



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

I./ **GÖNCZI JÓZSEF** (

lakóhely: 3731 Szuhakálló, Május 1. út 27.),

II./ **EGYED-GÖNCZI VIKTÓRIA SZILVIA**

, lakóhely: 3770 Sajószentpéter, Szondy György utca

2/B.),

III./ **HAVRIL SÁNDORNÉ** (

, lakóhely: 3648 Lénárdaróc, Petőfi Sándor út 6.), mint tulajdonosok, valamint

IV./ **GÖNCZI JÓZSEFNÉ** (

, lakóhely: 3720 Sajókaza, Szabadság utca 2.), mint özvegyi jogosult,

tulajdonosok és özvegyi jogosult a továbbiakban együtt: **Eladók**, másrészről

V./ **LEZÁK SÁNDOR**

, lakóhely: 3600 Ózd, Ráctag út 30.), mint Vevő, a továbbiakban: **Vevő**,

Eladók és Vevő a továbbiakban együtt: **Felek** között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Felek egyezően megállapítják, hogy Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi a Csernely község külterületén felvett, **Csernely 0106/2 hrsz.-ú**, erdő művelési ágú, 3. minőségi osztályú, 7 ha 5572 m² területű és 18,14 AK tiszta jövedelmű ingatlan akként, hogy abban Gönczi József és Egyed-Gönczi Viktória Szilvia Eladókat fejenként 1231/3628 eszmei hányad, Havril Sándorné Eladót 1166/3628 eszmei hányad tulajdonjoga illeti meg. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára bányatelek jogi jelleg került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Felek megállapítják, hogy a Gönczi József és Egyed-Gönczi Viktória Szilvia Eladókat megillető eszmei illetőséget III/1. sorszám szerint Gönczi Józsefné jogosultat megillető özvegyi jog terheli. Az özvegyi jogon túlmenően az ingatlan per-, igény- és tehermentes. Felek rögzítik, hogy az ingatlanra van bejegyzett erdőgazdálkodó [Kacsándi László].
- 2.) Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra adásvételi szerződést, vagy más, a tulajdonjog átruházására alkalmas szerződést nem kötöttek. Nyilatkoznak továbbá, hogy az ingatlan nem képezi házastársi közös vagyon részét, és ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs.
- 3.) Eladók eladják, Vevő 1/1 arányban, adásvétel jogcímén megvásárolja az 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát, a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát ismeri, és azt a szerződés aláírásának napján megfelelő állapotban vásárolja meg.
- 4.) Felek az ingatlan forgalmi értékét és így vételárát, a helyben szokásos forgalmi értékviszonyokra, valamint az ingatlan állapotára tekintettel 700.000,-Ft/ha-ban állapították meg, melyre tekintettel Vevő összes fizetési kötelezettsége **5.290.040,-Ft**, azaz Ötmillió-kettőszázkilencvenezer-negyven forint. A vételár az Eladókat tulajdoni hányaduk szerint illeti meg, azaz Gönczi József és Egyed-Gönczi Viktória Szilvia Eladók fejenként 1.794.940,-Ft-ra, Havril Sándorné Eladó 1.700.160,-Ft-ra jogosult. Gönczi Józsefné özvegyi jogosult e jogáról ingyenesen mond le.

- 5.) Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárából **1.050.000,-Ft**, azaz Egymillió-ötvenezer forint megfizetése, előleg jogcímén, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, Havril Sándorné Eladó részére **ügynyédi letétbe történő teljesítéssel**, Gönczi József és Egyed-Gönczi Viktória Szilvia Eladók részére a 6.) pontban megjelölt bankszámlák javára **átutalással** megtörtént. Gönczi József és Egyed-Gönczi Viktória Szilvia Eladók az előleg hiánytalan átvételét a jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák. Eljáró ügynyé 350.000,-Ft hiánytalan ügynyédi letétbe vételét a jelen okirat ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza. Eljáró ügynyé az előleget a letéti szerződésben foglaltak szerint köteles Havril Sándorné Eladó részére kiadni.
- 6.) Felek megállapodása szerint a vételárból fennmaradó 4.240.050,-Ft megfizetése az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül történik, az alábbiak szerint:
 - a.) Gönczi József Eladó részére **1.444.940,-Ft**, azaz Egymillió-négyszáznegyvennégyezer-kilencszáznegyven forint átutalással az Eladó tulajdonában álló, MBH Bank Nyrt.-nél vezetett **10102718-11130800-01007002** számú bankszámla javára,
 - b.) Egyed-Gönczi Viktória Szilvia Eladó részére **1.444.940,-Ft**, azaz Egymillió-négyszáznegyvennégyezer-kilencszáznegyven forint átutalással az Eladó tulajdonában álló, MBH Bank Nyrt.-nél vezetett **55400211-15055996** számú bankszámla javára, valamint
 - c.) Havril Sándorné Eladó részére **1.350.160,-Ft**, azaz Egymillió-háromszázötvenezer-egyszázhatvan forint **ügynyédi letétbe történő teljesítéssel**. Eljáró ügynyé a hátralékos vételarat a letéti szerződésben foglaltak szerint köteles Eladó részére kiadni.

Gönczi József és Egyed-Göndi Viktória Szilvia Eladók az itt megjelölt bankszámlák javára történő utalást szerződésszerű teljesítésként ismerik el Vevő vonatkozásában. Kötelezettséget vállalnak arra, hogy a hátralékos vételár bankszámlájukon történő jóváírásáról haladéktalanul értesítik eljáró ügynyéket a kotkaandrea@gmail.com e-mailcímen. Az átutalásokat akkor kell megtörténtenek tekinteni, amikor azok az Eladók bankszámláján jóváírásra kerülnek.
- 7.) Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy az ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza. Eladók szavatolnak továbbá az ingatlan 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 kijelentik, hogy apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem fedezete.
- 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 alkalmaság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
- 9.) Vevő tudomással bír arról, hogy a Földforgalmi tv. értelmében az ingatlan 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 Eladók között jön létre, és ez esetben a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat a jelen adásvételi szerződésnek vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

- 10.) Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlanok vonatkozásában a Földforgalmi tv. **18.§ (1) bekezdés e) pontja** szerint olyan földművesként jogosult elővásárlásra, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Felek rögzítik, hogy Ózd-Csernely települések távolsága 12 km. Vevő nyilatkozik, hogy Ózd városban 1993-tól folyamatosan lakóhellyel rendelkezik, tartózkodási helye nem volt. Nyilatkozik továbbá, hogy a jogosulti csoporton belül, a **18.§ (4) bekezdés b) pontja** szerint, mint fiatal földműves jogosult az elővásárlásra.
- 11.) Eladók nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi tv. 18.§-ában meghatározott elővásárlásra jogosultakon kívül tudomásuk szerint egyéb megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosult személy nincs, valamint az ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs.
- 12.) Vevő nyilatkozik, hogy:
 - a.) a Földforgalmi tv. 5.§ 6. pontja alapján fiatal földművesnek minősül, tulajdonszerzési jogosultsága a 10.§ (1) bekezdésén alapul {földművesként történő nyilvántartásba vételének száma: 510049/2016};
 - 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.
- 13.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
- 14.) Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, külön okiratba (ún. bejegyzési engedélybe) foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanra Vevő tulajdonjoga, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, tulajdonjoguk törlésével egyidejűleg. Eladók a bejegyzési engedélyt letétbe helyezik eljáró ügyvédnél a hátralékos vételár kifizetéséig terjedő időtartamra. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a hátralékos vételár hiánytalan megfizetését követő 5 munkanapon belül az ingatlanügyi hatósághoz tulajdonjog átvezetés

érdekében benyújtja. Felek a jelen pontba foglaltakat letéti megállapodásként fogadják el.

- 15.) Gönczi Józsefné özvegyi jogosult már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanra javára bejegyzett özvegyi jog törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból, Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.
- 16.) Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételár hiánytalan megfizetését követő 8 napon belül léphet birtokba, és a birtokba lépés napjától jogosult az ingatlan hasznait szedni, valamint viseli a fenntartásával járó költségeket, kiadásokat, és a kárveszélyt.
- 17.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költséget, valamint az ügyvédi munkadíjat Vevő viseli.
- 18.) 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.
- 19.) Eladók megértették azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az ingatlan értékesítéséből a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62.§ (4) bekezdés 5. pontja alapján adóbevallási kötelezettségük nem származik, tekintettel arra, hogy annak szerzése 5 éven túl történt.
- 20.) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgár belföldi természetes személyek, cselekvőkéességük, ill. szerződéskötési képességük korlátozva nincs, illetve ilyen eljárás nincs ellenük folyamatban.
- 21.) 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 megküldésével, továbbá a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei 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 Megyei Ügyvédi Kamara 36074247) bízzák meg. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.
- 22.) 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 kérik.
- 23.) 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.
- 24.) 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.

- 25.) 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.
- 26.) Jelen adásvételi szerződés 9 db egymással megegyező példányban készült, melyből 1 pld biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.
- 27.) 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. október 06.

Gönczi József
I./ Eladó

Egyed-Gönczi Viktória Szilvia
II./ Eladó

Havril Sándorné
III./ Eladó

Gönczi Józsefne
IV./ Özvegyi jogosult

Lézak Sándor
V./ Vevő

Az okiratot szerkesztette és ellenjegyzéssel ellátta Énekesné dr. Kótká Andrea ügyvéd (Ózdi 3. sz. Ügyvédi Iroda, székhely: 3600 Ózd, Árpád vezér út 35/A Fsz./2., KASZ: B-A-Z Megyei Ügyvédi Kamara 36074247). Ellenjegyzem Ózdon, 2026. október 06. 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

A függőleges időpontja: 2026. október 20.
A vízszintes kezdőnapja: 2026. október 21.
A vízszintes zárónapra jogosult jognyilatkozatának megtételére kitéve a 30 napos határidő utolsó napja: 2026. november 19.
A határidő elmulasztása jogvesztő
Kevés napja: 2026. november 20.

