P/3669-1/2026.

Kifüggesztés napja: 2026.11.12.
Közlés napja: 2026.11.13.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.14.
ELHATÁRIDŐ ELMULASZTÁSA JOGVESZTŐ
Levétel napja: 2026.12.15.

Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyrészről
Gusztos Balázs 1141 Budapest 14. ker., Fischer István utca 142/B. 3.em. 15.a. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó)
Személyes adatok: (születési név: Gusztos Balázs, születési hely és idő: Budapest 12, 1972.02.28., szsz: 1 720228 0898, an: Somodi Dalma, adóazonosítójel: 8384082901, szig.sz: 865874 RE, lakcímnyilvántartó szám: 184312-LU, magyar állampolgár)

másrészről
Oláh Balázs 3388 Poroszló, Tizenkilences utca 11. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)
Személyes adatok:(születési név. etési hely és idő: szsz: an: adóazonosítójel: szig.sz: TE, lakcímnyilvántartó szám: , földműves nyilvántartásba vétel száma a Füzesabonyi Járási Hivatalnál: ., agrárkamarai nyilvántartás száma: nagyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 2/2-ed kizárólagos tulajdonát képezi az **POROSZLÓ külterület 0483/7 hrsz** alatt jegyzett, 6 ha 9545 m² területű, 70,96 AK értékű, szántó megjelölésű, 5,6,7 minőségi osztályú ingatlan.

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részét az **POROSZLÓ külterület 0483/7 hrsz** alatt jegyzett, 6 ha 9545 m² területű, 70,96 AK értékű, szántó megjelölésű, 5,6,7 minőségi osztályú ingatlanban, úgy amint az a természetben megtekintett állapotban Poroszló külterületén megtalálható.

A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon építmény, ültetvény vagy agrotechnikai létesítmény nincs.

2.) A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát **15.300.000.-Ft**-ban, azaz tizenötmillió-háromszázezer forintban határozzák meg.

A vevő vállalja, hogy a teljes vételárat megfizeti az eladó részére az eladó nevén szereplő Raiffeisen Bank Zrt -nél vezetett számú számlaszámlájára 15.300.000.-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.) A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1431 m² területén az ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. javára vezetékjog áll fenn, mely az átruházásnak nem akadálya.

Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a továbbiakban per, teher és igénymentes, melyért az eladó szavatosságot vállal.

4.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon 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 ingatlan tulajdonjoga a tulajdonából törlésre, mellyel egyidejűleg adásvétel jogcímén a vevő javára 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Gusztos Balázs *eladó* **Oláh Balázs** *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 ingatlan 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 ingatlan 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 termőföld harmadik személy használatában van, így azt 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 ingatlan 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 0483/8 hrsz alatti föld tulajdonosa többmint 1 éve.

A vevő nyilatkozik arról, hogy többmint 1 éve az **őstermelők családi gazdaságának képviselője,** melynek nyilvántartási száma: **OCSG-00073225.**

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

Gusztos Balázs *eladó*

Oláh Balázs *vevő*

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. október 21. napján:

Dr. Gulyás Monika
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

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlan 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 ingatlant birtokösszevonási célból vásárolja meg, mivel az ingatlannal szomszédos Poroszló külterület 0483/8 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 Balázs *vevő*

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

Dr. Gulyás Monika
ügyvéd, KASZ:36083501

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