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.

Dr. Kozma Eszter eladó

Kozma István Jánosné eladó

Kozma István János eladó

Bilonka Árpád vevő

Ellenjegyzem:
Miskolc, 2026.10.05.

Dr. Horváth Zsuzsanna
ügyvéd
3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
adóazonosító jel: 45...

Záradék:

Szám: VI/1261-1/2026

Az Abaújkéri Közös Önkormányzati Hivatal és Vizsoly Község Önkormányzata hirdetőtábláján történő kifüggesztés napja: 2026-11-09
A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026-11-09
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026-11-10
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló jogvesztő határidő utolsó napja: 2026-12-09
E határidő jogvesztő.