7/3668-1/2026.

Kifüggesztés napja: 2026.11.12.
Közlés napja: 2026.11.13.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.14.
E HATÁRIDŐ ELMULASZTÁSA JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 2026.12.15.
aláírás

Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyrészről
Gusztos Balázs 1141 Budapest 14. ker., Fischer István utca 142/B. 3.em. 13.a. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó)
Személyes adatok: (születési név: születési hely és idő: , szsz: an: , adóazonosítójel: sz: akcímnyilvántartó szám: agyar állampolgár)
másrészről
Oláh Attila 3388 Poroszló, Bocskay út 8. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)
Személyes adatok:(születési név: születési hely és idő: szsz: n: adóazonosítójel: szig.sz: lakcímnyilvántartó szám: 720783 LF, földműves nyilvántartásba vétel száma a Füzesabonyi Járási Hivatalnál. agrárkamarai nyilvántartás száma: , magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 2/2-ed kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
- a **POROSZLÓ külterület 0504/5 hrsz** alatt jegyzett, 7308 m² területű, 13,18 AK értékű, szántó megjelölésű, 4,5,6 minőségi osztályú ingatlan.
- a **POROSZLÓ külterület 0511/3 hrsz** alatt jegyzett, 7163 m² területű, 13,01 AK értékű, szántó megjelölésű, 4,5 minőségi osztályú ingatlan.

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részét az **POROSZLÓ külterület 0504/5 hrsz és a POROSZLÓ külterület 0511/3 hrsz** alatti ingatlanokban, úgy amint azok a természetben megtekintett állapotban Poroszló külterületén megtalálhatók.
A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon építmény, ültetvény vagy agrotechnikai létesítmény nincs.

2.) A szerződő felek az ingatlanok kölcsönösen kialkudott vételárát **összesen 3.329.000.-Ft**-ban, azaz hárommillió-háromszázhuszonkilencezer forintban határozzák meg, melyből a Poroszló 0504/5 hrsz értéke 1.681.000.-Ft, a Poroszló 0511/3 hrsz értéke 1.648.000.-Ft.
A vevő vállalja, hogy a teljes vételárat megfizeti az eladó részére az eladó nevén szereplő Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett számú számlaszámlájára 3.329.000.-Ft-ot átutalás útján az azt követő 5 munkanapon belül, hogy a szerződés hatósági jóváhagyása megtörténik, a tulajdonjog bejegyzése érdekében a szerződés a Földhivatalhoz benyújthatóvá válik.
Az eladó ezen számlára való utaláshoz feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és nyilatkozik arról, hogy a számlaszáma helyesen került feltüntetésre a szerződésben. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljesüléséről a szerződést készítő ügyvédet legalább elektronikus úton értesíti a drgulyas.monika@gmail.com címre.

3.) Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per, teher és igénymentesek, melyért az eladó szavatosságot vállal.

4.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanokon jelenleg még haszonbérleti jog áll fenn a GABONA-4 KFT. 3388 Poroszló, 0248/24 hrsz alatti haszonbérlővel 2025.01.01. napjától 2030.12.31. napjáig 100.000.-Ft /Ha/ÉV fizetés mellett minden tárgyév december 31.-ig történő kifizetéssel, így azt a vevő csak a haszonbérleti jogviszony megszűnése után tudja birtokba venni, mely időponttól viseli annak terheit és élvezi hasznát.
A felek rögzítik, hogy a vételár kifizetését követően a 2027. évi, 2028. évi, 2029. évi és a 2030. évi haszonbérleti díj már a vevőt illeti meg, és a haszonbérleti szerződésből eredő minden eladót terhelő kötelezettség és illető jogosultság a vevőre átszáll a tulajdonjog megszerzésével.

5.) Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjoga a tulajdonából törlésre, mellyel egyidejűleg adásvétel jogcímén a vevő javára 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Gusztos Balázs *eladó*

Oláh Attila *vevő*

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. október 21. napján:

Dr. Gulyás Mónika
ügyvéd, KASZ:3608350

DR. GULYÁS MÓNIKA
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Adószám: 48975463-1-30
Tel./Fax: (36)341-744, 06-30-321-2556
KASZ: 36083501

Az eladó a tulajdonjog átruházására szóló nyilatkozatát ügyvédi letétbe helyezi jelen okirat aláírásával egyidejűleg azzal, hogy a vételár megfizetésének igazolása esetén az adásvételi szerződéssel együtt 3 munkanapon belül azt az ügyvéd nyújtsa be az illetékes Földhivatalhoz.

6.) A felek, mind az eladó, mind a vevő jelen szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a tulajdonjog változást, az eladó tulajdonjogának törlését, a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában jegyezzék át az 5. pontban foglaltak szerint, melyhez mindkét fél feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

7.) A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. §.-ában meghatározott földszerzési és birtokmaximum korlátozásba.

Mint az ingatlanok tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. – 14. §.-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

-Tudomással bírok arról, hogy az átruházás tárgyát képező termőföldek harmadik személy használatában vannak, így azokat a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget vállalok azonban arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Tv. 13.§.(1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom

- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek.

- Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

- Nyilatkozom, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

- Nyilatkozom, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

- Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő földek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül– jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki részemre.

- A 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§.-a alapján nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

8.) A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötéssel és tulajdonjog megszerzéssel kapcsolatos költségek őt terhelik.

A vevő kijelenti, hogy az Illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott, regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző gazdálkodó, aki vállalja, hogy a birtokbavételtől számítottan 5 éven át a megvásárolt termőföldet nem idegeníti el, és egyéb vagyoni jogot nem alapít rá, és kizárólag mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Igazgatóság Illetékfőosztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.

9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok eladása érdekében a termőföldről szóló törvény alapján a termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot is tartalmazó adásvételi szerződés a később rögzített eljárás után Poroszló Község Polgármesteri Hivatalánál 30 napos határidőre hirdetményi úton közzétételre kerül. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténik.

10.) A vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bek. c., pontjában megjelölt elővásárlási jogosult,** mivel olyan földműves, aki helyben lakó szomszéd, mivel életvitelszerű lakáshasználata több mint 3 éve Poroszló településen van és a szomszédos Poroszló külterület 0483/13 hrsz alatti föld tulajdonosa többmint 1 éve.

A vevő nyilatkozik arról, hogy többmint 1 éve az **őstermelők családi gazdaságának képviselője,** melynek nyilvántartási száma: **OCSG-00043655.**

A vevő a megjelölt elővásárlási jogai alapján vásárolja meg az ingatlanokat.

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik.

Gusztos Balázs *eladó*

Oláh Attila *vevő*

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. október 21. napján:

Dr. Gulyás Mónika
ügyvéd, KASZ:36083501

DR. GULYÁS MÓNIKA
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Adószám: 48975463-1-30
Tel./Fax: (36)341-744, 06-30-321-2556
KASZ: 36083501

Az ingatlanok tulajdonosa, jelen ügylet eladója jelen szerződést készítő ügyvédnő útján a mai naptól számított 8 napon belül az elfogadott ajánlat szerint elkészült, aláírt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából, mely igazgatási szerv amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével- végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, melyet közöl a felekkel, valamint a szerződést megküldi az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a hirdetményi közlés érdekében, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A Kormányhivatal ezzel egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Poroszló Község Polgármesteri Hivatal Jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

12.) A vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat birtokösszevonási célból vásárolja meg, mivel az ingatlanokkal szomszédos Poroszló külterület 0483/13 hrsz alatti termőföld ingatlan a tulajdonában áll, mely alapján az eladó az 1995. évi CXVII. Tv. 1.sz melléklet 9.5.1.da., pontja alapján adómentességet érvényesíthet.

13.) A felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

14.) A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnél és az illetékes Földhivatalnál való eljárással Dr. Gulyás Mónika (3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.) ügyvédet bízzák meg, egyben felhatalmazzák az ingatlan-nyilvántartásban való teljeskörű eljárásra is. A megbízás az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító végzés, a tulajdonszerzést jóváhagyó határozat és záradékolt szerződések átvételére is kiterjed. A felek megbízzák továbbá az ügyvédnőt arra, hogy az okirathoz tartozó, előírt szükséges B400-as adatlapot töltse ki és azt a NAV felé továbbítsa.

A megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével valamennyi felsorolt eljárásban való képviseletre szólóan elfogadta.

A felek nyilatkoznak arról, hogy az ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás, javítás végrehajtására.

15.) A felek kijelentik, hogy jelen szerződés az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza.

16.) Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a felek adatai az érvényes jogszabályi előírások rendelkezései alapján kerültek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történt meg.

17.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják**. Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal egyezőek, jelen szerződést a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Jelen okirat 2 lapon, három oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 7 példányban.

Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Füzesabony, 2026. október 21.

Gusztos Balázs *eladó*

Oláh Attila *vevő*

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. október 21. napján:

Dr. Gulyás Mónika
ügyvéd, KASZ:36083501

DR. GULYÁS MÓNIKA
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Adószám: 48975463-1-30
Tel./Fax: (36)341-744, 06-30-321-2556
KASZ: 36083501