

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

CSUHAJ ÁGNES

3909 Mád, Bartók Béla utca 14. szám alatti lakóhelyű, de
1104 Budapest X., Harmat utca 78. 2. lph. 2. emelet 5. ajtószám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről

CSÉPÁNYI ÁDÁM

3626
Hangony, Rózsa út 10. sz. alatti lakos, mint **vevő** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1.) Eladó eladja per- és igénymentesen, jogszatossággal a

- HANGONY külterület 0121/9 hrsz. alatt nyilvántartott,

a) erdő művelési ágú, 2. min. osztályú, 35 ha 3874 m² területű, 148,63 Ak kat.t. jövedelmű;

b) saját használatú út művelési ágú, 0. min. osztályú, 6737 m² területű, 0 Ak kat. t. jövedelmű;

c) erdő művelési ágú, 5. min. osztályú, 84 ha 8570 m² területű, 161,23 Ak kat. t. jövedelmű,

mindösszesen 120 ha 9181 m² területű, 309,86 Ak kat. t. jövedelmű ingatlanból az egészhez viszonyított **25758/557766** arányú tulajdoni hányadát a vevőnek **egészben**, a kölcsönösen megállapított, **2.002.000,- Ft azaz Kettőmillió-kettőezer forint** vételárért, egészben.

Az ingatlan a tulajdoni lap III/12. sorszáma alatt a Magyar Állam javára bejegyzett Államhatárjelek elhelyezését biztosító használati jog terheli, ezen túlmenően az ingatlan-illetőség per-, teher- és igénymentes.

- HANGONY külterület 0122/3 hrsz. alatt nyilvántartott,

a) erdő művelési ágú, 3. min. osztályú, 137 ha 7804 m² területű, 482,23 Ak kat.t. jövedelmű;

b) saját használatú út művelési ágú, 4959 m² területű, 0 Ak kat. t. jövedelmű,

mindösszesen 138 ha 2763 m² területű, 482,23 Ak kat. t. jövedelmű ingatlanból az egészhez viszonyított **40086/868032** arányú tulajdoni hányadát a vevőnek **egészben**, a kölcsönösen megállapított, **3.118.000,- Ft azaz Hárommillió-egyszáztizennyolcezer forint** vételárért, egészben.

Az ingatlan a tulajdoni lap III/1. sorszáma alatt a BAZ. Megyei Földhivatal (3525 Miskolc, Vologda utca 4.) javára bejegyzett Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, a III/12. sorszáma alatt a Magyar Állam javára bejegyzett Államhatárjelek elhelyezését biztosító használati jog terheli, ezen túlmenően az ingatlan-illetőség per-, teher- és igénymentes.

2.) A vevő az 1.) pontban megjelölt ingatlan-illetőségeket az ott kikötött vételárért, mindösszesen **5.120.000,- Ft azaz Ötmillió-egyszázhuszezer forintért** ezennel 1/1 tulajdoni arányban, így egészben megvásárolja az eladótól.

3.) A jelen szerződés alapján az eladót illető **5.120.000,- Ft azaz Ötmillió-egyszázhuszezer forintért** vételár a mezőgazdasági és igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül esedékes, hogy az eladó vevő felé hitelt érdemlően bizonyítja az alábbiakat:

a) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban: **Fftv.**) 23. és kapcsolódó §-ai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul, és

b) a vevőt megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt.

A vevő a vételárát a mezőgazdasági és igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül átutalással fizeti meg az eladó részére, az eladó rendelkezésének megfelelően, az eladó tulajdonát képező, **számu számlaszámra**.

Az átutalás megjegyzés rovatba tel kell tüntetni az ingatlan-illetőségek helyrajzi számait „**Hangony 0121/9., 0122/3. hrsz.**” és a „**teljes vételár**” jogcímet.

Az eladó kijelenti, hogy az általa a jelen pontban megadott bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár hiánytalan átutalását követően a vételár hiánytalan átvételét átvételi elismervény aláírásával elismeri és nyugtázza. A felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén a vevő fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, az eladó a jelen jogügylettel kapcsolatosan a vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.

4.) Az eladó az adásvétel tárgyát képező és az 1.) pontban megjelölt ingatlan-illetőségek birtokát a teljes vételár kiegyenlítésekor ruházza át a vevőre, aki birtokba lépésétől kezdődően szedi azok hasznait és viseli a fenntartásukkal járó költségeket.

5.) Az ingatlan-illetőségek a természetben Hangony község külterületén található erdőrészeknek felelnek meg. A vétel a vevő által ismert, megtekintett állapotban történik.

6.) Csépanyi Ádám vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy az Ózdi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által meghozott, 515065/2021.11.08. sz. határozattal nyilvántartásba vett, Fftv. 5.§ 7. pontja szerinti földművesnek minősülő természetes személy.

Egyben akként nyilatkozik, hogy az 1.) pontban megjelölt földterületek tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a 300 hektárt nem haladja meg, valamint a jelen szerződéssel megvásárolt földterület nagysága a már birtokában lévő földterülettel együtt nem haladja meg az 1200 hektárt, így kijelenti, hogy **tulajdonszerzése nem ütközik a 16.§ (1)-(2) bekezdésébe**, mert a megszerzendő földterület nem haladja meg az ott rögzített földszerzési maximumot, birtokmaximumot.

A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ra hivatkozással, a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ott rögzített **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.

A vevő az **Fftv. 13. § (1) bekezdésében** foglaltak szerint, a jelen okirat aláírásával **vállalja**, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező 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 – a hivatkozott jogszabály (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő az Fftv. 13. § (4) bekezdésében foglaltak szerint, a jelen okirat aláírásával **kötelezettséget vállal arra**, hogy amennyiben a jogügylet tárgyát képező föld harmadik személy használatában áll, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező 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 – a hivatkozott jogszabály (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy az **Fftv. 14. §. (1)-(2) bekezdései** alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő akként nyilatkozik, hogy fiatal földművesnek minősül.

Vevő akként nyilatkozik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező és 1.) pontban megjelölt ingatlan megvásárlása tekintetében **az Fftv. 18. § (3) bekezdése szerint elővásárlásra jogosult, mert az adásvételi szerződés tárgyát képező Hangony külterület 0121/9., 0122/3. hrsz-ok alatt nyilvántartott földekben a vevő több mint 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs, mert a hivatkozott jogszabályhely értelmében a közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az 1.) bek. b)-e) pontjában, valamint a 2.) bekezdésben meghatározott földműveseket az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.**
Emellett a vevő a 18.§ (4) bekezdésében meghatározott jogosult csoporton belül az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a b) pont szerinti fiatal földművesnek minősül.

Az eladó az **Fftv. 15/A.§-a értelmében** az adásvétel tárgyát képező termőföldek vonatkozásában akként nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező és az 1.) pontban körülírt ingatlan-illetőségeknek a Biriny Erdőbirtokossági Társulat az erdészeti hatóságnál bejegyzett földhasználója, mely földhasználat meghatározatlan ideig áll fenn (határidő nélküli) és ellenérték nélküli, többtelehasználati megállapodás az adásvételi szerződés tárgyát képező földeket nem érinti.

Az eladó a vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg külön íven szövegezett okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgya szerinti ingatlan-illetőségek tekintetében bejegyzésre kerüljön az 1.) pontban feltüntetett tulajdoni arányban, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, a hatályos jogszabályok szerződéskötési, illetve ingatlanszerzési és elidegenítési képességeiket sem részlegesen, sem teljesen nem korlátozzák.

8.) Szerződő felek jelen szerződésbe foglaltan meghatalmazzák Tamasikné dr. Török Valéria ügyvédet (székhely: 3600 Ózd, Bolyai F. u. 3., aliroda: Ózd, Jászi Oszkár u. 3. III/305. sz.) a szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a tulajdonjog bejegyzése során a Földhivatal és az Fftv. szerint illetékes hatóságok előtti eljárásban a teljes körű jogi képviselettel, B400 NAV adatlap kitöltésével és meghatalmazottkénti aláírásával. A felek a jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak elismerik. Eljáró ügyvéd ezen meghatalmazást a jelen okirat aláírásával is elfogadja.

9.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel felmerülő, a vevők tulajdonjogának megszerzésével összefüggő valamennyi költség és illeték a vevőket terheli.

A vevők úgy nyilatkoznak, hogy igénybe kívánják venni az illetékekről szóló és többször módosított 1990. évi XCIII. tv. 26.§. (1) bekezdésének p) pontja alapján járó **illetékmentességet**. Vállalják, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegenítik el, azon vagyoni értékű jogot nem alapítanak, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják a megvásárolt termőföld-ingatlanokat.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés akarat-kijelentéseiket helyesen tartalmazza, azt elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt Ózdon, 2026. szeptember 24.

Csuhaj Ágnes
eladó

Csépányi Ádám
vevő

„ellenjegyzem”
Ózd, 2026. szeptember 24.
Tamasikné dr. Török Valéria ügyvéd
sz.h.: 3600 Ózd, Bolyai F. u. 3.
KASZ: 36070017

TAMASIKNÉ
DR. TÖRÖK VALÉRIA RÓZSA
ügyvéd
3600 Ózd, Bolyai F. út 3.
3600 Ózd, Jászi O. út 3. III/305.
Tel: 06-48/476-176
Adószám: 10500088-2-25

2026.10.12.

Az adásvételi szerződés 2026.10.12. napján közzétételre került a kormányati portálon. A közzététel napja: 2026.10.13. A közzétételre utalva állás 30 napos határidő utolsó napja: 2026.11.11. Ezen határidő jogvesztő.

