A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről:

Orosz Tamás Zsolt szül: [redacted]
(szül. hely, idő: [redacted]; an.: [redacted] személyazonosító jel: [redacted] adóazonosító jel: [redacted] 3508 Miskolc, Izsó Miklós utca 36. sz. alatti lakos),

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

Szabó Gergely szül.: [redacted]
(szül. hely, idő: [redacted]; an.: [redacted]; személyazonosító jel: [redacted] adóazonosító jel: [redacted] 3898 Pányok, Csengős tanya 1. sz. alatti lakos),

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

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Orosz Tamás Zsolt 678/19050-ed** tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **Pányok** külterületén **010/5 hrsz.** alatt felvett, **"Legelő, fásított terület, szántó, kivett út "** megnevezésű, mindösszesen **2 ha 0023 m²** térmértékű és **23.88 Ak** értékű ingatlan. Az ingatlan Natura 2000 terület.

2./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlanrészt megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen kialkudott **71.300,- Ft**, azaz **Hetvenegyezer-háromszáz forint vételáron.**

3./ A vételár megfizetésének módja:

A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő **71.300,- Ft,** azaz **Hetvenegyezer-háromszáz forint** teljes vételárat jelen szerződés aláírásának napján megfizette az Eladó [redacted] számú bankszámlaszámára átutalással. Az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri a teljes vételár megfizetését.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanrész birtokbaadására jelen szerződés aláírásának a napján kerül sor. A Vevő ettől a birtokbavétel napjától kezdve szedi az ingatlanrész hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető.

5./ Az Eladó kijelentik, hogy tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanrészt megtekintett állapotban vásárolja meg, és azt azon állapotában elfogadja a szerződés teljesítéseként.

6./ 6.1./ Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlanrész per-, teher- és igénymentes, azt adók, vagy adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik.

6.2./ Az Eladó kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel az ingatlant megterhelné vagy a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.

7./ Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában ***jelen szerződés aláírásának a napján*** Szabó Gergely Vevő tulajdonjoga **678/19050-ed** tulajdoni arányban **"a d á s v é t e l"** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön Orosz Tamás Zsolt Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

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

8./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlanrész 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./ 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, hogy földművesként a nyilvántartásba vétele megtörtént. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

10./ A Vevő kijelenti továbbá, hogy az. 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdése c) pontja alapján, és a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján, mint helyben lakó szomszéd (Pányok külterület 010/6 hrsz. és 011/2 hrsz.) fiatal földművesnek áll fenn.

11./ 11.1./ 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.

11.2./ 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 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.

13./ 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 nyilvántartásba vett fölműves, 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 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.

14./ 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.

15./ 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.

16./ 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

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

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 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 november hó 02. napján

[redacted]

Orosz Tamás Zsolt
- Eladó -

[redacted]

Szabó Gergely
- Vevő -

Ellenjegyzem Encsen, 2026. évi november hó 02. napján

BRATU ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Bratu Tamás
3860 Encs, Petőfi út 62.

Záradék:

A hirdetmény Kormányzati Portálon, Pányok Község Önkormányzata, valamint a Telkibányai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján történő közzétételének időpontja: 2026. 11. 20. Közlés napja: 2026. 11. 21. Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 21.
E határidő jogvesztő! Levétel időpontja: 2026. 12. 22.