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, agrárkamarai azonosító: P000000634051, MVH regisztrációs száma: 1030675629, lakóhely: 3622 Uppony, Máldűlő 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 és szerződésen kívüli harmadik személyek osztatlan közös tulajdonát képezi a Sajóvelezd község külterületén felvett, **Sajóvelezd 033/1 hrsz.-ú,** erdő művelési ágú, összesen 236 ha 8317 m2 területű, 4. és 5. minőségi osztályú, összesen 450,95 AK tiszta jövedelmű ingatlan akként, hogy abban Eladót II/166. sorszám szerint **2972/90468** eszmei hányad tulajdonjoga illeti meg [7 ha 7803 m2]. Az Eladó tulajdoni illetőségére III/16. sorszám szerint Dudits Gáborné jogosult javára özvegyi jog, III/17. sorszám szerint 2046.06.04. napjáig terjedő határozott időre Dudits-Fábián Dóra jogosult javára haszonélvezeti jog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ezen túlmenően az egész ingatlant III/6. sorszám szerint földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog terheli a B-A-Z Megyei Földhivatal jogosult javára.
2.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlanhányadra adásvételi szerződést, vagy más, a tulajdonjog átruházására alkalmas szerződést nem kötött. Felek rögzítik, hogy az 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 ingatlanban Eladót megillető 2972/90468 eszmei hányad tulajdonjogát, a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát ismeri, és azt a szerződés aláírásának napján fennálló állapotában vásárolja meg.
4.) Felek az ingatlanhányad vételárát a helyben szokásos forgalmi értékviszonyokra tekintettel 1.700.000,-Ft/ha-ban állapították meg, melyre tekintettel az ingatlan **2972/90468 eszmei hányadának vételára 13.226.510,-Ft,** azaz Tizenhárommillió-kettőszázhuszonhatezer-ötszáztíz forint.
5.) 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, vagy ügyvédi letétbe történő teljesítéssel. Az átutalást akkor kell megtörténtnek 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.
6.) Eladó szavatosságot és kárfelelősséget vállal arra, hogy az ingatlanhányad tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza. Eladó szavatol továbbá – az özvegyi és a haszonélvezeti jogon túlmenően – az ingatlanhányad per-, igény- és tehermentességéért, valamint azért, hogy azt semminemű közüzemi díj, közteher, tartozás, egyéb díjhátralék vagy az ingatlan-

dr. Dudits Gábor
I./ Eladó

Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótka Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd

nyilvántartásba be nem jegyzett kötelezettség nem terheli, és egyben kijelenti, hogy apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem fedezetei.

7.) 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.

8.) 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.

9.) Vevő nyilatkozik, hogy a **Sajóvelezd 033/1 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 Társulatnak tagja, ezért a Sajóvelezd 033/1 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.

10.) 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.

11.) 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);

dr. Dudits Gábor
I./ Eladó

Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótka Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd

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.

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

13.) Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, külön okiratba foglaltan adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt 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 5.) pont szerinti igazolás kézhezvételét követő 5 napon belül nyújtsa be az illetékes földhivatali osztályhoz. Felek a jelen pontba foglaltakat letéti megállapodásként fogadják el.

14.) Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételár hiánytalan megfizetését követő 8 napon belül léphet az ingatlanhányad birtokába, és jogosult annak hasznait szedni, valamint viseli a fenntartásával járó költségeket, kiadásokat, és a kárveszélyt.

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 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.

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 szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésével, a vételi ajánlat kifüggesztésével, a Sajóvelezdi Erdőbirtokossági Társulat előtti képviseletükkel, 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,

dr. Dudits Gábor
I./ Eladó

Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótka Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd

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 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.

Ózd, 2026. szeptember 22.

dr. Dudits Gábor
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 Ózdon, 2026. szeptember 22. napján:

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

dr. Dudits Gábor
I./ Eladó

Drizner Tamás Zoltán
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótka Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd