

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. 10. 19.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:

első napja: 2026. 10. 20.

utolsó napja: 2026. 11. 18.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrésztől:

kk. Popovics Áron szül.: Popovics Áron

(szül. hely, idő:

; an.:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

; 3849 Forró, Répási út 4. sz. alatti lakos)

képviselőjében eljár:

Nyitrai Erika szül.: Nyitrai Erika

(szül. hely, idő:

; an.:

személyazonosító jel:

3849 Forró, Répási út 4. sz. alatti lakos), mint törvényes képviselő

E határidő jogvesztől

mint Eladó - a továbbiakban **Eladó** -, másrészt:

Arkai Gergely szül.: Arkai Gergely

(szül. hely, idő:

an.:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

őstermelők családi gazd. szám: OCSG-00038822;

földműves nyíl. szám: 510018/2018.03.01.; 3860 Encs, Május 1. utca 63. sz. alatti lakos)

mint Vevő - a továbbiakban **Vevő** -, az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint.

- 1./ A szerződő felek rögzítik, hogy **kk. Popovics Áron 282/3400-ad** tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **Pusztaradvány** külterületén **094/8 hrsz.** alatt felvett, "**Rét**" megnevezésű, mindösszesen **2 ha 4862 m²** térmértékű és **34.56 Ak** értékű ingatlan.
- 2./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlanrészt a kölcsönösen kialakított mindösszesen **200.000,- Ft**, azaz **Kettőszázezer forint vételáron**.
- 3./ A vételár megfizetésének módja:

A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételárat, **200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forint vételáron** forintot jelen szerződés aláírásának a napján átutalással megfizette Popovics Áron Eladó számú bankszámlaszámára. Az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri a teljes vételár megfizetését, és kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek elismeri.

- 4./ 4.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanrész birtokbaadására a jelen szerződés aláírásának a napján kerül sor. A Vevő ettől a naptól kezdve szedi az ingatlanrész hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető.
- 4.2./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követően a 8./ pontban foglalt kötelezettségnek eleget tesz, azaz az ingatlanrész használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének.
- 5./ 5.1./ Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlanrész per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terhelik.
- 5.2./ Az Eladó kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.
- 6./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanrésznek rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanrészt megtekintett állapotban vásárolja meg.

Levétel napja: 2026. 11. 19.
Az elektronikus közzététel megtörtént.

BRATU LÁSZLÓ
Dr. Bratu Tamás
3860 Encs, Petőfi út 62.
Tel: 30/90-33-224
KASZ: 99959573



- 7./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy minden további megkérdezésük nélkül az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **a jelen szerződés aláírásának a napján Arkai Gergely Vevő tulajdonjoga 282/3400-ad tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásban "a d á s v é t e l" jogcímen bejegyzésre kerüljön **kk. Popovics Áron Eladó** tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 8./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés abban az esetben alkalmas joghatás kiváltására, azaz a Vevő tulajdonjogának a bejegyzésére, ha a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv és az Encsi Járási Hivatal Hatósági és Gyámügyi Osztálya jóváhagyja a szerződést, és ilyen tartalmú záradékkal látja el.
- 9./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlanrész használatát másnak nem engedi át, azt maguk használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy azt a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
- 10./ 10.1./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, valamint Arkai Gergely Vevő ingatlanszerzési és elidegenítési képessége nincs korlátozva, továbbá, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat betartják. A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16. §. (1)-(2) bekezdésébe foglalt korlátozásba nem ütközik, és kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő kijelenti továbbá, hogy földművesként nyilvántartásba vétele megtörtént.
- 10.2./ A Vevő kijelenti továbbá, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja, és a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján, mint olyan földművesnek áll fenn, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja. A Vevő kijelenti, hogy a szomszédos Pusztaradvány külterület 094/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa.
- 11./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 12./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével járó költség, az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együttjáró költség a Vevőt terheli. Az ingatlan eladásából származó jövedelem után a személyi jövedelemadó fizetési szabályokat az Eladó tudomásul veszi.
- 13./ A Vevő kijelenti, hogy az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentességet élvez tekintettel arra, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző földművesként nyilvántartásba vett őstermelő családi gazdaság tagja, és az 1./ pontban megjelölt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A Vevő tudomásul veszi, hogy a feltételek megszegése esetén az egyébként fizetendő illeték kétszeresét köteles megfizetni. Vevő jelen szerződés aláírásával kéri az illetékmentesség megállapítását.
- 14./ A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal, illetve a gyámhivatali eljárás előtti képviselettel a Bratu Ügyvédi Irodát (3860 Encs, Petőfi u. 62. sz.) bízzák meg, amely megbízást dr. Bratu Tamás ügyvéd (kamarai azonosító szám:) jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.

BRATU ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Bratu Tamás
3860 Encs, Petőfi út 62.
Tel: 30/90-33-224
KASZ-0100073

- 15./ Szerződő felek kijelentik, hogy a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási, adó és illetékjogszabályokat ismerik. Vevő jelen okirat aláírásával elismeri, s egyben nyugtázza, hogy eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őt arról, hogy a visszerthes vagyonszerzési illetékre vonatkozó nyomtatvány 2025. március 5-től elérhető az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban B400E néven. Az adatlap a Belépés - Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (a továbbiakban: ONYA) útvonalon a Bejelentések/Iletékek almenüpontban érhető el az ONYA felületén. Az adatlapot a vagyonszerzőnek kell benyújtania. Felek rögzítik, hogy Eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd nem rendelkezik meghatalmazással a NAV előtti eljárásra.
- 16./ Jelen szerződés módosítására csak írásban, valamennyi fél által aláírt formában kerülhet sor. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen lenne, vagy annak érvénytelensége később jogerősen megállapításra kerül, az a szerződés többi részét nem érinti. Az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötéskor hatályos jogszabályoknak megfelelően, a Szerződő Felek akaratával összhangban kell pótolni.
- 17./ Amennyiben a jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás/elütés vagy számítási hiba található, Szerződő Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a Szerződő Felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon. Jelen szerződés aláírásával Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a Feleket a jogügylettel kapcsolatos összes lényeges körülményről tájékoztatta, beleértve a jelen szerződés elkészítéséhez felhasznált tulajdoni lap(ok), földhasználati tartalmát is, továbbá a termőföld átruházására vonatkozó, illetve az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adó-, és illetékügyi jogszabályi előírásokat is. Szerződő Felek a kioktatást megértették, tudomásul vették, annak rögzítését jelen szerződésben nem kéri.
- 18./ A szerződő felek rögzítik, hogy Dr. Bratu Tamás ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Szerződő felek hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”). 32. és 33. §-ban írt felhatalmazás alapján, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adatazonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályzott kérdések vonatkozásában a Polgári törvénykönyv adásvételre vonatkozó szabályai, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv és a 2013. évi CCXII. tv. szabályai az irányadóak azzal, hogy a Felek a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kizárják (szokások alkalmazása). Az Eladó és a Vevő megállapodnak abban, hogy ha a jelen adásvételi szerződés bármely része vagy bármely rendelkezése érvénytelen, vagy utóbb érvénytelenné válik, az nem eredményezi a teljes adásvételi szerződés érvénytelenné válását.

Encsen, 2026. évi október hó 08. napján


kk. Popovics Áron
képv. eljár: Nyitrai Erika törvényes képviselő
- Eladó -


Arkai Gergely
- Vevő -

Ellenjegyzem Encsen, 2026. évi október hó 08. napján


Dr. Bratu Tamás
3860 Encs, Petőfi út 62.
Tel: 30/90-33-224
KASZ: 36058073