

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről:

**Pleszkó Istvánné szül.:** [REDACTED] (szül. hely, idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyazonosító jel: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED] 3533 Miskolc, Szeder utca 84. 2/8. szám alatti lakos), mint Eladó - a továbbiakban **Eladó** -, másrészről:

**Dr. Németh István szül.:** [REDACTED] (születési hely és idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi azonosító jele: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], östermelő, östermelői ig. száma: [REDACTED], igazolvány sorszáma: [REDACTED] erdőgazdálkodó, melyet a Borsod Abauj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal [REDACTED] sz. határozattal nyilvántartásba vett, erdőgazdálkodói kód: [REDACTED] mezőgazdasági vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs szám: [REDACTED] NAK-szám: [REDACTED] 4, földműves nyilvántartási száma: [REDACTED] Miskolc, Huba utca 25. szám alatti lakos), mint Vevő - a továbbiakban **Vevő** -, az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint.

1./ 1.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Vevő az Eladó részére vételi ajánlatot tett az Eladónak a **Fony** külterületén **033/1 hrsz.** alatt felvett **119 ha 0914 m<sup>2</sup>** alapterületű, „erdő” művelési ágú ingatlanban fennálló **6654/535428-ad** eszmei hányada megvásárlására. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan NATURA 2000 terület, a Zemplén Tájvédelmi Körzethez tartozik, valamint Barlang felszíni védőövezete, mely tényeket az Eladó tudomásul veszi.

1.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlanrészt hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti. A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő bejegyzett erdőgazdálkodó az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában.

1.3./ Az Eladó szavatolja, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan Eladó tulajdonát képező ingatlanrésze per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, és azon harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő ingatlanszerzését és birtoklását akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának széljegy részén bejegyzés nincs.

2./ 2.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a Vevő vételi ajánlatát elfogadta, és erre figyelemmel kötik meg felek az adásvételi szerződést, melynek keretében **Eladó eladja, Vevő megvásárolja** az Eladó tulajdonát képező 1.1./ pontban megjelölt ingatlan **6654/535428-ad tulajdoni hányadát**.

2.2./ A szerződő felek az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan **6654/535428-ad tulajdoni hányadának** vételárát az előzetesen megtekintett állapotra figyelemmel együttesen **1.354.201,- Ft, azaz Egymillió-háromszázötvennégyezer-kettőszázegy forint** összegben állapítják meg. A felek a vételárát az ingatlanrész állapotának, és a helyben kialakult piaci viszonyoknak megfelelően alakították ki, és fogadták el, így az ingatlanrész értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik. Mindezekre tekintettel a felek jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával kizárják.

2.3./ A vételárát a szerződő felek a helyben kialakult, szokásos piaci kereslet – kínálat alakulását és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 24. § (3) bekezdés, ha) pontjának rendelkezéseit figyelembe véve határozták meg. A földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel szerződő felek rögzítik azt is, hogy az ingatlanon sem felülepítmény, sem ültetvény, illetve a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, a 1.354.201,- Ft vételárát szerződő felek kizárólag a földterület ellenértékeként jelölik meg.

3./ 3.1./ A Vevő rögzíti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontja - figyelemmel a 19. § (2) bekezdésében foglaltakra is - alapján elővásárlásra jogosult**, mint az ingatlant az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint legalább 3 éve használó földműves, akinek életvitelszerű lakáshasználata helye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld felvétele szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A Vevő rögzíti továbbá, hogy a **Földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdése alapján is elővásárlásra jogosult**, tekintettel arra, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésekor **legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs**, ezért a tulajdonostárs tulajdoni hányadának eladása esetén a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésében meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi.

3.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában a jelen adásvételi szerződés biztonsági okmányra szerkesztett 1 példány, illetve további 3 példány eredeti adásvételi szerződés a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1a) bekezdése alapján előzetes vizsgálat céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldésre kerül.

3.3./ A szerződő felek elismerik és aláírásukkal nyugtázzák, hogy okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak arra vonatkozóan, hogy jelen szerződés hatályosulása a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Mezőgazdasági Igazgatási Szervének jóváhagyásától függ.

4./ A vételár megfizetésének módja

4.1./ A Vevő a 2.2./ pontban megjelölt **1.354.201,- Ft, azaz Egymillió-háromszázötvennégyezer-kettőszázegy forint** összegű teljes vételárat **a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg** átutalással fizeti meg az Eladó részére az **Eladó** nevében az **OTP Bank Nyrt.** pénzügyintézetnél vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára. A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik és igazolják ezen összeg hiánytalan átutalását és az átutalás beérkezését. Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a teljes vételár a Vevő által kiegyenlítésre került.

4.2./ A szerződő felek rögzítik, és Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában megjelölt bármely elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, és az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosult, elfogadó nyilatkozatot tett Vevővel hagyja jóvá, a szerződés nem jelen szerződésben megjelölt személyek között válik hatályossá.

5./ Az ingatlanrész birtokbaadása:

A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlanrész birtokbaadására **a jelen szerződés aláírásának napján kerül sor**, amely egyben a kárveszély átszállásának a napja. A Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető. A költségek viselésének szempontjából azok felmerülésének időpontja az irányadó.

6./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanrésznek rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanrészt megtekintett állapotban vásárolja meg.

7./ Az Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy minden további megkérdezése nélkül **Dr. Németh István Vevő tulajdonjoga** az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **6654/535428-ad tulajdoni arányban** az ingatlannyilvántartásba „a d á s v é t e l” jogcímen **bejegyzésre kerüljön**, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **saját 6654/535428-ad tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga** az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön**.

Az Eladó külön rögzíti, hogy további nyilatkozat a tulajdonjog bejegyzéséhez nem szükséges, mivel a teljes vételár egy összegben megfizetésre került, így a tulajdonjog bejegyzésének egyedüli feltétele a hatósági jóváhagyás.

- 8./ A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, valamint ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva.
- 9./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.
- 10./ 10.1./ A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban foglalt korlátozásba nem ütközik.
- 10.2./ A Vevő vállalja, hogy a föld 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.
- 10.3./ A Vevő kijelenti, hogy bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása) nem áll fenn.
- 10.4./ A Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 10.5./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlant hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti, így a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltakra Vevőnek nyilatkoznia, illetve kötelezettséget vállalnia sem kell.
- 11./ A Vevő kijelenti, hogy megfelel a 2013. évi CXXII sz. tv. 5. § 7. pont szerinti „földműves” kategóriának, mivel Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel, vagy szakképesítéssel rendelkezik. **Nyilvántartási száma:** XXXXXXXXXX
- 12./ 12.1./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek (a továbbiakban: költségek) a Vevőt terhelik. A szerződő felek rögzítik, hogy a mindenkori - illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott Vevő - köteles megfizetni felmerülő költségként az ügyvédi munkadíjat. A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a vagyonszerzési illeték, illetve személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség tekintetében.
- 12.2./ A Vevő tudomásul veszi az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésében foglaltakat és kijelenti, hogy a vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, amelyre tekintettel az illeték megállapítása során kéri az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt mentesség alkalmazását.
- 13./ A szerződő felek megállapodnak, hogy az egymásnak küldött írásbeli küldemények a postára adást követő 5. munkanapon akkor is kézbesítettnek minősülnek, ha a posta a küldeményt „nem kereste”, „elköltözött”, „ismeretlen”, vagy „kézbesítés akadályozott” jelzéssel küldi vissza a feladónak. A felek kötelesek az egymásnak küldött írásbeli értesítéseiket e-mailben is megküldeni egymásnak.

14./ A szerződő felek a jelen szerződés és az azzal kapcsolatos egyéb okiratok szerkesztésével és ellenjegyzésével, a jelen jogügylettel tulajdonjog bejegyzésével és tulajdonjog törlésével kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására, valamint az illetékes földhivatal, a települési önkormányzat jegyzője és a mezőgazdasági igazgatási szerv, a NAV B.-A.-Z. Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága előtti eljárással **Dr. Orosz Panna ügyvédet** (székhely: 3525 Miskolc, Patak utca 2. fsz/8. szám, KASZ: 36079382) hatalmazzák meg a jelen szerződésben, valamint a tulajdonjog átruházó nyilatkozatban esetlegesen felmerülő, a szerződés érdemét nem érintő szám-, adat-, és szövegelírás korrigálására is kiterjedő módon.

**Okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozom, hogy a megbízást a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogadom.** Jelen pont keretében rögzítik továbbá a felek, miszerint eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta Eladót, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre, mely tájékoztatás tényét Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri, nyugtázza. A szerződő felek a jelen szerződés egy eredeti ügyvédi példányát tényvázlatként elfogadják, külön tényvázlat felvételét nem kérik.

15./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügyletükhöz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek megbízzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező mezőgazdasági igazgatási szerv részére a jóváhagyás céljából benyújtsa. Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása alapján dönt a szerződés jóváhagyásáról vagy annak megtagadásáról. Felek tudomásul veszik, hogy jóváhagyás esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látja el.

16./ Szerződő feleket eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján (a továbbiakban: Pmt.), valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján az okiratszerkesztő ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli. Eljáró ügyvéd az azonosítást a szerződő felek hozzájárulása alapján a személyazonosságuk és lakcímük igazolása érdekében a felek által rendelkezésre bocsátott adatok központi nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, illetve a személyazonosságuk igazolására alkalmas igazolványaik központi nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkereste a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást, mely megkeresés a felek előzetes hozzájárulásával elektronikus úton történő adatigényléssel valósult meg.

17./ Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a szerződő felek az adásvételi szerződést annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés lapjait úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így az okirat minden oldalát a feleknek kézjegyével nem kell ellátniuk.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Miskolcon, 2026. évi szeptember hó 04. napján

[Redacted signature]

**Pleszkó Istvánné**  
- Eladó -

[Redacted signature]

**Dr. Németh István**  
- Vevő -

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. évi szeptember hó 04. napján,  
Dr. Orosz Panna ügyvéd,  
KASZ száma: 36079382

*2026.09.04. Az adásvételi szerződés 2026. 10. 05.-én került közzétételre a Komáromi Rózsavirág a Földművelésügyi és Élelmiszerügyi Minisztérium honlapján. A közlés kiadásának napja: 2026. 10. 05. Az adásvételi szerződés jogerőre emelkedését megelőzően a közlés kiadásának napja: 2026. 11. 09. A határidő elmulasztása jogerős. A szerződés jogerős: 2026. 11. 10.*

**Dr. Orosz Panna**  
Ügyvéd  
3525 Miskolc, Patak u. 2. fsz/8.  
Telefon: 48198949-1-25  
Fax: 36079382