Kormányzati portálon történő közzététel időpont
2026. 11. 12.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 11. 13.
utolsó napja: 2026. 12. 14.
E határidő jogvesztő!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről:

Bukszár Tiborné szül.: Bolha Mária
(szül. helv, idő: .; an.: személyazonosító jel:
: adóazonosító jel: ; 3800 Szikszó, Móricz Zsigmond út 13. sz. alatti lakos),

és

Takács Lászlóné szül.: Bolha Erzsébet
(szül. hely, idő: : an.: személyazonosító jel:
adóazonosító jel: . 3836 Baktakék, Rákóczi út 25. sz. alatti lakos)

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

Gyuricza József szül.: Gyuricza József
(szül. hely, idő: ., an.: személyazonosító jel: :
adóazonosító jel: őstermelői családi gazdaság szám:
3860 Encs, Vadvirág út 2. sz. alatti lakos, üzemközpont: Baktakék belterület 426 hrsz.)

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

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Bukszár Tiborné 496/5098-ad és Takács Lászlóné 496/5098-ad** tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **Fáj** külterületén **051/8 hrsz.** alatt felvett, **"Szántó, rét, fásított terület"** megnevezésű, mindösszesen **3 ha 7206 m²** térmértékű és **49.38 AK** értékű ingatlan.

2./ Az Eladók eladják, a Vevő megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlanrészeket megtekintett és megismert állapotban a kölcsönösen kialkudott **965.000,- Ft,** azaz **Kilencszázhatvanötezer forint vételáron**.

3./ A vételár megfizetésének módja:

3.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a **965.000,- Ft,** azaz **Kilencszázhatvanötezer forint** teljes vételárat jelen szerződés hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő 5 napon belül fizeti meg az Eladók részére átutalással oly módon, hogy Takács Lászlóné számú bankszámlaszámára 482.500,-Ft Bukszár Krisztián számú bankszámlaszámára 482.500,-Ft, míg kerül megfizetésre, amely összeg Bukszár Tibornét illeti. Az Eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fent megjelölt bankszámlaszámokra történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek elismerik.

3.2./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak, hogy ha a 3.1. / pontban megjelölt határidőig nem kerül jóváírásra az Eladók fent megjelölt bankszámlaszámain a teljes vételár az Eladók jogosulttá válnak a jelen szerződéstől minden további jogcselekmény nélkül elállni.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanrészek birtokbaadására korábban sor került, a Vevő felesbérlője az ingatlanrészeknek terheli a 2028. évi január hó 16. napjáig és bérleti díj mértéke a megtermelt termény 20 %-a. A Vevő ettől a birtokbavétel napjától kezdve szedi az ingatlanrészek hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető, ezen időpontig tulajdonosi jogait a haszonbérleti szerződéssel összhangban gyakorolja.

5./ Az Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az ingatlanrészeknek rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanrészeket megtekintett állapotban vásárolja meg.

6./ 6.1./ Az Eladók szavatolják, hogy az ingatlanrészek per-, teher- és igénymentesek, azokat adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

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

6.2./ Az Eladók kijelentik továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tulajdonszerzését akadályoznák, illetve korlátoznák.

7./ 7.1./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy minden további megkérdezésük nélkül az 1./ pontban megjelölt ingatlanok tekintetében **a vételár teljes kiegyenlítésének a napján Gyuricza József Vevő** tulajdonjoga **992/5098-ad** tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban **"a d á s v é t e l"** jogcímén bejegyzésre kerüljön **Bukszár Tiborné és Takács Lászlóné Eladók** tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

7.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladók jelen szerződés aláírásának a napján ügyvédi letétbe helyezik 5 db egymással egyező ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas példányban a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot.

8./ 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./ A Vevő kijelenti továbbá, hogy az. 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdése b) pont bc) alpontja alapján, és a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján, mint olyan földet használó földművesnek áll fenn, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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 családi mezőgazdasági társaságnak a tagja.

10./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az 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.

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, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. Az ingatlan eladásából származó jövedelem után a személyi jövedelemadó fizetési szabályokról kapott ügyvédi tájékoztatást az Eladók tudomásul veszik. Az Eladókat személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli a szerzéstől eltelt időre tekintettel.

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 nyilvántartásba vett földműves, és az 1./ pontban megjelölt termőföldeket 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 mezőgazdasági- vagy erdőgazdálkodási célra hasznosítja. A Vevő jelen szerződés aláírásával kéri az illetékmentesség megállapítását.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási, adó és illetékjogszabályokat részletesen ismerik. Vevők jelen okirat aláírásával elismerik, s egyben nyugtázzák, hogy az eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket 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

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

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

16./ 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.

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 kérik.

18./ 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.

19./ A szerződő felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvédek a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadták 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 ügyvédek a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsenek, és adataikat kezeljék.

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 Eladók 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 29. napján

Bukszár Tiborné
- Eladó -

Takács Lászlóné
- Eladó –

Gyuricza József
- Vevő -

Ellenjegyzem Encsen, 2026. évi október hó 29. napján

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