ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
I./ *BOKROS GYULA* (szül. név, hely, idő:
szem. szám: anyja neve: Margit, adóazonosító jel:
lakóhely: 3519 Miskolc, Mécs László utca 5.), a továbbiakban: **Eladó**,
másrészről
II./ *DRIZNER TAMÁS ZOLTÁN* (szül. név, helv, idő:
szem. szám: anyja neve:
adóazonosító jel: agrárkamarai azonosító: MVH
regisztrációs száma: lakóhely: 3622 Uppony, Máldűlő út 1. szám), a
továbbiakban: **Vevő,**
Eladó és **Vevő** együtt: **Felek** között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1.) Felek egyezően megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi az Uppony község külterületén felvett, **Uppony 03/8 hrsz.-ú**, a. alrészlet: kivett /árok, b. alrészlet: legelő, c. alrészlet: szántó, d-g. alrészlet: legelő művelési ágú, összesen 60 ha 7418 m2 területű, 3., 5., 6. és 7. minőségi osztályú és összesen 395,41 AK tiszta jövedelmű ingatlan. Felek rögzítik, hogy az ingatlan a Lázbérci Tájvédelmi Körzet területén helyezkedik el, és Natura 2000 területnek minősül.

2.) Felek rögzítik, hogy az ingatlan 1 m2 területére III/2. sorszám szerint az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára vezetékjog, III/3. sorszám szerint 120.000.000,-Ft, azaz Egyszázhúszmillió forint összeg erejéig Drizner Tamás Zoltán jogosult javára egyetemleges jelzálogjog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a Miskolcon, 2023.07.05-én kelt egyetemleges jelzálogjogot alapító szerződés alapján. A bejegyzett jelzálogjog biztosítására III/4. sorszám szerint elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, szintén Drizner Tamás Zoltán jogosult javára.

3.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra adásvételi szerződést, vagy más, a tulajdonjog átruházására alkalmas szerződést nem kötött. Felek rögzítik, hogy az ingatlanra 2023.05.01-től folyamatosan bejelentett földhasználó a Vevő, 2043.04.30-ig terjedő határozott időre szóló haszonbérleti szerződés alapján, 140.000,-Ft/ha/év haszonbér kikötése mellett.

4.) Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban, adásvétel jogcímén megvásárolja az 1.) pontban körülírt egész ingatlan tulajdonjogát, a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát ismeri, tekintettel arra, hogy annak haszonbérlője, és azt a szerződés aláírásának napján fennálló állapotában vásárolja meg.

5.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68.§ (6) bekezdése alapján természetvédelmi oltalom alatt álló ingatlan adásvétele kapcsán a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melyet az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság jogosult gyakorolni. Minderre tekintettel Eladó köteles a Vevő elfogadott vételi ajánlatát az illetékes igazgatósággal írásban közölni. Abban az esetben, ha az igazgatóság élni kíván elővásárlási jogával, és ennek érdekében elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés közte és az Eladó között a jelen okiratban foglalt feltételek szerint jön létre. Az adásvételi szerződés **hatályba lépésének feltétele**, hogy az igazgatóság a nyilatkozattételre nyitva álló határidőben e jogáról kifejezetten lemondjon, vagy a

határidő eredménytelenül teljen el. E határidő elteltéig felek a jelen okiratban foglalt nyilatkozataikat **ajánlatnak** tekintik.

6.) Felek az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi értékviszonyokra tekintettel **151.854.500,-Ft-ban**, azaz Egyszázötvenegymillió-nyolcszázötvennégyezer-ötszáz forintban állapították meg. Felek megállapodása alapján a teljes vételár megfizetése a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül az Eladó bankszámlája javára átutalással vagy ügyvédi letétbe történő teljesítéssel történik az okiratszerkesztő ügyvéd MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10101212-70225700-02005006 számú ügyvédi letéti számlája javára. Az átutalást akkor kell megtörténtnek tekinteni, amikor a vételár a bankszámlán jóváírásra kerül. Eladó a letéti számla javára történő átutalást szerződésszerű teljesítésként ismeri el Vevő vonatkozásában. Eljáró ügyvéd a vételár letéti számláján történő jóváírást követő 3 munkanapon belül köteles a vételárat kifizetni Eladó részére. Felek a jelen pontban foglaltakat letéti megállapodásként fogadják el. A letét pénzneme HUF, a letétből történő teljesítés költségét Vevő viseli.

7.) Eladó szavatosságot és kárfelelősséget vállal aziránt, hogy az ingatlan tekintetében – a jelzálogjogosulton kívül – harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza. Eladó – az ingatlanra jegyzett jelzálogjogon túlmenően – szavatol 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 kijelenti, 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 szerződés hatályba lépésétől 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 Eladó között jön létre, mely esetben Felek kötelesek egymással elszámolni.

10.) Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) **18.§ (1) bekezdés b) pont ba) alpontja** szerint **elővásárlásra jogosult,** mint olyan földet használó földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Vevő nyilatkozik, hogy letvitelszerű lakáshasználatának helye 2023. március 06. napjától, míg

Bokros Gyula
I./ Eladó

Tamás Zoltán
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótka Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd

mezőgazdasági üzemközpontja (Uppony külterület 03/6 hrsz.) 2023. március 01. napjától Uppony településen van, az ingatlannak 2023. május 01. napjától jelenleg is haszonbérlője, és a földdel szomszédos Uppony 03/4 hrsz.-ú ingatlannak 2023. március 01. napjától jelenleg is haszonbérlője.

11.) Eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 18.§-ában meghatározott elővásárlásra jogosultakon kívül tudomása szerint egyéb megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosult személy nincs, valamint az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs.

12.) Vevő nyilatkozik, hogy:

a.) a Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül, tulajdonszerzési jogosultsága a 10.§ (1) bekezdésén alapul {földművesként történő nyilvántartásba vételének száma: 515015/2023};

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.

11.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.

12.) Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg, külön okiratba foglaltan adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt egész ingatlanra Vevő tulajdonjoga, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, tulajdonjoga törlésével egyidejűleg.

13.) Felek a teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg, külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz is, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanra III/3. sorszám alá bejegyzett egyetemleges jelzálogjog, valamint a III/4. sorszám alá bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom is törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból, Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.

14.) Felek rögzítik, hogy Vevő, mint haszonbérlő birtokban van, és jogosult az ingatlan hasznait szedni, valamint viseli a fenntartásával járó költségeket, kiadásokat, és a kárveszélyt.

Bokros Gyula
I./ Eladó

Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótka Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd

15.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket, valamint az ügyvédi munkadíjat Vevő viseli.

16.) 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 vagyonátruházási illeték kiszabadása során.

17.) Eladó megértette azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az ingatlan értékesítése után a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62.§ (4) bekezdés 5. pontja alapján adóbevallási kötelezettsége nem származik, tekintettel arra, hogy annak szerzése 5 éven túl történt.

18.) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgár belföldi természetes személyek, cselekvőképességük, ill. szerződéskötési képességük korlátozva nincs, illetve ilyen eljárás nincs velük szemben folyamatban.

19.) Szerződő felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, a nemzeti park igazgatósága előtti eljárásban, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésével, a vételi ajánlat kifüggesztésével, a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban, az okirat illetékkiszabásra történő bemutatásával, valamint a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt történő képviseletükkel az Ózdi 3. sz. Ügyvédi Irodát (eljáró ügyvéd: Énekesné dr. Kótka Andrea, székhely: 3600 Ózd, Árpád vezér út 35/A. Fsz/2., KASZ: B-A-Z Vármegyei Ügyvédi Kamara 36074247) bízzák meg. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.

20.) 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.

21.) 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.

22.) Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MŰK 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

Bokros Gyula
I./ Eladó

Erzher Tamás Zoltán
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótka Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd

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.

23.) 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.

24.) Jelen adásvételi szerződés 8 db egymással megegyező példányban készült, melyből 1 pld biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.

25.) 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.

Miskolc, 2026. szeptember 29.

Bokros Gyula
I./ Eladó

Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő

Az okiratot szerkesztette és ellenjegyzéssel ellátta Énekesné dr. Kótka Andrea LL.M. ügyvéd (Ózdi 3. sz. Ügyvédi Iroda, székhely: 3600 Ózd, Árpád vezér út 35/A. Fsz/2., KASZ: B-A-Z Vármegyei Ügyvédi Kamara 36074247). Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. szeptember 29. napján:

Az adás-vételi szerződés 2026. november 24. napján közzétére a magyarorszag.hu/hirdetmeyek elektronikus felületen és Uppony község honlapján 30 napos határidőre. A hirfüggentés ideje alatt az elővásárlásra jogosultak jogujilatkozatot tehetnek. A határidő jogvesztő.

Borsodbóta, 2026. nov. 24.

Demjenyi
jegyző

ÓZDI 3. SZ. ÜGYVÉDI IRODA
Énekesné dr. Kótka Andrea ügyvéd
3600 Ózd, Árpád vezér út 35/A fsz. 2
Adószám: 19189006-2-05
KASZ: 36074247

Borsodbótai Közös Önkormányzati Hivatal
Borsodbóta

Bokros Gyula
I./ Eladó

Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótka Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd