

készítés napja : 2026.10.09.
közvetítés napja : 2026.10.09.
határidő jogvesztő napja : 2026.11.09.
születés napja : 2026.11.10.
A normatívított postán az elektronikus közvetítés napja : 2026.10.09.
határidő jogvesztő!

KIR/626/2026
MÁSOLAT

oldal 1 / 5

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

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

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: Drizner Tamás Zoltán

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 1/1 arányú**, kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi, Sajóvelezd község külterületén felvett ingatlanok:
 - a.) **Sajóvelezd 036/6 hrsz-ú**, erdő művelési ágú, 2 ha 6338 m² területű, 5. minőségi osztályú és 4,48 AK tiszta jövedelmű ingatlan. Felek megállapítják, hogy az ingatlanra III/1. sorszám szerint Dudits Gáborné jogosult javára özvegyi jog, III/2. sorszám szerint 2046.06.04-ig terjedő határozott időre Dudits-Fábián Dóra jogosult javára haszonélvezeti jog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan az özvegyi és haszonélvezeti jogon túlmenően per-, igény- és tehermentes.
 - b.) **Sajóvelezd 047/12 hrsz-ú**, erdő művelési ágú, 2 ha 0352 m² területű, 3. minőségi osztályú és 7,12 AK tiszta jövedelmű ingatlan. Felek megállapítják, hogy az ingatlanra III/1. sorszám szerint a B-A.Z Megyei Földhivatal jogosult javára földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, III/2. sorszám szerint Dudits Gáborné jogosult javára özvegyi jog, III/3. sorszám szerint 2046.06.04-ig terjedő határozott időre Dudits-Fábián Dóra jogosult javára haszonélvezeti jog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan használati jogon, valamint az özvegyi és haszonélvezeti jogon túlmenően per-, igény- és tehermentes.
 - c.) **Sajóvelezd 047/14 hrsz-ú**, erdő művelési ágú, 1 ha 8920 m² területű, 3. minőségi osztályú és 6,62 AK tiszta jövedelmű ingatlan. Felek megállapítják, hogy az ingatlanra III/1. sorszám szerint Dudits Gáborné jogosult javára özvegyi jog, III/2. sorszám szerint 2046.06.04-ig terjedő határozott időre Dudits-Fábián Dóra jogosult javára haszonélvezeti jog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan az özvegyi és haszonélvezeti jogon túlmenően per-, igény- és tehermentes.
- Felek rögzítik, hogy az ingatlanok Natura 2000 területen helyezkednek el.
- 2.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokra adásvételi szerződést, vagy más, a tulajdonjog átruházására alkalmas szerződést nem kötött. Felek rögzítik, hogy az ingatlanok nem állnak erdőbirtokossági társulat kezelésében, bejegyzett erdőgazdálkodó az ingatlanokra nincs.
- 3.) Eladó eladja, Vevő - haszonélvezeti és özvegyi joggal terhelten - 1/1 arányban, adásvétel jogcímén megvásárolja az 1.) pontban körülírt 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 az ingatlanok forgalmi értékét 2.300.000,-Ft/ha összegben elfogadják, és így vételárát az alábbiak szerint állapítják meg:
 - a.) a Sajóvelezd külterületi 036/6 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának vételára 6.057.740,-Ft,
 - b.) a Sajóvelezd külterületi 047/12 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának vételára 4.680.960,-Ft, míg
 - c.) a Sajóvelezd külterületi 047/14 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának vételára 4.351.600,-Ft.

Vevő összes fizetési kötelezettsége Eladó felé 15.090.300,-Ft, azaz Tizenötmillió-kilencvenezer-háromszáz forint.
- 5.) 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 e-mailcímen. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a vételár megfizetését igazolni eljáró ügyvéd felé az átutalásról szóló banki igazolás átadásával.
- 6.) 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.
- 7.) 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 alkalmaság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
- 8.) 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.
- 9.) Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlanok vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18.§ (1) bekezdés e) pontja szerint elővásárlásra jogosult, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település

közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. 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. Felek rögzítik, hogy Uppony és Sajóvelezd települések egymástól kevesebb, mint 20 km távolságra fekszenek.

- 10.) 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.
- 11.) 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.
- 12.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
- 13.) 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 5.) pont szerinti igazolás kézhezvételét követő 5 napon belül nyújtsa be az illetékes földhivatali osztályhoz. Felek a jelen pontba foglaltakat letéti megállapodásként fogadják el.
- 14.) 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.
- 15.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket, valamint az ügyvédi munkadíjat Vevő viseli.

- 16.) 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 vagyonátruházási illeték kiszabadása során.
- 17.) Eladó megértette azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az ingatlan értékesítéséből a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62.§ (4) bekezdés 5. pontja alapján adófizetési kötelezettsége nem származik, tekintettel arra, hogy annak szerzése az értékesítést megelőző 5. évben történt.
- 18.) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgár belföldi természetes személyek, cselekvőképességük, ill. szerződéskötési képességük korlátozva nincs, illetve ilyen eljárás nincs velük szemben folyamatban.
- 19.) Szerződő felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésével, a vételi ajánlat kifüggesztésével, a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban, az okirat illetékkiszabásra történő bemutatásával, valamint a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt történő képviseletükkel 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.
- 20.) 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.
- 21.) 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.
- 22.) Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás 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.
- 23.) 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.

- 24.) Jelen adásvételi szerződés 8 db egymással megegyező példányban készült, melyből 1 pld biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.
- 25.) 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. szeptember 22.

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. szeptember 22. 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