

Közlés napja:

2026.09.09.

Közlés napja: oldal 1 / 10

2026.09.09.

DR. KOCSIS ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA

Az elővásárlásnak jogorvosolt
résztve nyitva álló jogvesztő
határidő lefelte: 2026.10.09.

Dr. Kocsis Zoltán ügyvéd
4025 Debrecen, Miklós u. 47-49.
"C" lépcsőház III. emelet 6. sz.
Telefon: 30/303-4326; 52/433-533
E-mail elérhetőség: iroda@drkz.hu

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **ZAGYVA CSABA** (születési neve: Zagyva Csaba; szül.: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosító jele: ; szig.sz.: ; MVH regisztrációs száma: nincs; földműves nyilvántartási száma: nincs; Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosítója: nincs) 3335 Bükkszék, Egri út 74. sz. alatti lakos magyar állampolgár és testvére,

HUSZÁR ZOLTÁNNÉ (születési neve: Zagyva Erzsébet Julianna; szül.: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosító jele: ; szig.sz.: ; /H regisztrációs száma: ; földműves nyilvántartási száma: nincs; erdőgazdálkodási kódja: ; Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosítója: ; 3245 Recsk, Kossuth Lajos út 126. sz. alatti lakos magyar állampolgár, mint **eladó**,

másrészről pedig **BORUZZ ZSOLT** (születési neve: Boruzs Zsolt; született: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosító jele: ; szig.sz.: ; /H regisztrációs száma: ; földműves nyilvántartási száma: ; Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosítója: ; 4033 Debrecen, Mátyás király u. 37. sz. alatti lakos magyar állampolgár, mint **vevő** szerződő fél között, alulírott helyen és időben, a következő feltételek szerint:

1.) **Zagyva Csaba eladó** kijelenti, hogy egyaránt az **1/1 arányú kizárólagos tulajdonát** képezi a

- **Bükkszék külterületi 0131/1 hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint „rét 3.” megnevezésű, 2.156 m² alapterületű, 3,00 AK értékű, **per-, teher- és igénymentes** külterületi ingatlan, valamint a
- **Bükkszék külterületi 0131/6 hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint „erdő 5.” megnevezésű, 1 ha és 3.945 m² alapterületű, 1,26 AK értékű, **per-, teher- és igénymentes** külterületi ingatlan.

2.) **Huszár Zoltánné eladó** kijelenti, hogy egyaránt az **1/1 arányú kizárólagos tulajdonát** képezi a

- **Bükkszék külterületi 0131/2 hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint „rét 3.” megnevezésű, 2.439 m² alapterületű, 3,39 AK értékű, **per-, teher- és igénymentes** külterületi ingatlan, valamint a
- **Bükkszék külterületi 0131/5 hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint „erdő 5.” megnevezésű, 1 ha és 6.247 m² alapterületű, 1,46 AK értékű, **per-, teher- és igénymentes** külterületi ingatlan.



Zagyva Csaba
eladó



Huszár Zoltánné
eladó



Boruzs Zsolt
vevő

DR. KOCSIS ZOLTÁN
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Miklós u. 47-49.
"C" lph. III/6. sz.
Tel.: 30/303-4326; 52/433-533
Adószám: 18558209-2-09
Dr. Kocsis Zoltán
ügyvéd

- 3.) A fentiek előrebocsátását követően eladók eladják, a vevő pedig egyaránt 1/1 arányban megvásárolja a

Bükkszék külterületi 0131/1 hrsz.

Bükkszék külterületi 0131/2 hrsz.

Bükkszék külterületi 0131/5 hrsz. és

Bükkszék külterületi 0131/6 hrsz. alatt

felvett, az előző 1-2.) pontokban részletesen körülírásra került ingatlanok (amelyeknek az együttes megnevezése a jelen adásvételi szerződésben a továbbiakban: ingatlanok) egészét úgy, amint azok jelenleg is állnak, azok valamennyi törvényes alkotórészeivel (Ptk. 5:15. §) és tartozékával (Ptk. 5:16. §) együtt, per-, teher- és igénymentesen.

Eladók a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogának a vevő általi per-, teher- és igénymentes megszerezhetőségéért - anyagi és büntetőjogi felelősségük tudatában - szavatosságot vállalnak.

- 4.) Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlanoknak az egybefoglalt vételára

5.000.000 Ft

azaz **Ötmillió forint**

összeg, amely egybefoglalt vételár a hatályos Áfa-törvény értelmében mentes az Áfa-fizetési kötelezettség alól, figyelemmel arra, hogy az eladók nem minősülnek az Áfa-törvény szempontjából adóalanyoknak, valamint a jogügylet tárgyát képező ingatlanok eladása is tárgyi adómentes értékesítésnek minősül.

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló a 2013. évi CXXII. törvény (amelynek a megnevezése a jelen adásvételi szerződésben a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 19. § (5) bekezdésének a) pontjában foglaltak szerint a vételár egybefoglalható.

Az egybefoglalt vételár a jogügylet tárgyát képező ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

- ☐ **Bükkszék külterületi 0131/1 hrsz-ú ingatlan:** **217.160 Ft**
(ezen belül a föld ellenértéke 217.160 Ft, a földön lévő ültetvény ellenértéke 0 Ft, a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke: 0 Ft, a földön lévő felülepítmény ellenértéke pedig 0 Ft összeg)
- ☐ **Bükkszék külterületi 0131/2 hrsz-ú ingatlan:** **254.040 Ft**
(ezen belül a föld ellenértéke 254.040 Ft, a földön lévő ültetvény ellenértéke 0 Ft, a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke: 0 Ft, a földön lévő felülepítmény ellenértéke pedig 0 Ft összeg)
- ☐ **Bükkszék külterületi 0131/5 hrsz-ú ingatlan:** **2.437.050 Ft**
(ezen belül a föld ellenértéke 1.666.000 Ft, a földön lévő ültetvény /vagyis az erdő/ ellenértéke 771.050 Ft, a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke: 0 Ft, a földön lévő felülepítmény ellenértéke pedig 0 Ft összeg)
- ☐ **Bükkszék külterületi 0131/6 hrsz-ú ingatlan:** **2.091.750 Ft**
(ezen belül a föld ellenértéke 1.430.000 Ft, a földön lévő ültetvény /vagyis az erdő/ ellenértéke 661.750 Ft, a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke: 0 Ft, a földön lévő felülepítmény ellenértéke pedig 0 Ft összeg)


Zagyva Csaba
eladó


Huszár Zoltánné
eladó


Boruzs Zsolt
vevő

DR. KOCSIS ZOLTÁN
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Miklós u. 47-49.
Dr. Kocsis Zoltán
Tel.: 52/433-533; 30/303-4326
Adószám: 18350209-2-09

Eladók az egybefoglalt vételár összegét egymás között - tulajdoni illetőségeiknek megfelelően - az alábbiak szerint osztják meg:

- **Zagyva Csaba eladó:** 2.308.910 Ft
(Bükkszék külterületi 0131/1 hrsz. és 0131/6 hrsz.-ú ingatlanok)
- **Huszár Zoltánné eladó:** 2.691.090 Ft
(Bükkszék külterületi 0131/2 hrsz. és 0131/5 hrsz.-ú ingatlanok)

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az egybefoglalt vételár fentiekben meghatározott teljes **5.000.000 Ft**, azaz **Ötmillió forint** összegét (amelyet felek részben sem kívánnak foglalónak minősíteni !) legkésőbb attól számított **5 (öt) banki munkanapon** - az ingatlanoknak az eladók általi birtokbaadásával egyidejűleg esedékesen - kiegyenlíti az eladók számára, hogy az alábbiakban meghatározott **két együttes feltétel** közül az utóbb bekövetkező is megvalósul:

- (i) a Földforgalmi tv. 23. és kapcsolódó §-ai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzését követően - döntésével a jelen adásvételi szerződést jóváhagyja és ennek megfelelően a szerződést a Földforgalmi tv. 30. §-a szerinti záradékkal látja el, valamint mindezeket a 30. § (4) bekezdése értelmében közli a vevővel
- (ii) a vevőt megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt

Vevő az egybefoglalt vételár fentiekben meghatározott, a felek részéről kölcsönösen elfogadott teljes **5.000.000 Ft** összegét **Huszár Zoltánné eladónak** az **MBH Bank Nyrt.-nél** vezetett **62800314-10005989** számú lakossági folyószámlája (amelynek a megnevezése a jelen adásvételi szerződésben a továbbiakban: **eladói bankszámla**) javára köteles **banki átutalás** útján kiegyenlíteni a fentiekben meghatározott határidőn belül.

Eladók a jelen okirat aláírásával mindketten egybehangzóan kijelentik, hogy az egybefoglalt vételárnak a fentiek szerint általuk megadott ezen eladói bankszámla javára történő vevői átutalását egyaránt a saját kezeikhez történő teljesítésként ismerik el azzal, hogy az egybefoglalt vételár abban az időpontban minősül a vevő által kiegyenlítettnek, amikor az a megadott eladói bankszámlán hiánytalanul jóváírásra került.

Amennyiben a vevő az egybefoglalt vételár kiegyenlítésére vonatkozó kötelezettségének a fenti határidő elteltéig nem tesz maradéktalanul eleget, úgy a késedelem időtartamára a késedelmesen teljesített vételár-rész után a mindenkori jegybanksi alapkamattal megegyező mértékű **késedelmi kamat** megfizetésére is köteles az eladók irányában. A késedelmesen teljesített vételár-rész után járó késedelmi kamat az egybefoglalt vételár utolsó részletének megfizetésével egyidejűleg, egyösszegben válik esedékessé és az önerős teljesítésnek minősül.

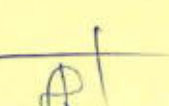
Abban az esetben azonban, ha a vevő az egybefoglalt vételárra vonatkozó fizetési kötelezettségének a teljesítésével **15 (tizenöt) naptári napot** meghaladó késedelembe esik (feltéve, hogy ezen késedelem nem az eladókra felróható, illetőleg nem az eladók érdekkörében felmerülő okból eredően keletkezett), úgy felek rögzítik, hogy ilyen esetben az eladók a jelen adásvételi szerződéstől - külön írásbeli felszólítás hiányában is - jogosultak (*bár nem kötelesek !*) egyoldalú, de együttes jognyilatkozatukkal elállni és ennek keretében az eredeti állapotot helyreállítani.

Az elállásnak a vevő részére történt közlését követően az eladók jogosultak a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat harmadik személy(ek) részére értékesíteni.

Vevő a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az eladók jogszerű elállása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet az ingatlanügyi hatóság határozatával elutasítsa, és a bejegyzésre irányuló széljegyet az ingatlanok tulajdoni lapjairól ezzel egyidejűleg törölje. Abban az esetben pedig, ha az ingatlanügyi hatóság az elállásról szóló egyoldalú eladói jognyilatkozat hozzá történő megérkezését megelőzően esetlegesen már bejegyezte volna a vevő által megvásárolni kívánt Bükkszék külterületi 0131/1 hrsz., Bükkszék külterületi 0131/2 hrsz., Bükkszék külterületi 0131/5 hrsz. és Bükkszék külterületi 0131/6 hrsz. alatti ingatlanok tulajdoni lapjainak III. részére a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot, úgy a vevőnek a jelen bekezdésben megadott hozzájárulása ezen vevői jog ingatlan-nyilvántartásból való törlésére vonatkozik.

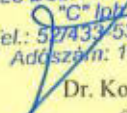
Az elállásról szóló eladói jognyilatkozat kézhez vételét követően ügyintéző ügyvéd köteles a jelen adásvételi szerződés következő 3.) pontja szerint nála 5 (öt) pld-ban ügyvédi letétbe helyezett eladói tulajdonjog bejegyzési engedély valamennyi eredeti példányát haladéktalanul **visszaszolgáltatni** bármelyik eladó számára (vagy pedig azokat bármelyik eladó jelenlétében **megsemmisíteni**).


Zagyva Csaba
eladó


Huszár Zoltánné
eladó

X: Aktaszám 4100-4146-013.docx


Boruzs Zsolt
vevő

DR. KOCSIS ZOLTÁN
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Miklós u. 47-49.
"C" Jbt. III/6 sz.
Tel.: 527433-533; 30/308-4326
Adószám: 18558209-2-09

Dr. Kocsis Zoltán
ügyvéd

- 5.) Eladók az egybefoglalt vételár vevő általi maradéktalan kiegyenlítéséig a **tulajdonjogukat fenntartják**, amely azt jelenti, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában a vevő egyaránt **1/1 arányú tulajdonjoga** csak abban az esetben kerülhet bejegyzésre adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba az eladók jelenlegi 1/1 arányú tulajdonjogának (Zagyva Csaba eladó: Bükkszék külterületi 0131/1 hrsz. és 0131/6 hrsz. alatti ingatlanok; Huszár Zoltánné eladó: Bükkszék külterületi 0131/2 hrsz. és 0131/5 hrsz. alatti ingatlanok) az egyidejű törlése mellett, amennyiben a vevő az egybefoglalt vételár teljes összegét hiánytalanul kiegyenlíti az eladók részére a megadott eladói bankszámla javára történő banki átutalás útján, az eladók pedig erre figyelemmel külön okiratba foglalt nyilatkozatukkal hozzájárulásukat adják a vevő **1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén** történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a jelen adásvételi szerződés fenti 3.) pontjában foglalt feltételek szerint, valamint az eladók jelenlegi **1/1 arányú tulajdonjogának** (Zagyva Csaba eladó: Bükkszék külterületi 0131/1 hrsz. és 0131/6 hrsz. alatti ingatlanok; Huszár Zoltánné eladó: Bükkszék külterületi 0131/2 hrsz. és 0131/5 hrsz. alatti ingatlanok) az ezzel egyidejű törléséhez.

Eladók ezen nyilatkozatot a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírták és azt egyben **ügyvédi letétbe** helyezték a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédnél azzal a rendeltetéssel, hogy a letétbe helyezett nyilatkozat felhasználására letéteményes ügyvéd csak az egybefoglalt vételár teljes összegének az eladók részére történt, bármelyik fél által igazolt kiegyenlítését követően jogosult és köteles is egyben.

Felek egybehangzóan rögzítik, miszerint hitelt érdemlő módon történt bizonyításnak minősül - az eladók bármelyikének írásbeli nyilatkozatán kívül, amely történhet a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédnek az iroda@drkz.hu e-mail címére a huszarzoltanne56@freemail.hu eladói e-mail címről küldött elektronikus levél keretében is - egyebekben az is, ha a vevő bemutatja a lakossági folyószámláját vezető pénzforgalmi szolgáltató által cégszerűen aláírt azon igazolás eredeti példányát, amely tartalmazza azt, hogy az egybefoglalt vételár teljes **5.000.000 Ft** összege az előző 4.) pontban megjelölt fizetési póthatáridő elteltét megelőzően [továbbá a fizetési póthatáridő elteltét követően is mindaddig, amíg az eladók az előző 4.) pontban meghatározott egyoldalú ellárási jogukat nem gyakorolják] visszavonhatatlanul elutalásra került az eladók által megadott eladói bankszámla javára.

A fentiekkel összefüggésben eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával mindketten a **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, valamint szerződő feleknek az **egybehangzóan kinyilvánított közös kérelme** az, hogy a

tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot

az ingatlanügyi hatóság - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényben (Inyvtv.), valamint az annak végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendeletben (Inyvtv. vhr.) foglaltak alapján - az ingatlan vonatkozásában a jelen adásvételi szerződésnek az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától (= a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időpont) számított **2 (kettő) hónapos határozott időtartamra** szólóan a jelen adásvételi szerződésben **vevőként szereplő személy** (vagyis Boruzs Zsolt) tekintetében valamennyi ingatlan esetében egyaránt **1/1 arányban**, vagyis az **ingatlanok egészére (azaz 1/1 tulajdoni hányadára) vonatkozóan** jegyezze be a Bükkszék külterületi 0131/1 hrsz., Bükkszék külterületi 0131/2 hrsz., Bükkszék külterületi 0131/5 hrsz. és Bükkszék külterületi 0131/6 hrsz. alatti ingatlanok tulajdoni lapjainak III. részére.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával valamennyien **egybehangzóan kérik** az ingatlanügyi hatóságot, hogy amennyiben az eladói tulajdonjog bejegyzési engedély az előző bekezdésben említett 2 (kettő) hónapos határidőn belül az egybefoglalt vételár teljes összege maradéktalanul kiegyenlítésének elmaradása miatt nem kerül benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz, úgy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a **2 (kettő) hónapos határozott időtartam elteltével** - az Inyvtv. vhr. 45. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával - az ingatlan-nyilvántartásból **hivatalból törölje**.

A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek erre vonatkozó megállapodása esetén ugyanakkor ismételt bejegyezhető, és felek már most kifejezetten megállapodnak abban, valamint egybehangzóan **felhatalmazzák** ügyintéző ügyvédet arra, hogy amennyiben egyik fél sem tájékoztatta ezen időpontig ügyintéző ügyvédet, hogy bármilyen okból elállt volna a jelen adásvételi szerződéstől, úgy ügyintéző ügyvéd a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul **nyújtsa ismételt be** a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

Szerződő felek ugyanakkor tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását is, miszerint ez már egy új ingatlan-nyilvántartási eljárásnak minősül, és ebben az esetben egyrészt a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló ismételt kérelem már **új szelvény számon** fog szerepelni az ingatlanok tulajdoni lapjain, másrészt pedig az ezt megelőzően esetlegesen érkezett egyéb kérelmeket ilyen esetben a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet **megelőző rangsorban** kell az ingatlanügyi hatóságnak elbírálnia.


Zagyva Csaba
eladó


Huszár Zoltánné
eladó


Boruzs Zsolt
vevő

DR. KOCSES ZOLTÁN
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Miklós u. 47-49.
"C" lph. III/6. sz.
Tel.: 06-433-432-30/303-4326
Adószám: 18558209-2-09
Ügyvéd

Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az ügyvédi letéti tekintetében **helyettesítő ügyvédnek Dr. Kaprinyák Csaba ügyvéd** (székelye: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 10. sz. 5. sz.; kamarai azonosító száma: 36062596) minősül, így ügyintéző ügyvéd esetleges akadályoztatottsága esetében a helyettesítő ügyvéd nyer rendelkezési jogot a letétbe került eladói tulajdonbejegyzési engedéllyel kapcsolatosan. Eladók és vevő az ügyintéző ügyvéd ezen helyettesítéshez és a helyettesítő személyéhez a jelen okirat aláírásával kölcsönösen hozzájárulásukat adják, amely hozzájárulás egyben az ügyvédi titoktartás alóli felmentést is jelenti a helyettesítő ügyvéd részére.

- 6.) Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanokat az teljes vételár teljes összegének a vevő általi maradéktalan kiegyenlítésével (= az egybefoglalt vételár teljes összegének a megadott eladói bankszámlán való hiánytalan jóváírásának napja) egyidejűleg esedékesen, de legkésőbb az ezt követő munkanapon a vevő **birtokába** bocsátják.

Eladók ezzel összefüggésben tájékoztatják a vevőt arról, hogy jelenleg a tulajdonukban álló, a vevő részére általuk értékesíteni szándékozott ingatlanok mindegyike egyaránt **Huszár Zoltánné eladó használatában áll**, továbbá az ingatlanok közül a **Bükkszék külterületi 0131/1 hrsz.** és a **Bükkszék külterületi 0131/2 hrsz.** alatti ingatlanok egészére **Huszár Zoltánné eladó** javára szólóan földhasználati jog került bejegyezésre, továbbá az ingatlanok közül a **Bükkszék külterületi 0131/5 hrsz.** és a **Bükkszék külterületi 0131/6 hrsz.** alatti ingatlanok egészére tekintetében erdőgazdálkodóként **Huszár Zoltánné eladó** került nyilvántartásba vételre.

Vevő a birtokbaadás időpontjától kezdődően húzza az ingatlanok minden hasznát, valamint viseli az azokkal kapcsolatos közterheket és egyéb költségeket, továbbá a kárveszélyviselés átszállásának kezdő időpontja is birtokbaadás napja.

Az előző bekezdésben foglalt rendelkezés alól kivételt képez azonban az ingatlanokra vonatkozó **területalapú állami támogatás**, amelynek megigénylésére a 2026-os év teljes egészére még az eladók jogosultak, így a vevő ennek megigénylésére csak 2027. évtől kezdődően válik jogosulttá.

Eladók a jelen okirat aláírásával kifejezett és egybehangzó hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő - a tulajdonjog általa történő megszerzését követően - a most megvásárolt ingatlanok közül a **Bükkszék külterületi 0131/1 hrsz.** és a **Bükkszék külterületi 0131/2 hrsz.** alatti ingatlanok tekintetében a tulajdonosi minőségére alapított **földhasználati jogát** bejegyeztesse a földhasználati nyilvántartásba, továbbá az ingatlanok közül a **Bükkszék külterületi 0131/5 hrsz.** és a **Bükkszék külterületi 0131/6 hrsz.** alatti ingatlanok vonatkozásában **erdőgazdálkodóként** a vevő, mint tulajdonos kerüljön nyilvántartásba vételre. Mindezekkel összefüggésben Huszár Zoltánné eladó a jelen okirat aláírásával a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy - a vevő tulajdonszerzése, mint feltétel bekövetkezése esetén - Boruzs Zsolt tulajdonosi minőségére alapított földhasználati jogának a bejegyzésével egyidejűleg a Bükkszék külterületi 0131/1 és 0131/2 hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában a Huszár Zoltánné eladó javára bejegyzett, ezen ingatlanok egészére kiterjedő **földhasználati jogok törlésre** kerüljenek a földhasználati nyilvántartásból, valamint Boruzs Zsolt erdőgazdálkodóként való nyilvántartásba vételével egyidejűleg a Bükkszék külterületi 0131/5 és 0131/6 hrsz. alatti ingatlanok tekintetében Huszár Zoltánné eladó **erdőgazdálkodóként** ugyancsak **törlésre** kerüljön a vonatkozó nyilvántartásból.

- 7.) Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanok ténylegesen egyaránt **Bükkszék külterületén** találhatóak, amelyek 1/1 arányú tulajdonjogát a vevő általa ismert, megtekintett állapotban szerzi meg. Felek ezzel kapcsolatosan kölcsönösen kijelentik, hogy az ingatlanok részét képező egyes alkotórészek/tartozékok részletes felsorolását nem kéri ügyintéző ügyvédtől a jelen okirat keretei között.

Figyelemmel arra, hogy az ingatlanok **nem közművesítettek**, és ennek megfelelően azokon semmilyen önálló fogyasztásmérő óra nem található, így értelemszerűen a feleknek nem szükséges/lehetséges eljárniuk az egyes közüzemi szolgáltatóknál a fogyasztásmérő óráknak a vevő nevére történő átírása érdekében.

Eladók tájékoztatták továbbá a vevőt arról is, miszerint a jelen jogügylettel érintett ingatlanok közül az összesen 2,83 ha területű, Bükkszék **18 P jelű erdőterület** vonatkozásában az erdőgazdálkodással kapcsolatos kötelezettségek teljesítése az ingatlanok birtokbaadásának napjától kezdődően őt fogja terhelni. Eladók az ezzel kapcsolatosan rendelkezésükre álló dokumentumok másolati példányait a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően már teljes körűen a vevő rendelkezésére bocsátották, valamint vállalják azt, hogy az eredeti dokumentumokat az ingatlanok birtokbaadásával egyidejűleg hiánytalanul átadják majd a vevő számára. Vevő az eladók ezen tájékoztatását tudomásul veszi és azt magára nézve kötelező érvényűnek elfogadja.

Vevő arról is tudomással bír, miszerint a jelen adásvételi szerződés részbeni tárgyát képező **Bükkszék külterületi 0131/2 hrsz. alatti ingatlan** tekintetében a jelenlegi tulajdonos, vagyis Huszár Zoltánné eladó engedélyezte **Szepesi Lajos** (szül.: Budapest, 1977. január 30.; anyja neve: Lux Terézia Anna) 3335 Bükkszék, Bem út 15/A. sz. alatti lakos méhészt számára, hogy a **2029. december 31.** napjáig terjedő időszakban méhtartáshoz szükséges kaptárakat helyezzen el, valamint ott méhtartást végezzen. Ezen kaptárkihelyezés, illetve méhtartás az érintett ingatlan mezőgazdasági célra történő hasznosítását azonban semmilyen mértékben nem befolyásolja, így a vevő a birtokbaadást követően ezen ingatlant is megfelelően tudja majd mezőgazdasági célból használni.

Zagyva Csaba
eladó

Huszár Zoltánné
eladó

Boruzs Zsolt
vevő

DR. KOCSS ZOLTÁN
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Miklós D. 47-49.
C/1ph. III/6. sz.
Tel.: 52/33-533; 30/303-4326
Adószám: 15552012-09
ügyvéd

- 8.) Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében - mivel jelenleg az ingatlanok egyikén sem található semmilyen felülepítmény - **energetikai tanúsítványt** nem kell készíttetni.
- 9.) Szerződő felek rögzítik, hogy mindhárman egyaránt **cselekvőképés, nagykorú magyar állampolgárok**.

Vevő kijelenti, hogy a jelen okirat szerinti tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv.-ben és/vagy egyéb más hatályos jogszabályban megállapított tulajdonszerzési korlátokba (ideértve egyebek mellett azt is, hogy a vevő a jelen adásvételi szerződés megkötésével sem éri el a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében említett, rá vonatkozó **300 hektáros földszerzési maximumot**, illetve a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében foglalt, rá vonatkozó **1.200 hektáros birtokmaximumot**).

Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen okirat aláírásának időpontjában a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerinti **földművesnek** minősül.

Vevő a jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben - büntetőjogi felelősségének tudatában - a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban írtaknak megfelelően kifejezetten kijelenti a továbbiakat is:

- a. Vevő - a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint - vállalja, hogy a jelen jogügylet keretében általa megvásárolt ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
- b. Vevő - a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint - nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- c. Vevő - a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint - kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Figyelemmel arra, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező, mezőgazdasági, illetve erdőgazdálkodási hasznosítású földnek minősülő ingatlanok a fenti 6.) pontban írtak értelmében jelenleg **az eladó használatában állnak (vagyis nincs harmadik személy használatában)**, ezért a vevő részéről a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése szerinti kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére **nincs szükség**.

Vevő - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltakra figyelemmel - kifejezetten kijelenti továbbá, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**.

- 10.) A **földművesnek minősülő vevő** a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy őt a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan

elővásárlási jog gyakorlására nem jogosult.

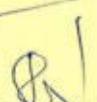
mivel a vevő nem helyben lakik.

- 11.) Eladók kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően tájékozódtak a személyi jövedelemadó bevallási- és fizetési kötelezettségről, továbbá az Szja-fizetési kötelezettség alóli mentesülés feltételeiről is, amelyekről a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd is teljes körűen tájékoztatta őket, beleértve egyebek mellett azt is, hogy a tulajdonszerzéseik időpontjára tekintettel (mivel arra még 2007. évben került sor, vagyis a tulajdonszerzés óta az 5 év már mindkét eladó tekintetében és valamennyi ingatlan vonatkozásában egyaránt régen eltelt) az eladókat sem bevallási, sem pedig fizetési kötelezettség nem terheli.

Eladók azonban arról is tudomással bírnak, hogy az Szja-törvény értelmében a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásának napján hatályban lévő jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni az eladókat terhelő bevallási- és fizetési kötelezettség vonatkozásában.

- 12.) Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának megszerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) jelenleg hatályos rendelkezései értelmében **4 (négy) %-os mértékű visszterhes vagyonszerzési illeték** kiszabását vonná maga után.


Zagyva Csaba
eladó


Huszár Zoltánné
eladó


Borusz Zsolt
vevő

DR. KOCSIS ZOLTÁN
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Miklós u. 47-49.
"C" lph. III/6. sz.
Tel.: 52/433-533; 30/303-4326
Aláírás: Dr. Kocsis Zoltán 09
ügyvéd

A **földművesnek minősülő vevő** azonban a jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az általa most megvásárolt ingatlanok tulajdonjogát a birtokbaadás megtörténtétől számítva legalább 5 (öt) évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földeket/erdőket mezőgazdasági, illetve erdőgazdálkodási célra használja; a fenti kötelezettségvállalásra tekintettel a vevő tekintetében az **Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja** szerinti feltételek fennállnak, így vevő az általa most megvásárolt valamennyi ingatlan vonatkozásában kéri ezen **illetékmentesség** alkalmazását.

Vevő azonban arról is tudomással bír, hogy (az adójogszabályokhoz hasonlóan) az Itv. értelmében a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásának napján hatályban lévő jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni az illetékfizetési kötelezettség, valamint az alkalmazható illetékmentességek/illetékkedvezmények tekintetében is.

- 13.) Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával - valamint külön okiratba foglaltan is - **meghatalmazza** a jelen okiratot ellenjegyző **Dr. Kocsis Zoltán ügyvédet** azzal, hogy a jelen szerződéshez tartozó **B400e adatlapot** a vevő nevében és képviselőként a jelen okiratban rögzített tartalommal aláírja, valamint azt közvetlenül az adóhatósághoz és/vagy az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.
- 14.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okirat a Földforgalmi tv. 21. §-a szerinti **„a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”**, amelyet az eladóknak az aláírástól számított 8 (nyolc) napon belül meg kell küldeniük a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Amennyiben a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

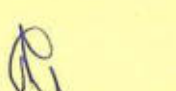
A mezőgazdasági igazgatási szerv ezen döntését közli az eladókkal, a jelen adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Eladók ezzel összefüggésben kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint **más jogszabályon, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog az ingatlanok tekintetében nem illet meg** harmadik személy(ek)e)t.

- 15.) Szerződő felek megértették és egyben tudomásul is vették ügyintéző ügyvédnek a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog anyagi és eljárási szabályaira** vonatkozó tájékoztatást, beleértve egyebek mellett, de nem kizárólagosan az alábbiakat is:

- A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időpontnak - az azonos időpontban érkezett beadványokra vonatkozó eltéréssel - a bejegyzés iránt benyújtott kérelem ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni.
- A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.
- A jelen adásvételi szerződésre alapított tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak az ingatlan tulajdoni lapjára történő bejegyzése esetén a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti további újabb eljárás(oka)t az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti.
- Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot pedig 5 (öt) év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételtlen bejegyezhető.
- A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén kell bejegyezni.

Szerződő felek mindezek ismeretében is egybehangzóan igényt tartanak az adásvételi szerződés jelen időpontban történő megkötésére, valamint a jelen adásvételi szerződésnek az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított **2 (kettő) hónapos határozott időtartamra** kéri a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetését.


Zoltán Csaba
eladó


Huszár Zoltán
eladó


Boruzs Zoltán
vevő

DR. KOCSIS ZOLTÁN
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Miklós u. 47-49.
"C" ép. III/6. sz.
Tel.: 52/433-533; 30/303-4326
Adószám: 18558209-2-09
Adóyr.: Kocsis Zoltán
ügyvéd

Felek mindezekkel kapcsolatosan tudomásul veszik, hogy **ügyintéző ügyvédet semmilyen felelősség nem terheli** abban az esetben, ha az eladói tulajdonjog bejegyzési engedély - bármilyen okra visszavezethetően - az teljes vételár teljes összege maradéktalan kiegyenlítésének hiányában nem nyújtható be az ingatlanügyi hatósághoz; ezen **felelősség-kizárást** eladók és vevő a jelen okirat aláírásával egybehangzóan egyaránt elfogadják.

- 16.) Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy legkésőbb a birtokbaadás időpontjában közösen felveszik az ingatlanokra vonatkozó **mezei leltárt**, és azzal kapcsolatosan a birtokbaadás időpontjáig teljes körűen **elszámolnak** egymással.
- 17.) Felek a jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmoss és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvénnyel összhangban, az Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a feleket megfelelően azonosította.

A felek beazonosítása a személyazonosító igazolványaik és a lakcímeiket igazoló hatósági igazolványok alapján történt.

Ügyintéző ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a felek személyes adatait a jogszabályoknak megfelelően, bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban leírt esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

- 18.) Felek és a jelen adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd egybehangzóan rögzítik, miszerint a jelen jogügylettel érintett ingatlanok fekvése szerinti települési önkormányzat, vagyis **Bükkszék Község Önkormányzata** - a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Höhtv.) alapján - a jelen okirat aláírását megelőzően **nem alkotott meg** önkormányzati rendeletet semmilyen, az ezen törvény szerinti valamely jogvédelmi eszköz (akár személyi, akár dologi) bevezetésére vonatkozóan, ilyen tárgyban tehát az érintett települési önkormányzat rendeletet egyáltalán nem hozott.

Szerződő felek ugyancsak egyezően rögzítik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanokra a **Höhtv. szerinti elővásárlási jog nem vonatkozik**.

- 19.) Eladók a jelen okirat aláírásával **kölcsönösen meghatalmazzák egymást** azzal, hogy bármelyikük esetleges akadályoztatottsága esetén a másik eladó a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos és/vagy azzal összefüggő jognyilatkozatokat szükség esetén mindkettejük nevében és képviselőként megtegye.
- 20.) Felek kifejezetten és visszavonhatatlanul rögzítik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanok adásvétele tárgyában a jelen szerződés a felek **teljes körű megállapodását** tartalmazza.

Erre figyelemmel felek kifejezetten kinyilatkozzák, hogy az ingatlanra vonatkozó, a felek között korábban létrejött szóbeli és/vagy írásbeli megállapodás(ok) a jelen okirat aláírásával külön jognyilatkozat hiányában is automatikusan hatályát veszíti(k).

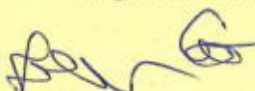
- 21.) Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy a jelen adásvételi szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége esetén a felek az érvénytelen részt - egyeztetést követően - közös megegyezés útján próbálják meg érvényes rendelkezéssel pótolni. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy ilyen esetben egymással az érvénytelen rész helyettesítésére vonatkozóan tárgyalásokat kezdenek, és ennek során megkísérelnek olyan új rendelkezést találni, amely a lehető legjobban megfelel a szerződés célkitűzéseinek és a felek szerződéskötési akaratának. Az egész megállapodás orvosolhatatlan részbeni érvénytelenség esetén csak akkor dől meg, ha a felek az adásvételi szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

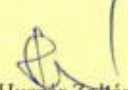
- 22.) Szerződő felek a hallgatóságos jogfeladás tilalmában állapodnak meg, amely azt jelenti, hogy amennyiben bármikor, bármelyik szerződő fél nem képes a másik felet valamely, a jelen adásvételi szerződésben foglalt szerződéses kötelezettség szigorú betartására kötelezni, az nem jelenti az arról való lemondást, hogy később a szerződésszerű magatartás kikényszeríthetővé váljék.

A hallgatóságos jogfeladás tilalma kiterjed arra is, hogy amennyiben valamely rendelkezés a fél által megsértésre kerül, és a másik fél nem lép fel azonnal ez ellen, úgy ez nem jelenti azt, hogy ezzel a vétlen fél hozzájárulását adná ahhoz, hogy a későbbiekben a rendelkezés a másik fél által ismételt megsértésre kerüljön.

- 23.) Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy a jelen adásvételi szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseiket elsősorban békés úton kísérlik megoldani. Ennek érdekében mindkét fél jogosult egyeztetést összehívni, és az egyeztető tárgyalás keretei között az álláspontok egyeztetését megkísérelni. Amennyiben ezen egyeztetés nem jár sikerrel, ebben az esetben bármelyik félnek jogában áll bírósághoz fordulni.

Felek a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő, peren kívül nem rendezhető valamennyi vitás kérdés eldöntésére a perre hatáskörrel rendelkező, a föld fekvése szerinti debreceni székhelyű bíróság (vagyis hatáskörtől függően az **Egri Járásbíróság** vagy az **Egri Törvényszék**) **kizárólagos illetékességét** kötik ki, amely bíróság a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) szabályai szerint jár el.


Zagyva Csaba
eladó


Huszár Zoltánné
eladó


Borús Zoltán
vevő

DR. KOCSIS ZOLTÁN
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Miklós u. 47-49.
"C" ép. III/6. sz.
Tel.: 32/33-533; 30/303-4326
Adószám: 18558209-2-09
Dr. Kocsis Zoltán
ügyvéd

- 24.) A jelen adásvételi szerződésben nem vagy nem teljes körűen szabályozott kérdésekben a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint az egyéb hatályos magyar jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
- 25.) A jelen adásvételi szerződés, mint a Földforgalmi tv. 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződésnek az itt megjelölt vevőre (**Boruzs Zsolt**) történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.
- 26.) A jelen okiratot aláíró összes szerződő fél egyaránt megbízást és egyben meghatalmazást is ad a **Dr. Kocsis Zoltán Ügyvédi Iroda** (székhelye: 4025 Debrecen, Miklós u. 47-49. "C" lph. III. em. 6. sz.; ügyintéző: **Dr. Kocsis Zoltán ügyvéd**) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint az azzal kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására valamennyi, a fenti 1-2.) pontban részletesen felsorolt ingatlan vonatkozásában a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével és az eladók jelenlegi 1/1 arányú tulajdonjogának (Zagyva Csaba eladó: Bükszék külterületi 0131/1 hrsz. és 0131/6 hrsz. alatti ingatlanok; Huszár Zoltánné eladó: Bükszék külterületi 0131/2 hrsz. és 0131/5 hrsz. alatti ingatlanok) az ezzel egyidejű törlesztéssel befejezőleg, beleértve a **2 (kettő) hónapos határozott időtartamra** kikötött, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a Bükszék külterületi 0131/1 hrsz., Bükszék külterületi 0131/2 hrsz., Bükszék külterületi 0131/5 hrsz. és Bükszék külterületi 0131/6 hrsz. alatti ingatlanok tulajdoni lapjainak III. részére történő bejegyzését is a jelen adásvételi szerződésben vevőként szereplő személy (vagyis Boruzs Zsolt) tekintetében valamennyi ingatlan egészére vonatkozóan.

A valamennyi szerződő fél által a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd részére adott meghatalmazás hatálya szükség esetén kiterjed a jelen adásvételi szerződésnek az Inyvt. vhr. 127. §-ában foglaltak szerinti kijavítására is azzal, hogy a javítással érintett szövegrészt a jelen okiratban szereplő valamennyi félnek is a kézjeggyével kell ellátnia.

A jelen adásvételi szerződésben szereplő valamennyi szerződő fél által adott megbízás, valamint meghatalmazás hatálya kiterjed továbbá az egybefoglalt vételár teljes összegének a fentiekben megjelölt eladói bankszámlára történő igazolt átutalását követően a vevő valamennyi ingatlan tekintetében egyaránt 1/1 arányú tulajdonjogának átvezetéséhez, valamint az eladók jelenlegi 1/1 arányú tulajdonjogának (Zagyva Csaba eladó: Bükszék külterületi 0131/1 hrsz. és 0131/6 hrsz. alatti ingatlanok; Huszár Zoltánné eladó: Bükszék külterületi 0131/2 hrsz. és 0131/5 hrsz. alatti ingatlanok) az ezzel egyidejű törlesztéséhez szükséges, ügyvédi letétbe helyezett okiratnak az ingatlanügyi hatóság részére - egy új eljárás (tulajdonjog bejegyzési kérelem) keretében történő - benyújtására is, legkésőbb az egybefoglalt vételár teljes összegének az eladók számára történő igazolt megfizetését követő **8 (nyolc) munkanapos** határidőn belül.

Felek a jelen adásvételi szerződésben foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik, ideértve az ingatlanokra és a jelen adásvételre vonatkozó valós adatok [az egybefoglalt vételár összege, esedékessége és kiegyenlítésének módja; az ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogának a vevő általi per-, teher- és igénymentes megszerezhetősége; az ingatlanok közül a Bükszék külterületi 0131/1 hrsz. és a Bükszék külterületi 0131/2 hrsz. alatti ingatlanokat érintően jelenleg bejegyzett földhasználati jogok és annak jogosultja, továbbá a Bükszék külterületi 0131/5 hrsz. és a Bükszék külterületi 0131/6 hrsz. alatti ingatlanokat érintően jelenleg bejegyzett erdőgazdálkodó, valamint mindezeknek a vonatkozó nyilvántartásokból való töröltetéséhez megadott eladói hozzájárulás és a töröltetések módja; az ingatlanok birtokbaadásának az időpontja; az energetikai tanúsítvány készítése kötelezettség alóli mentesülés feltételének megléte; az alkotórészek/tartozékok felsorolásának mellőzése a szerződésből; a vevő földművesi minőségének ténye; azon tény, miszerint a vevőt a Földforgalmi tv. szerint elővásárlási jog nem illeti meg; a hatályos jogszabályok által a vevő tulajdonszerzéséhez megkívánt feltételek fennállása; a vevő által a most megvásárolt valamennyi ingatlan tekintetében egyaránt alkalmazni kért illetékmentesség feltételei és azok fennállása; stb.] közlését is.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ügyintéző ügyvéd az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért sem anyagi, sem pedig büntetőjogi felelősséget nem vállal.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával egybehangozón elismerik továbbá, hogy ügyintéző ügyvéd- az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-ában foglaltaknak megfelelően - szóban tájékoztatta őket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, beleértve egyebek mellett, de nem kizárólagosan azt is, miszerint a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatónál a közműveik átíratását és az adatváltozásainak az átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

Zagyva Csaba
eladó

Huszár Zoltánné
eladó

Boruzs Zsolt
vevő

DR. KOCSIS ZOLTÁN
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Miklós u. 47-49.
"C" lph. III/6. sz.
Tel.: 52/473-533; 30/303-4326
Adószám: 18558209-2-09
Dr. Kocsis Zoltán
ügyvéd

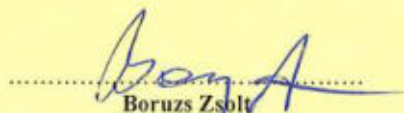
Szerződő felek külön **ügyvédi tényvázlat** felvételét és/vagy **ügyvédi letéti szerződés** megkötését nem kérik, mert a felek szerződési akaratát a jelen adásvételi szerződés teljes körűen és hiánytalanul tartalmazza. Szerződő felek tudomásul bírnak továbbá arról is, miszerint az **adatkezelési tájékoztató** kinyomtatott példánya az Ügyvédi Iroda iktatásán megtekinthető, valamint szerződő felek arról másolatot papír alapon vagy elektronikus formában kérhetnek.

Alulírott szerződő felek a jelen adásvételi szerződést - amelyből 1 (egy) példány a Földforgalmi tv. 8. §-a szerinti **biztonsági kellekkel rendelkező okmányra** került kinyomtatásra, és amely **10 (tíz)** folyamatosan sorszámozott oldalon összesen **26 (huszonhat)** szerződéses pontot tartalmaz - elolvasás és megértelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Bükkszék, 2026. július 22.


Zagyva Csaba
eladó


Huszár Zoltánné
eladó

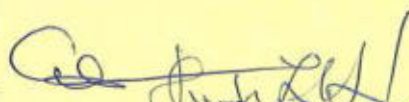

Boruzs Zsolt
vevő

Alulírott **Dr. Kocsis Zoltán ügyvéd** (kamarai azonosító száma: 36063345) az általam készített jelen **adásvételi szerződést** alulírott helyen és időben **ellenjegyzem**, egyben az okiratba foglalt megbízást - az okiratban szereplő feltételekkel - elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Bükkszék, 2026. július 22.

DR. KOCSIS ZOLTÁN
ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Miklós u. 47-49.
Címph. III/6. sz.
Tel.: 52/433-533; 30/303-4326
Adószám: 18558209-2-09


Zagyva Csaba
eladó


Huszár Zoltánné
eladó

Boruzs Zsolt
vevő

Dr. Kocsis Zoltán
ügyvéd