ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről:

Bogdányi Gizella szül.:
(szül. hely, idő: I an.: személyazonosító jel:
adóazonosító jel: 3860 Encs, Zrínyi utca 1. sz. alatti lakos),

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

Tatár Viktor szül.:
(szül. hely, idő: ; an.: személyazonosító jel:
adóazonosító jel.: MVH reg. szám: kamarai nyilvántartási szám:
őstermelő családi gazdaság száma: 3881 Abaújszántó,
Bartók Béla u. 18. sz. alatti lakos)

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

1./ 1.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Bogdányi Gizella Eladó kizárólagos** tulajdonát képezi a **Boldogkőújfalu** külterületén **033/13 hrsz.** alatt felvett, **"Szántó"** megnevezésű, mindösszesen **6522 m²** térmértékű és **13.52 Ak** értékű ingatlan. Az ingatlan Natura 2000 terület.

1.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Bogdányi Gizella Eladó kizárólagos** tulajdonát képezi a **Boldogkőújfalu** külterületén **033/14 hrsz.** alatt felvett, **"Szántó"** megnevezésű, mindösszesen **3751 m²** térmértékű és **7.89 Ak** értékű ingatlan. Az ingatlan Natura 2000 terület.

2./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1./ pontban megjelölt szomszédos ingatlanokat a 2013. évi CXXII. tv. 19. §. (5) bekezdése alapján egybefoglalt, mindösszesen **2.000.000,- Ft,** azaz **Kettőmillió forint** vételáron. Az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vételára **1.270.000,- Ft,** azaz **Egymillió-kétszázhetvenezer forint**, míg az 1.2./ pontban megjelölt ingatlan vételára **730.000,- Ft,** azaz **Hétszázharmincezer forint**.

3./ A vételár megfizetésének módja:

A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a **2.000.000,- Ft,** azaz **Kettőmillió forint** összegű teljes vételárat legkésőbb jelen szerződés hatósági jóváhagyásának a kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg az Eladó bankszámlaszámára.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok birtokbaadására korábban sor került a Vevő haszonbérlője volt az ingatlanoknak. A Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi az ingatlanok hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon található faállomány nem képezi az adásvétel tárgyát az Eladó jogosult a birtokbaadás napjáig a faállomány letermelését elvégezni.

5./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanoknak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant és ingatlanrészt megtekintett állapotban vásárolja meg.

6./ 6.1./ Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, 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.

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

7./ 7.1./ Az Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy minden további megkérdezése nélkül az 1.1./-1.2/ pontban megjelölt ingatlanok tekintetében **a vételár teljes kiegyenlítésének a napján Tatár Viktor** Vevő tulajdonjoga **1/1** tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban **"a d á s v é t e l"** jogcímén bejegyzésre kerüljön Bogdányi Gizella Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

7.2./ 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 szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva, valamit, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat betartják.

9./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok 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.

10./ 10.1./ 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.

10.2./ A Vevő kijelenti továbbá, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok 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 továbbá, hogy korábban bejegyzett földhasználója volt az ingatlanoknak.

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.

12./ A Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

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 fölművesként 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.

BRATU ÜGYVÉDI IRODA
dr. Bratu Tamás
Tel.: 06-46-33-224
KASZ: 36058073

15./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével járó költség, az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együttjáró költség, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. Az ingatlan eladásából származó jövedelem után a személyi jövedelemadó fizetési szabályokat az Eladó tudomásul veszi.

16./ 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 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.

18./ 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 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 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.

Encsen, 2026. évi október hó 15. napján

Bogdányi Gizella
- Eladó -

Tatár Viktor
- Vevő –

Ellenjegyzem Encsen, 2026. évi október hó 15. napján

BRATU ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Bratu Tamás
3860 Encs, Petőfi út 62.
[illegible]-33-224
KASZ: 36053073

Záradék:

Szám: BU/755-1/2026

Az Abaújkéri Közös Önkormányzati Hivatal és Boldogkőújfalu Község Önkormányzata hirdetőtábláján történő kifüggesztés napja: 2026-11-09
A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026-11-09
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026-11-10
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló jogvesztő határidő utolsó napja: 2026-12-09
E határidő jogvesztő.