

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

I./ DR. DUDITS GÁBOR (szül. név, hely, idő: .....

szem. szám: .....

anyja neve: .....

adóazonosító jel: .....

lakóhely: 9315 Sobor, Kossuth utca 37., tart. hely: 9315 Sobor, Kossuth utca 35.), a továbbiakban: **Eladó**, másrészről

II./ DRIZNER TAMÁS ZOLTÁN (szül. név, hely, idő: .....

, szem. szám: .....

anyja neve: .....

, adóazonosító jel: .....

agrárkamrai azonosító: .....

, MVH regisztrációs száma: .....

lakóhely: 3622 Uppony, Máldúló út 1. szám), mint Vevő, a továbbiakban: **Vevő**,

Eladó és Vevő együtt: Felek között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1.) Felek egyezően megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladó tulajdonát képezik az alábbi, Uppony község területén felvett ingatlanok:

- a.) Uppony 0113/2 hrsz.-ú, erdő művelési ágú, 1 ha 1795 m<sup>2</sup> területű, 5. minőségi osztályú és 1,42 AK tiszta jövedelmű ingatlan. Felek megállapítják, hogy az ingatlan 314 m<sup>2</sup> területére vezetékJog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára. Az ingatlan a vezetékJogon túlmenően per-, igény- és tehermentes.
- b.) Uppony zártkerti 1323 hrsz.-ú, rét művelési ágú, 1360 m<sup>2</sup> területű, 7. minőségi osztályú és 1,51 AK tiszta jövedelmű, per-, igény- és tehermentes ingatlan.
- c.) Uppony zártkerti 1407/1 hrsz.-ú, rét művelési ágú, 223 m<sup>2</sup> területű, 7. minőségi osztályú és 0,25 AK tiszta jövedelmű, per-, igény- és tehermentes ingatlan.
- d.) Uppony zártkerti 1407/2 hrsz.-ú, szőlő művelési ágú, 705 m<sup>2</sup> területű, 3. minőségi osztályú és 1,1 AK tiszta jövedelmű, per-, igény- és tehermentes ingatlan.
- e.) Uppony zártkerti 1407/3 hrsz.-ú, rét művelési ágú, 417 m<sup>2</sup> területű, 7. minőségi osztályú és 0,46 AK tiszta jövedelmű, per-, igény- és tehermentes ingatlan.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanok Natura 2000 területen, a Lázberci Tájvédelmi Körzet területén helyezkednek el.

- 2.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokra adásvételi szerződést, vagy más, a tulajdonjog átruházására alkalmas szerződést nem kötött. Felek rögzítik, hogy az erdő művelési ágú ingatlan nem áll erdőbirtokossági társulat kezelésében, azt hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. Eladó nyilatkozik, hogy a zártkerti ingatlanokra van bejegyzett földhasználó, és azokat hatályos, vagy a szerződéskötéskor még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
- 3.) Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban, adásvétel jogcímén megvásárolja az 1.) pontban körülírt egész ingatlanok tulajdonjogát, a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok állapotát ismeri, és azokat a szerződés aláírásának napján fennálló állapotában vásárolja meg.
- 4.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68.§ (6) bekezdése alapján természetvédelmi oltalom alatt álló ingatlan adásvétele kapcsán a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melyet az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság jogosult gyakorolni. Minderre tekintettel Eladó köteles a Vevő elfogadott vételi ajánlatát az illetékes igazgatósággal írásban közölni. Abban az esetben, ha az igazgatóság élni kíván elővásárlási jogával, és ennek érdekében

dr. Dudits Gábor  
I./ Eladó

Drizner Tamás Zoltán  
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótka Andrea  
okíratyzerkesztő ügyvéd



12 adóbréki rendelet 2016. 08. 06. napján a Magyarországi Erőművek és Hőerőművek  
Köztársasági Vállalatához került 300000 m<sup>2</sup> területű, mely alatt az előírtaknak megfelelően jogszabályok  
szelvények. A köztársasági Vállalat, 2016. 08. 06.

- elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés közte és az Eladó között a jelen okiratban foglalt feltételek szerint jön létre. Az adásvételi szerződés **hatályba lépésének feltétele**, hogy az igazgatóság a nyilatkozattételre nyitva álló határidőben e jogáról kifejezetten lemondjon, vagy a határidő eredménytelenül teljen el. E határidő elteltéig felek a jelen okiratban foglalt nyilatkozataikat **ajánlatnak** tekintik.
- 5.) Felek az ingatlanok vételárát a helyben szokásos forgalmi értékviszonyokra tekintettel az alábbiak szerint állapították meg:
- a.) az **Uppony külterületi 0113/2 hrsz.-ú** ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának vételára **900.000,-Ft**,
  - b.) az **Uppony 1323, 1407/1, 1407/2 és 1407/3 hrsz.-ú** ingatlanok **egybefoglalt vételára 1.900.000,-Ft**. Felek az egybefoglalt vételárral összefüggésben rögzítik, hogy az itt megjelölt ingatlanok a Földforgalmi tv. 5.§ 23. pontja szerint szomszédosak, tekintettel arra, hogy a 1407/1, 1407/2 és 1407/3 hrsz.-ú ingatlanok egymás mellett helyezkednek el, míg a 1323 hrsz.-ú ingatlant a 1407/1 és 1407/2 hrsz.-ú ingatlanoktól út földrészlet közbeékelődése választja el. A tv. 19.§ (5) bekezdése szerint több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak. Az egybefoglalt vételáron belül Felek a 1323 hrsz.-ú ingatlan vételárát 1.000.000,-Ft-ban, a 1407/1 hrsz.-ú ingatlan vételárát 162.000,-Ft-ban, a 1407/2 hrsz.-ú ingatlan vételárát 474.000,-Ft-ban, míg a 1407/3 hrsz.-ú ingatlan vételárát 264.000,-Ft-ban állapítják meg.
- 6.) Felek megállapodása alapján a teljes vételár megfizetése a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül, egy összegben, átutalással történik az Eladó tulajdonát képező, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11773377-02986612** számú bankszámla javára, vagy ügyvédi letétbe történő teljesítéssel. Az átutalást akkor kell megtörténni tekinteni, amikor a vételár a bankszámlán jóváírása kerül. Eladó köteles a teljes vételár bankszámláján történő jóváírásáról írásban értesíteni az eljáró ügyvédet a [kotkaandrea@gmail.com](mailto:kotkaandrea@gmail.com) e-mailcímen. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a vételár megfizetését igazolni eljáró ügyvéd felé az átutalásról szóló banki igazolás átadásával.
- 7.) Eladó szavatosságot és kárfelelősséget vállal arra, hogy az ingatlanok tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza. Eladó szavatol továbbá az ingatlanok per-, igény- és tehermentességéért, valamint azért, hogy azt semminemű közüzemi díj, közteher, tartozás, egyéb díjhátralék vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett kötelezettség nem terheli, és egyben kijelenti, hogy apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem fedezetei.
- 8.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó adásvételi szerződést a tulajdonosnak a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Felek tudomásul veszik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
- 9.) Vevő tudomással bír arról, hogy a Földforgalmi tv. értelmében az ingatlanok értékesítése során a törvényben meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési

önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Amennyiben az ügyletnél elővásárlási joggal rendelkező személy a megadott határidőn belül elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy a szerződés közte és az Eladó között jön létre, mely esetben Felek kötelesek egymással elszámolni.

- 10.) Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlanok vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18.§ (1) bekezdés d) pontja szerint elővásárlásra jogosult, mint helyben lakó földműves. Vevő nyilatkozik, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye 2023. március 06. napjától, míg mezőgazdasági üzemközpontja (Uppony külterület 03/6 hrsz.) 2023. március 01. napjától Uppony településen van.
- 11.) Eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 18.§-ában meghatározott elővásárlásra jogosultakon kívül tudomása szerint egyéb megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosult személy nincs, valamint az ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs.
- 12.) Vevő nyilatkozik, hogy:
  - a.) a Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül, tulajdonszerzési jogosultsága a 10.§ (1) bekezdésén alapul {földművesként történő nyilvántartásba vételének száma: 515015/2023};
  - b.) a tulajdonában lévő földterület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16.§ (1) bekezdésben rögzített földszerzési maximumot;
  - c.) a birtokában lévő földterület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16.§ (2) bekezdésben rögzített birtokmaximumot;
  - d.) a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja;
  - e.) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása);
  - f.) a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
  - g.) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;
  - h.) ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésben foglaltakra kötelezettséget vállal.
- 11.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
- 12.) Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, külön okiratba foglaltan adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanokra Vevő tulajdonjoga, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, tulajdonjoga törlésével egyidejűleg. Eladó a bejegyzési engedélyt a vételár hiánytalan megfizetéséig terjedő időszakra letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél. Eladó meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a vételár megfizetéséről szóló 6.) pont szerinti igazolás kézhezvételét követő 5 napon belül nyújtsa be az illetékes földhivatali osztályhoz. Felek a jelen pontba foglaltakat letéti megállapodásként fogadják el.

- 13.) Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételár hiánytalan megfizetését követő 8 napon belül léphet az ingatlanok birtokába, és jogosult annak hasznait szedni, valamint viseli a fenntartásával járó költségeket, kiadásokat, és a kárveszélyt.
- 14.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket, valamint az ügyvédi munkadíjat Vevő viseli.
- 15.) Vevő nyilatkozik, hogy a birtokbaadástól számítva 5 évig a föld tulajdonjogát nem idegeníti el, a földön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, melyre tekintettel kéri az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség megállapítását a visszterhes vagyónátruházási illeték kiszabadása során.
- 16.) Eladó megértette azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az ingatlan értékesítéséből a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62.§ (4) bekezdés 5. pontja alapján adóbevallási kötelezettsége származik, tekintettel arra, hogy annak szerzése az értékesítést megelőző 5 éven belül történt.
- 17.) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgár belföldi természetes személyek, cselekvőképességük, ill. szerződéskötési képességük korlátozva nincs, illetve ilyen eljárás nincs velük szemben folyamatban.
- 18.) Szerződő felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésével, a vételi ajánlat kifüggesztésével, az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság előtti képviselőjükkel, a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban, az okirat illetékkiszabásra történő bemutatásával, valamint a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt történő képviselőjükkel az Ózdi 3. sz. Ügyvédi Irodát (eljáró ügyvéd: Énekesné dr. Kótká Andrea, székhely: 3600 Ózd, Árpád vezér út 35/A. Fsz/2., KASZ: B-A-Z Vármegyei Ügyvédi Kamara 36074247) bizzák meg. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.
- 19.) Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy eljáró jogi képviselő az ingatlan adásvételi szerződés tartalmát, jelentését velük megismertette, az ingatlan szerzéssel és elidegenítéssel kapcsolatos kötelezettségeikről, jogaikról - különösen a visszterhes vagyonszerzési illeték mértékére, viselésére vonatkozó rendelkezésekről, valamint az adókötelezettséggel kapcsolatos szabályokról - őket teljes körűen tájékoztatta, ezek tartalmát megértették, és tudomásul vették ezért a felek a szerződést egyidejűleg ügyvédi megbízásnak is tekintik, szerződő felek külön megbízási szerződés felvételét az ügyvédi tevékenységről szóló törvény 29.§ (3) bekezdés alapján nem kéri.
- 20.) Felek meghatalmazást adnak az okiratszerkesztő ügyvédnek arra vonatkozóan, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy ezen adatok hiányossága, illetve nyilvánvaló számítási hiba esetén e hibákat a szerződésen közvetlenül javítsa. A kijavítás nem minősül a szerződés vagy tulajdonjog bejegyzési engedély módosításának.
- 21.) Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmossa megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította, és nyilatkoznak, hogy őket az eljáró ügyvéd tájékoztatta a személyazonosság ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Felek a személyazonosság ellenőrzését és személyes adataik kezelését tudomásul veszik. Okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletében foglaltakkal összhangban kezeli a Felek személyes adatait, adatkezelésének jogalapja

- a GDPR 6. Cikk (1) bekezdés c) pontja. Felek nyilatkoznak, hogy az ügylet kapcsán saját nevükben járnak el, és nem minősülnek közszereplőnek.
- 22.) Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy szakmai felelősségbiztosítással rendelkezik a Magyar Ügyvédek Biztosító és Segélyező Egyesületénél, és vállalja, hogy a megbízás fennállásának teljes időtartama alatt ügyvédi felelősségbiztosítással fog rendelkezni.
  - 23.) Jelen adásvételi szerződés 8 db egymással megegyező példányban készült, melyből 1 pld biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.
  - 24.) A szerződésben nem rögzített kérdésekben a Földforgalmi tv., valamint a Ptk. szabályai az irányadók.

E szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látták el.

Ózd, 2026. július 02.

dr. Dudits Gábor  
I./ Eladó

Drizner Tamás Zoltán  
II./ Vevő

Az okiratot szerkesztette és ellenjegyzéssel ellátta Énekesné dr. Kótká Andrea LL.M. ügyvéd (Ózdi 3. sz. Ügyvédi Iroda, székhely: 3600 Ózd, Árpád vezér út 35/A. Fsz/2., KASZ: B-A-Z Vármegyei Ügyvédi Kamara 36074247). Ellenjegyzem Ózdon, 2026. július 02. napján:

**ÓZDI 3. SZ. ÜGYVÉDI IRODA**  
Énekesné dr. Kótká Andrea ügyvéd  
3600 Ózd, Árpád vezér út 35/A fsz. 2  
Adószám: 19189006-2-05  
KASZ: 36074247