



Kifüggesztés időpontja: 2026.10.13.

Elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő: 2026.11.12.

A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A hirdetőtábláról levétel időpontja: **ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**
2026.11.13.

Ikt. szám: SELKH/321-2/2026.

Kifüggesztés helye: Abaújlak Község Önkormányzata
és a Selyebi Közös Önkormányzati Hivatal

amelyet kötöttek egyrésztől:

Pollák István Zoltán szül.:

(szül. hely, idő: _____ an.: _____ személyazonosító jel: _____
adóazonosító jel: _____ kamarai nyilvántartási szám: 3815 Abaújlak,
Völgy u. 7. sz. alatti lakos),

mint Eladó - a továbbiakban **Eladó**-, másrészt:

Dr. Szalma Julianna szül.:

(szül. hely, idő: _____ an.: _____ személyazonosító jel: _____
adóazonosító jel: _____ 3800 Szikszó, Petőfi u. 20. sz. alatti lakos),

mint Vevő - a továbbiakban **Vevő** -, az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint.

- 1./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Pollák István Zoltán kizárólagos** tulajdonát képezi az **Abaújlak** külterületén **039/3 hrsz.** alatt felvett, "**Szántó**" megnevezésű, mindösszesen **1 ha 3351 m²** térmértékű és **14.82 Ak** értékű ingatlan.
- 2./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlant megtekintett és megismert a kölcsönösen kialakított **2.500.000,- Ft**, azaz **Kétmillió-ötszázezer forint** vételáron.
- 3./ A vételár megfizetésének módja:

A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a **2.500.000,- Ft, azaz Kétmillió-ötszázezer forint** összegű teljes vételárat jelen szerződés jelen szerződés hatósági jóváhagyásának a kézhezvételét követő 5 napon belül kerül átutalással megfizetésre Pollák István Zoltán 10404247-91165580-01950000 számú bankszámlaszámára.

- 4./ 4.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan haszonbérbe van adva 2035. évi december hó 31. napjáig, és a haszonbérleti díj mértéke 60.000,- Ft/év. Az ingatlan a vételár teljes kiegyenlítésének a napján kerül sor. A Vevő ettől a naptól kezdve szedi az ingatlanrész hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető, ezen időpontig tulajdonosi jogait a haszonbérleti szerződéssel összhangban gyakorolja. A szerződő felek rögzítik, hogy a 2026. évi haszonbérleti díj az Eladót illeti meg.
- 4.2./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követően a földhasznosítási kötelezettségnek eleget tesz, azaz az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek.
- 5./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg.
- 6./ 6.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant 162262/2023.11.08. szám alatt vezetékjog terheli, amely teher jogosultja az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13. szám).
- 6.2./ Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlan a fentieken túl per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.

BRATU ÜGTVÉDI IRODA
Dr. Bratu Tamás
3860 Encs, Petőfi út 62.
Tel: 30/90-33-224
KASZ: 36058073

- 7./ Az Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy minden további megkérdezése nélkül az 1./ pontban megjelölt ingatlan tekintetében a **vételár teljes kiegyenlítésének a napján Dr. Szalma Julianna Vevő** tulajdonjoga **1/1** tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban **"a d á s v é t e l"** jogcímén bejegyzésre kerüljön **Pollák István Zoltán Eladó** tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 8./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva, valamit, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat betartják. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.
- 9./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy azt a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
- 10./ A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16. §. (1)-(2) bekezdésébe foglalt korlátozásba nem ütközik, és kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő kijelenti, hogy földművesként a nyilvántartásba vétele megtörtént.
- 11./ A Vevő kijelenti továbbá, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. tv. alapján nem áll fenn.
- 12./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 13./ A Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 14./ A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal előtti képviselettel a Bratu Ügyvédi Irodát (3860 Encs, Petőfi u. 62. sz.) bízzák meg, amely megbízást dr. Bratu Tamás ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36058073) jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.
- 15./ A Vevő kijelenti, hogy az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentességet élvez tekintettel arra, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző földművesként nyilvántartásba vett őstermelő családi gazdaság tagja, és az 1./ pontban megjelölt 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, és a termőföldet mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A Vevő tudomásul veszi, hogy a feltételek megszegi az egyébként fizetendő illeték kétszorosát köteles megfizetni. Vevő jelen szerződés aláírásával kéri az illetékmentesség megállapítását.
- 16./ Vevő jelen okirat aláírásával elismeri, s egyben nyugtázza, hogy eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őt arról, hogy a visszterhes vagyonszerzési illetékre vonatkozó nyomtatvány 2025. március 5-től elérhető az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban B400E néven. Az adatlap a Belépés - Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (a továbbiakban: ONYA) útvonalon a Bejelentések/Illetékek almenüpontban érhető el az ONYA felületén. Az adatlapot a vagyonszerzőnek kell benyújtania. Felek rögzítik, hogy Eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd nem rendelkezik meghatalmazással a NAV előtti eljárásra.
- 17./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével járó költség, az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együttjáró költség, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. Az ingatlan eladásából származó jövedelem után a személyi jövedelemadó fizetési szabályokat az Eladó tudomásul veszi.

BRATU ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Bratu Tamás
3860 Encs, Petőfi út 62.
Tel: 30/90 33 224
KASZ: 36058073

18./Jelen szerződés módosítására csak írásban, valamennyi fél által aláírt formában kerülhet sor. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen lenne, vagy annak érvénytelensége később jogerősen megállapításra kerül, az a szerződés többi részét nem érinti. Az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötéskor hatályos jogszabályoknak megfelelően, a Szerződő Felek akaratával összhangban kell pótolni.

19./Amennyiben a jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás/elütés vagy számítási hiba található, Szerződő Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a Szerződő Felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal előtt a képviselőjükben korlátozás nélkül eljárjon. Jelen szerződés aláírásával Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a Feleket a jogügylettel kapcsolatos összes lényeges körülményről tájékoztatta, beleértve a jelen szerződés elkészítéséhez felhasznált tulajdoni lap(ok), földhasználati tartalmát is, továbbá a termőföld átruházására vonatkozó, illetve az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adó-, és illetékügyi jogszabályi előírásokat is. Szerződő Felek a kioktatást megértették, tudomásul vették, annak rögzítését jelen szerződésben nem kéri.

20./ A szerződő felek rögzítik, hogy Dr. Bratu Tamás ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Felek kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő közhitelű adatokat ismerik. A szerződő felek kijelenti, hogy a megbízás kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, az adó és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatásra a fent leírtakon túl nem terjed ki, és a felek nem is kérnek.

Szerződő felek hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”). 32. és 33. §-ban írt felhatalmazás alapján, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adatazonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályzott kérdések vonatkozásában a Polgári törvénykönyv adásvételre vonatkozó szabályai-, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv és a 2013. évi CCXII. tv. szabályai az irányadóak.

Encsen, 2026. évi szeptember hó 15. napján



Pollák István Zoltán

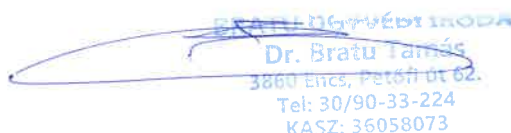
- Eladó -



Dr. Szálma Julianna

- Vevő -

Ellenjegyzem Encsen, 2026. évi szeptember hó 15. napján



Dr. Bratu Tamás
3860 Encs, Petőfi út 62.
Tel: 30/90-33-224
KASZ: 36058073

BRATU UGYVEDI KÖRÖK
Dr. Bratu Tamás
3860 Écs, Petőfi út 62.
Tel: 30/90-33-224
KASZ: 36058073

BRATU UGYVEDI KÖRÖK
Dr. Bratu Tamás
3860 Écs, Petőfi út 62.
Tel: 30/90-33-224
KASZ: 36058073