

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

I./ **DR. DUDITS GÁBOR** (szül. név, hely, idő: Dudits Gábor, Győr, 1981. szeptember 23., szem. szám: 1-810923-6952, anyja neve: Németh Márta, adóazonosító jel: 8419033782, lakóhely: 9315 Sobor, Kossuth utca 37., tart. hely: 9315 Sobor, Kossuth utca 35.), a továbbiakban: **Eladó**, másrészről

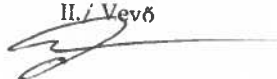
II./ **DRIZNER TAMÁS ZOLTÁN** (szül. név, hely, idő: Drizner Tamás Zoltán, Debrecen, 1977. december 21., szem. szám: 1-771221-1314, anyja neve: Tóth Ilona Katalin, adóazonosító jel: 8405311491, agrárkamara azonosító: P000000634051, MVH regisztrációs száma: 1030675629, lakóhely: 3622 Uppony, Máldúló út 1. szám), mint Vevő, a továbbiakban: **Vevő**,
Eladó és Vevő együtt: Felek között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Felek egyezően megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladó tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
 - a.) Uppony község külterületén felvett, **Uppony 018 hrsz.-ú**, erdő művelési ágú, 4 ha 0345 m² területű, 5. minőségi osztályú és 4,84 AK tiszta jövedelmű ingatlan **1/1 arányban**. Felek rögzítik, hogy az ingatlan Natura 2000 területen található, és a Lázberci Tájvédelmi Körzetben helyezkedik el. Az ingatlanra III/1. sorszám szerint özvegyi jog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba Dudits Gáborné jogosult javára, valamint az INYER/2026/718862 széljegy alapján Dudits-Fábián Dóra jogosult javára haszonélvezeti jog bejegyzése van folyamatban az illetékes földhivatali osztály előtt.
 - b.) Sajóvelezd község külterületén felvett, **Sajóvelezd 047/3 hrsz.-ú**, erdő művelési ágú, 78 ha 3464 m² területű, 3. minőségi osztályú, 274,21 AK tiszta jövedelmű ingatlan II/89. sorszám szerint **2600/55676 arányban** [3 ha 6587 m²]. Az Eladó tulajdoni illetőségére III/4. sorszám szerint özvegyi jog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba Dudits Gáborné jogosult javára, valamint az INYER/2026/718862 széljegy alapján Dudits-Fábián Dóra jogosult javára haszonélvezeti jog bejegyzése van folyamatban az illetékes földhivatali osztály előtt.
- 2.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokra adásvételi szerződést, vagy más, a tulajdonjog átruházására alkalmas szerződést nem kötött. Felek rögzítik, hogy az Uppony 018 hrsz.-ú ingatlanra erdőgazdálkodó nincs bejegyezve, az ingatlan erdőbirtokossági társulat használatában nem áll. A Sajóvelezd 047/3 hrsz.-ú ingatlan a Sajóvelezdi Erdőbirtokossági Társulat kezelésében áll, amely Társulatnak Vevő tagja.
- 3.) Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban, haszonélvezeti és özvegyi joggal terhelten, adásvétel jogcímén megvásárolja az 1.) pontban körülírt egész ingatlan, valamint ingatlan tulajdoni illetőségnek tulajdonjogát, a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok állapotát ismeri, és azokat a szerződés aláírásának napján fennálló állapotában vásárolja meg.
- 4.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68.§ (6) bekezdése alapján természetvédelmi oltalom alatt álló ingatlan, jelen esetben az Uppony 018 hrsz.-ú, erdő művelési ágú 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 az Uppony 018 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan közte és az Eladó között a jelen okiratban foglalt feltételek szerint jön

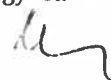
dr. Dudits Gábor
I./ Eladó



Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő



Énekesné dr. Kótká Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd



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. Tekintettel arra, hogy az e pont szerinti elővásárlási jog a Magyar Államot kizárólag az Uppony 018 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában illeti meg, Felek megállapodnak abban, hogy ha a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, úgy a szerződés köztük a Sajóvelezd 033/1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában lép **hatályba**, és ez esetben a mezőgazdasági igazgatási szervtől csak a Sajóvelezd 033/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan kéri a jóváhagyást. Ez esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv felé okirattal igazolják, hogy az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság az Uppony 018 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan elfogadott nyilatkozatot tett.

- 5.) Felek az ingatlanok vételárát a helyben szokásos forgalmi értékviszonyokra tekintettel 1.700.000,-Ft/ha-ban állapították meg, melyre tekintettel az **Uppony 018 hrsz.-ú** ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának vételára **6.858.650,-Ft**, míg a **Sajóvelezd 047/3 hrsz.-ú** ingatlan 2600/55676 eszmei hányadának vételára **6.219.790,-Ft**.
- 6.) Felek megállapodása alapján a teljes vételár megfizetése a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül, egy összegben, átutalással történik az Eladó tulajdonát képező, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11773377-02986612** számú bankszámla javára. Az átutalást akkor kell megtörténni tekinteni, amikor a vételár a bankszámlán jóváírása kerül. Eladó köteles a teljes vételár bankszámláján történő jóváírásáról írásban értesíteni az eljáró ügyvédet a **kotkaandrea@gmail.com** e-mailcímen. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a vételár megfizetését igazolni eljáró ügyvéd felé az átutalásról szóló banki igazolás átadásával.
- 7.) Eladó szavatosságot és kárfelelősséget vállal arra, hogy az ingatlanok tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza. Eladó szavatol továbbá - az özvegyi és a haszonélvezeti jogon túlmenően - az ingatlanok 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 fedezetei.
- 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 alkalmasság 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

dr. Dudits Gábor
I./ Eladó

Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótka Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd

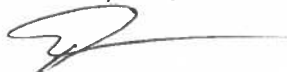
ÓZDI 3. SZ. ÜGYVÉDI IRODA
Énekesné dr. Kótka Andrea ügyvéd
3600 Ózd, Arpad vezér út 35/A. fsz. 2
Adószám: 19189006-2-05
KASZ: 36074247

- 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 az **Uppony 018 hrsz.-ú** ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) **18.§ (1) bekezdés d) pontja** szerint **elővásárlásra jogosult**, mint helyben lakó földműves. Vevő nyilatkozik, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye 2023. március 06. napjától, míg mezőgazdasági üzempontja (Uppony külterület 03/6 hrsz.) 2023. március 01. napjától Uppony településen van.
- 11.) Vevő nyilatkozik, hogy a **Sajóvelezd 047/3 hrsz.-ú** ingatlan a Sajóvelezdi Erdőbirtokossági Társulat kezelésében áll. A Társulat Alapszabálya az elővásárlási jog kapcsán akként rendelkezik, hogy a társulati tagot elővásárlási jog illeti meg a társulat tulajdonában, illetve használatában álló erdőterület eladása esetén. A társulati tagot az elővásárlási jog a Földforgalmi tv.-ben meghatározott elővásárlási jogosultak sorrendjében, a földet használó földművest követően, a helyben lakó szomszéd földművest megelőzően illeti meg. Az alapszabály rendelkezései szerint a tulajdonosnak - a tagok nagy számára tekintettel - elegendő a Földforgalmi tv. szerint eljárva a Társulat weboldalán, valamint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára kifüggeszteni a szerződést. Vevő nyilatkozik, hogy a Sajóvelezdi Erdőbirtokossági Társulathoz tagja, ezért a Sajóvelezd 047/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, az erdőbirtokossági társulatról szóló 1994. évi XLIX. törvény 30.§ (2) bekezdésének megfelelően, a földet használó földművest követően, a helyben lakó szomszéd földművest megelőzően jogosult elővásárlásra. Vevő az okirat mellé csatolja a Társulat elnöke által kiállított igazolást, miszerint az elővásárlási jog gyakorlására az alapszabályban meghatározott módon, az arra jogosult által került sor.
- 12.) Eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 18.§-ában meghatározott elővásárlásra jogosultakon kívül tudomása szerint egyéb megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosult személy nincs, valamint az ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs.
- 13.) 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};
 - a) tulajdonában lévő földterület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16.§ (1) bekezdésben rögzített földszerzési maximumot;
 - a) a birtokában lévő földterület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16.§ (2) bekezdésben rögzített birtokmaximumot;
 - a) 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;
 - a) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása);
 - a) a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - a) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;
 - a) 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.

dr. Dudits Gábor
I./ Eladó



Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő



Énekesné dr. Kótká Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd



- 11.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
- 12.) Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, külön okiratba foglaltan adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanra / ingatlan illetőségre Vevő tulajdonjoga, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, tulajdonjoga törlésével egyidejűleg. Eladó a bejegyzési engedélyt a vételár hiánytalan megfizetéséig terjedő időszakra letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél. Eladó meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a vételár megfizetéséről szóló 6.) pont szerinti igazolás kézhezvételét követő 5 napon belül nyújtsa be az illetékes földhivatali osztályhoz. Felek a jelen pontba foglaltakat letéti megállapodásként fogadják el.
- 13.) Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételár hiánytalan megfizetését követő 8 napon belül léphet az ingatlanok birtokába, és jogosult annak hasznait szedni, valamint viseli a fenntartásával járó költségeket, kiadásokat, és a kárveszélyt.
- 14.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket, valamint az ügyvédi munkadíjat Vevő viseli.
- 15.) 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.
- 16.) Eladó megértette azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az ingatlan értékesítéséből a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62.§ (4) bekezdés 5. pontja alapján adóbevallási kötelezettsége származik, tekintettel arra, hogy annak szerzése az értékesítést megelőző 5. évben történt.
- 17.) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgár belföldi természetes személyek, cselekvőképességük, ill. szerződéskötési képességük korlátozva nincs, illetve ilyen eljárás nincs velük szemben folyamatban.
- 18.) Szerződő felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésével, a vételi ajánlat kifüggesztésével, az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság és a Sajóvelezdi Erdőbirtokossági Társulat előtti képviselőtükkkel, a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban, az okirat illetékkiszabásra történő bemutatásával, valamint a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt történő képviselőtükkkel 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 Vármegyei Ügyvédi Kamara 36074247) bízák meg. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.
- 19.) 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 kéri.

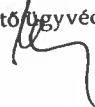
dr. Dudits Gábor
I./ Eladó



Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő



Énekesné dr. Kótká Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd



- 20.) 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.
- 21.) Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmossás 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 közszereplőknek.
- 22.) 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.
- 23.) Jelen adásvételi szerződés 9 db egymással megegyező példányban készült, melyből 1 pld biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.
- 24.) A szerződésben nem rögzített kérdésekben a Földforgalmi tv., valamint a Ptk. szabályai az irányadók.

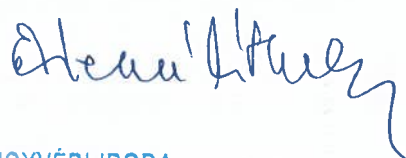
E szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látták el.

Ózd, 2026. július 02.


dr. Dudits Gábor
I./ Eladó


Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő

Az okiratot szerkesztette és ellenjegyzéssel ellátta Énekesné dr. Kótká 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 Ózdon, 2026. július 02. 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

dr. Dudits Gábor
I./ Eladó

Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótká Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd