

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

## Egyrészről

**Fáthné Pölhe Anikó**

6430 Bácsalmás, Szabadság utca 17.sz.alatti lakos , (jog és cselekvőképes magyar állampolgár ) mint **eladó,továbbiakban: eladó,-**

**másrészről,-**

**Thuis Horst Peter**

47059 Duisburg, Javastr.38. ill.

**Thuis Brigitte**

47059 Duisburg, Javastr.38.sz.alatti lakos (holland és német állampolgárok ), mint **vevők , továbbiakban:vevő**, között az alábbiak szerint jött létre,

Németország

/Németország

1.)Nevezett eladó ezennel úgy amint a jelenben áll, vevők által ismert megtekintett és elfogadott állapotában, minden jogi és természetes tartozékával,-eladja a kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képező

**Bácsszőlős külterület 0206/9.hrsz.alatt foglalt 1.0597 nm 8,06 AK nagyságu kivett tanya, szántó művelési águ – természetben „címképzés alatt „Bácsszőlős külterület 0206/9.sz.alatt fekvő - ingatlan egészének tulajdonjogát a kialakított és elfogadott 25.000.000,-FT vételárért ( melyből 2.000.000,-Ft a föld míg 23.000.000,-Ft a tanya és hozzátartozó melléklékövetések vételára) nevezett vevők részére ,**

egyben eladó már a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja hogy a tulajdonjog a tárgyi ingatlanra vevők javára **1/2-1/2** arányban a BKKVM Korm.Hiv. földhivatali főosztály jóváhagyó határozatával , az ő minden további megkérdezettése nélkül a BKKVM Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 3.Kalocsa utján az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén, ezzel egyidejűleg pedig eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

2.)A 2025.évi XLVIII. (Hövtv.)alapján Bácsszőlős Önkormányzatánál helyi rendelet nem került megalkotásra , így ezen törvény alapján, harmadik személy elővásárlási joga nem áll fenn.

3.)Eladó nyilatkozik, hogy jog és cselekvőképes magyar állampolgár , vevők nyilatkoznak, hogy ugyancsak jog és cselekvőképes **Thuis Host Peter holland Thuis Brigitte német állampolgár.**

4.)Szerződő felek nyilatkoznak, hogy vevők a tárgyi ingatlan egészének birtokába a vételár hiánytalan megfizetésével jogosultak lépni.

**Eladó nyilatkozik, hogy a földet hatályos vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, földhasználati jog az ingatlanra nincs bejegyezve!**

Vevők a vételár megfizetésétől kezdődően kezdődően viselik jogszerűen az ingatlan birtoklásához használatához kapcsolódó terheket és huzzák azok hasznait is, kötelesek viselni minden olyan kárt, melynek megtérítésére harmadik személy nem kötelezhető.

A tanya ingatlan víz villany és gázközműbekötéssel rendelkezik.Vevők tudomásul vették hogy a közüzemi szolgáltatóknál a tulajdonjoguk bejegyzését követően kötelesek az új közüzemi szerződéseket a nevükre szólon megkötni.Vevők tudomásul vették azon eladói nyilatkozatot, hogy a tanya ingatlan házbiztosítással rendelkezik.



5.) Vevők ezek után a jelen szerződés aláírásával megveszik a tárgyi ingatlan egészének tulajdonjogát a kialakított vételárért, mely vételárból vevők már a jelen okirat aláírását követő 3 napon belül 2.500.000,- Ft foglalót eladó számlájára kötelesek utalni.

A vételárból hiányzó összeget vevők a földhivatali főosztály jóváhagyó határozatának eljáró ügyvéd részére történő kézbesítését követő 10 napon belül kötelesek eladó számlájára utalni és ennek tényét banki bizonylattal illetve eladó írásbeli nyilatkozatával eljáró ügyvédnek hitelt érdemlő módon igazolni.

Eladói számlaszám: IBAN HU34 11500016 -00000220-37400909.

6.) Vevők nyilatkoznak, hogy a most megvett tanya ingatlan épületeinek szerkezetével, minőségével, állapotával, telek határokkal tisztában vannak.

Megismerték az ingatlan állapotát, minőségét és azt ár érték arányban is megfelelőnek találták.

Eladó nyilatkozik, hogy rejtett hibáról nincs tudomása rejtett hibát vevők előtt nem hallgatott el.

7.) Felek tudomásul veszik amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen ügyletet az elővásárlásra jogosulti csoportokon belül rangsorban és sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosulti személlyel hagyja jóvá, úgy az érvényes elővásárlási jogát gyakorló elővásárlásra jogosulti személy a jelen szerződésben megjelölt foglalót köteles ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását a nyilatkozatához csatolni a vételár többi részét köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 10 napon belül eladó fent jelölt számlájára utalni az ügyvédi munkadíjat pedig vevőknek megfizetni.

**8.) Vevők nyilatkoznak hivatkozással a 2013. évi CXXII. tv. 13. §.-15. §.-ban foglaltakra,** hogy vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

Vevők nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj,-vagy egyéb tartozásuk.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tárgyi ingatlan harmadik személy használatában van a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, a megszűnését követő időre pedig vállalják a jelen pontban foglalt kötelezettségeket.

Vevők nyilatkoznak, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg velük szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

9.) Eladó ingatlannal való rendelkezési jogát ügyletkötési képességét valamint vevők ingatlan tulajdonjog szerzését ügyletkötési képességét a hatályos jogszabályok nem tiltják, nem korlátozzák illetve nem teszik lehetetlenné. (2013. évi CXXII. tv., 2013. évi V. tv.)

**10./ Vevők nyilatkoznak, hogy a 2013. évi CXXII. tv. alapján elővásárlásra nem jogosultak.**

Azonban mindketten a 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 24. pontja alapján természetes személy tagállami (német) állampolgárnak minősülnek.

Vevők nyilatkoznak arról is, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7. pontja alapján nem minősülnek földművesnek. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen ügylet a 2013. évi CXXII. tv. 7. §. alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött jogügyletnek minősül.



11.)A jelen adásvételi szerződés elkészítésével ellenjegyzésével, valamint a földhivatali , földhivatali főosztály előtti eljárásban való képviselő ellátásával a kifüggesztési kérelem aláírásával - így a B400 E adatlap aláírásával és benyújtásával felek aláírásukkal **meghatalmazták dr.Schindler József ügyvédet**, /6344 Hajós Rákóczi u.19./és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat – a vonatkozó adatvédelmi és adatkezelési jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően – kezelje és az ügyintézés során azokat a szükséges mértékben nyilvánosságra hozza.Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával ezennel elfogadja.

12.) Szerződő felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséről vevők gondoskodnak, a jelen szerződés elkészítésével, valamint a tulajdonszerzéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség és illeték – így különösen az ingatlanszerzéssel kapcsolatban kiszabásra kerülő 4% vagyonszerzési illeték, valamint a tulajdonjog bejegyzésének **10.600,- Ft.** igazgatási szolgáltatási díja – vevőket terheli.Szerződő felek elismerik és kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a vonatkozó adó és illetékszabályok rendelkezéseit illetően, azokat tudomásul vették.

13./Vevők kijelentik és nyilatkoznak, hogy a birtokukban lévő összes föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával a 2013.évi CXXII.tv.10.§.(2) bekezdésében foglalt területnagyságot (1 hektár) nem haladja meg.Vevők nyilatkoznak, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkeznek.

14.) Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017.évi LIII.tv-ben meghatározott azonosítási kötelezettségeiknek megfelelően az eladó és vevők által bemutatott személyazonosító igazolvány alapján kerültek felvételre.Felek egyúttal úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt.8.§.(1) bekezdésében foglaltak alapján a saját nevükben járnak el, illetőleg a saját nevükben eljárni jogosultak.

Alulírott szerződő felek ezen adásvételi szerződést – eljáró ügyvéd részéről a PTK.6:7.§.(4).bekezdésére figyelemmel történő részletes szóbeli fordítás a fordítás megértése és értelmezése után helybenhagyólag aláírták, mert ügyleti akaratuknak mindenben megfelel.  
Kelt Hajós, 2026.02.02.

Fáthné Pölhe Anikó eladó

Thuis Horst Peter vevő

Thuis Brigitte vevő

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő **DR SCHINDLER JÓZSEF ÜGYVÉD** /aki a Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara tagja, lajstromszáma:425./ a jelen okirat aláírásával kinyilvánítom, hogy a jelen okirat ,mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valódiságát is tanúsítom.  
Nyilatkozom, hogy megfelelek a 2017.évi LXXVIII.tv valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007./XI.18./szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Ellenjegyzem:Hajós, 2026.02.02.  
Dr Schindler József ügyvéd  
KASZ:36068159

-3-



Záradék: A kifüggesztés időpontja: 2026.03.06.  
A kifüggesztés kezdő napja: 2026.03.07.  
Kifüggesztés lejár: 2026.04.07. (Ez a határidő jogvesztő!)  
A hirdetőtábláról levétel napja: 2026.04.08.

Szép Katalin jegyző