

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről:

Karaffa Gyuláné szül.: Závodszi Mária

(szül. hely, idő:

.; an.:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

; 3874 Pusztaradvány, Kossuth út 49. sz. alatti lakos),

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

Bencze György szül.: Bencze György

(szül. hely, idő:

an.:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

; földműves nyilvántartási szám:

; 2030 Érd,

Fuvaros utca 66. sz. alatti lakos),

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

1./ 1.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Karaffa Gyuláné Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi a **Pusztaradvány** külterületén **079/11 hrsz.** alatt felvett, "**Legelő**" megnevezésű, mindösszesen **7341 m2** térmértékű és **2.06 AK** értékű ingatlan.

1.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Karaffa Gyuláné Eladó** 95/17008-ad tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **Pusztaradvány** külterületén **079/13 hrsz.** alatt felvett, "**Erdő**" megnevezésű, mindösszesen **7544 m2** térmértékű és **1.28 AK** értékű ingatlan.

1.3./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Karaffa Gyuláné Eladó** 95/17008-ad tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **Pusztaradvány** külterületén **079/14 hrsz.** alatt felvett, "**Erdő**" megnevezésű, mindösszesen **7325 m2** térmértékű és **1.25 AK** értékű ingatlan.

1.4./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Karaffa Gyuláné Eladó** 95/179-ed tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **Pusztaradvány** külterületén **079/20 hrsz.** alatt felvett, "**Rét**" megnevezésű, mindösszesen **1495 m2** térmértékű és **1.61 AK** értékű ingatlan.

2./ 2.1./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1.1.-1.2./ pontban megjelölt szomszédos ingatlant és ingatlanrészt a 2013. évi CXXII. tv. 19. §. (5) bekezdése alapján egybefoglalt mindösszesen **1.476.628,- Ft**, azaz **Egymillió-négyszázhetvenhatezer-hatszázhuszonnyolc** vételáron. *Ar. 1.1./ pontbeli ingatlan vételár 1.468.228,- Ft; míg az 1.2. pontbeli ingatlan vételár 8.628,- Ft.*

2.2./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1.3./ pontban megjelölt ingatlanrészt a kölcsönösen kialakított **8.183,- Ft**, azaz **Nyolcezer-egyszáznyolcvanhárom forint** vételáron.

2.2./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1.4./ pontban megjelölt ingatlanrészt a kölcsönösen kialakított **158.687,- Ft**, azaz **Egyszázötvennyolcezer-hatszáznyolcvanhétezer forint** vételáron.

3./ A vételár megfizetésének módja:

A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a kialakított **1.641.498,- Ft**, azaz **Egymillió-hatszáznegyvenegyezer-négyszázkilencvennyolc forint** összegű teljes vételárat jelen szerződés hatósági jóváhagyásának a kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg az Eladó által külön nyilatkozatban megjelölt bankszámlaszámra átutalással.

4./ 4.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan és ingatlanrészek birtokbaadására a vételár teljes kiegyenlítésének a napját követően a 2027. évi január hó 31. napján kerül sor. A Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi az ingatlan és ingatlanrész hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető.

BRATU ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Bratu Tamás

3860 Encs, Petőfi út 62.

Tel: 30/90-33.224

KASZ: 36058073

- 4.2./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követően a földhasznosítási kötelezettségnek eleget tesz, azaz az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek.
- 5./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanoknak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg.
- 6./ 6.1./ Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlanok per-, teher- és igénymentes, azokat adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.
- 6.2./ Az Eladó kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.
- 7./ 7.1./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy minden további megkérdezésük nélkül az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **a vételár teljes kiegyenlítésének a napján** Bencze György Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban **"a d á s v é t e l"** jogcímén bejegyzésre kerüljön Karaffa Gyuláné Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 7.2./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy minden további megkérdezésük nélkül az 1.2./ és 1.3./ pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában **a vételár teljes kiegyenlítésének a napján** Bencze György Vevő tulajdonjoga 95/17008-ad tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban **"a d á s v é t e l"** jogcímén bejegyzésre kerüljön Karaffa Gyuláné Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 7.3./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy minden további megkérdezésük nélkül az 1.4./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **a vételár teljes kiegyenlítésének a napján** Bencze György Vevő tulajdonjoga 95/179-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban **"a d á s v é t e l"** jogcímén bejegyzésre kerüljön Karaffa Gyuláné Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 7.4./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó az alulírott napon ügyvédi letétbe helyezi 5 db egymással egyező ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas példányban a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot. A szerződő felek rögzítik, hogy a teljes vételár Eladó részére történő rendelkezésre bocsátásáról az Eladó és a Vevő kötelesek haladéktalanul tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet.
- 8./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan és ingatlanrészek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy azt a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
- 9./ 9.1./ 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.
- 9.2./ A Vevő kijelenti továbbá, hogy az 1.1./ és 1.4./ pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mint olyan földművesnek áll fenn, akinek 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.

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

- 9.3./ A Vevő kijelenti továbbá, hogy az 1.2./ és 1.3./ pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában elővásárlási joga a 2013. évi CXII. tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja és 2013. évi CXII. tv. 18. § (3) bekezdés alapján, mint olyan tulajdonostárs földművesnek áll fenn, akinek 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.
- 10./ 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.
- 11./ A Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 12./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva, valamit, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat betartják.
- 13./ A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal előtti képviselettel a Bratu Ügyvédi Irodát (3860 Encs, Petőfi u. 62. sz.) bízzák meg, amely megbízást dr. Bratu Tamás ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36058073) jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.
- 14./ A Vevő kijelenti, hogy az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentességet élvez tekintettel arra, hogy a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző földművesként nyilvántartásba vett őstermelő családi gazdaság tagja, és az 1.1./ 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 megszegi az egyébként fizetendő illeték kétszeresét köteles megfizetni. Vevő jelen szerződés aláírásával kéri az illetékmentesség megállapítását.
- 15./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével járó költség, az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költség, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. Az ingatlan eladásából származó jövedelem után a személyi jövedelemadó fizetési szabályokat az Eladó tudomásul veszi. Az Eladó személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli a szerzéstől eltelt időre tekintettel.
- 16./ Szerződő felek kijelentik, hogy a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási, adó és illetékjogszabályokat ismerik. Vevő jelen okirat aláírásával elismeri, s egyben nyugtazza, hogy eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őt arról, hogy a visszterhes 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/Illetékek 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.
- 17./ Jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét 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.

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

18./ Amennyiben a jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás, illetve 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 kérik.

19./ 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. A szerződő felek kijelenti, hogy a megbízás kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, az adó és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatásra a fent leírtakon túl nem terjed ki, és a felek nem is kérnek.

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 pénzmossás 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 irányadók.

Encsen, 2026. évi október hó 02. napján

Karaffa Gyuláné

- Eladó -

Bencze György

- Vevő -

Ellenjegyzem Encsen, 2026. évi október hó 02. napján

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. 10. 19.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:

első napja: 2026. 10. 20.

utolsó napja: 2026. 11. 18.

E határidő jogvesztő!

BRATU ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Bratu Tamás

3860 Encs, Petőfi út 62.

Tel: 30/90-33-224

KASZ: 36058073

Levétel napja: 2026. 11. 19.

Az elektronikus közzététel megtörtént.

