

2026 JUL 13

594381

osító jel:

1./ Eladó eladja, vevő pedig per-, teher- és igénymentesen megvásárolja az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló **Baja zártkert 10629** hrsz-ú, 840 m2 alapterületű, 1,17 AK értékű, kert művelési ágú, természetben a **6500 Baja, Petői Szőlők utca 48.** szám alatt található ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát (tulajdonjogát), a megtekintett és megismert állapotban (a továbbiakban: ingatlan).

1.1./ Felek rögzítik, hogy az ingatlanon található egy kb. 20 m2 alapterületű téglalapítvány felépítmény, mely komfort nélküli és felújításra szoruló állapotú.

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve.

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a felépítmény építésével kapcsolatos dokumentumok nem állnak rendelkezésére.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződéskötéskor építésügyi hatósági eljárás nincsen folyamatban, illetve nincsen tudomásuk arról, hogy ilyen eljárás indult volna.

Felek rögzítik, hogy építésügyi hatósági intézkedésnek, vagy építésügyi hatósági eljárás megindításának a 2023. évi C. törvény 164. § (5) bekezdése szerint legkésőbb az építés befejezésétől – ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől – számított tíz éven belül van helve.

Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződést a fentiek ismeretében köti meg.

2./ Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező 1./pontban körülírt ingatlan tulajdonjogának átruházása a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá esik és a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez és hatálybalépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

3./ Vevő felelőssége tudatában kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy.

Vevő felelőssége tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt ingatlan terület nagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt.

Felek rögzítik, hogy a fentiekre tekintettel a 2013. évi CXXII tv. 10. § (2) bek. alapján vevő megszerezheti az adásvételi tárgyát képező termőföldként nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát.

4./ Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát **4.400.000,-Ft** azaz Négymillió-négy százezer forintban határozzák meg.

Felek rögzítik, hogy a vételárból a felépítmény forgalmi értéke 1.500.000,-Ft, a földrészlet forgalmi értéke 2.900.000,-Ft.

Felek kijelentik, hogy a vételárat értékarányosnak tekintik.

DR. PETIKE FERENC
6500. Baja, Alföldi tér 2.
Adószám: 19877-1-23
Bank: 10402011-881007
(30) 9578 110

A vételár megfizetése:

4.1./ Vevő a vételárból a jelen szerződéskötéssel egyidejűleg **foglaló jogcímen** megfizet **440.000,- Ft** azaz Négyszáznegyvenezer forint vételárrészt az eladó által megnevezett az MBH Banknál vezetett **10300002-10408582-49010013** számú bankszámlára történő átutalással.

Eladó kijelenti, hogy az összeg a fent megnevezett bankszámlán jóváírásra került, ezért a teljesítést saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el.

Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglalónak a Ptk. 6:185 §.-ban rögzített jogi természetével, egyben rögzítik, hogy a foglaló a jelen szerződés szerinti kötelezettségvállalások megerősítését szolgálja.

A teljesítés meghíúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

4.2./ Vevő a vételárból fennmaradó **3.960.000,-Ft**-ot azaz Hárommillió-kilencszázhatvanezer forintot az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának és záradékkal ellátott biztonsági okmányon szerkesztett adásvételi szerződésnek a vevő (beleértve a vevő képviselőjében eljáró ügyvéd) által történő kézhezvételét követő 5 naptári napon köteles megfizetni az eladó részére, az eladó által megnevezett 4.1./pontban rögzített bankszámlára történő átutalással.

Felek kikötik, hogy a fenti vételárrész átutalással történő megfizetését kizárólag akkor tekintik teljesítettnek, ha a vételár összege a fent megnevezett bankszámlán jóváírásra kerül.

Eladó kijelenti, hogy a fenti vételárrész összegének a fent megnevezett bankszámlára való átutalását az összeg bankszámlán való jóváírása esetén saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el.

Felek kikötik, hogy amennyiben a fent írt határidőig nem kerül sor a fennmaradó vételár megfizetésére, akkor eladót a Ptk. 6:213. § (1) bekezdése alapján a foglaló megtartása mellett megilleti a jelen szerződéstől való elállás joga.

Az elállás a jelen szerződést felbontja, eladó az elállási jogát a vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolhatja.

4.3./ Felek kikötik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést a vevővel nem hagyja jóvá, vagy nem a vevővel hagyja jóvá, vagy bármilyen ok miatt az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, vagy az eljárást bármely okból megszünteti, úgy ebben az esetben eladó az erről szóló végzés, illetve határozat kézhezvételét (ide értve az okiratot szerkesztő ügyvéd útján történő ezirányú értesítés kézhezvételét is) követő 5 munkanapon belül köteles a vevő által fentiek szerint (4.1./pont) átutalt foglaló összegét a vevő részére visszafizetni (visszautalni), melyre eladó felelőssége tudatában a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal.

5./ Vevő a Földforgalmi törvényben előírt tulajdonszerzési jogosultság vonatkozásában jogi felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Baladin Csaba
eladó

Hepe Balázs László
vevő

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Árkai
Adószám: 5847
Bank: 10402512-10000000-10000000
(30) 567
PETIKE FERENC
ügyvéd

5.1./ vállalja, hogy a jelen jogügylettel tulajdonul megszerzett ingatlan használatát a Földforgalmi tv. 13. §. (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

5.2./ kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

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

5.4./ kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célra hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a megelőző 5 éven belül – jogerősen vele szemben földvédelmi bírságot nem szabott ki.

5.5./ kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján III/3. sorszám alatt az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára szóló 39 m2 területre vonatkozó vezetékgig bejegyzés található.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződést ennek ismeretében köti meg.

A vezetékgigokon kívül eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, kijelenti továbbá, hogy az ingatlant ingatlan-nyilvántartáson kívüli tartozás, követelés és kötelezettségvállalás sem terheli.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

7./ Eladó a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (Tulajdonjog bejegyzései engedély) a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi 4 (Négy) eredeti példányban (melyből 1 példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült) azzal, hogy annak a vevő részére történő kiadására és vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése és eladó tulajdonjogának törlése érdekében az illetékes földhivatalhoz történő benyújtására letétkezelő ügyvéd a 4.2./ pontban írt vételár rész teljesítésének hitelt érdemlő módon való igazolását követően jogosult és köteles, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést önálló határozatával a vevővel jóváhagyja és a biztonsági okmányon szerkesztett adásvételi szerződés jóváhagyó záradékkal ellátja.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására letéteményes ügyvéd az alábbi iratokat fogadja el:

- Eladó részéről az ügyvéd számára adott írásos (elektronikus /e-mail/ vagy postai úton) nyilatkozata a 4.2./ pontban írt vételár rész teljesítéséről.
- Vevő részéről a 4.2./ pontban írt vételár rész utalását teljesítő pénzüintézet azon eredeti, cégszerű igazolásának a letéteményes ügyvéd részére történő átadása, mely szerint az utalás a jelen adásvételi szerződésben teljesítési helyként megjelölt bankszámla javára visszavonhatatlanul teljesült.

Felek kikötik, hogy eladó a 4.2./ pontban írt vételár rész vevő általi megfizetéséről a megfizetését követő 3 munkanapon belül köteles értesíteni a letéteményes ügyvédet, ennek elmaradása esetén vevő is jogosult a 4.2./ pontban írt vételár rész megfizetését a fentiek szerint igazolni.

Letéteményes ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti és igazolja, hogy az eladó Tulajdonjog bejegyzési engedélyét az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII tv. 47. § (1) bek. c. pontja alapján 4 (Négy) eredeti példányban (melyből 1 példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült) okirati letétbe vette, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a Tulajdonjog bejegyzési engedély 2 eredeti példányát a 4.2./ pontban írt vételár rész teljesítésének fentiek szerinti hitelt érdemlő igazolása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételét követő 5 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz, 1 eredeti példányt a vevő részére kiad, 1 eredeti példányt pedig az irattárába helyez.

DR. PETIKE FERENC
 6500 Pécs, I. öbl. tér 2.
 Adósz.
 Bank: 10402513-50520000
 (30) 9579 118

Felek megállapodnak, hogy a fentiekben meghatározott eseten túl, letéteményes ügyvéd időkorlát nélkül köteles megőrizni a letétbe helyezett 4 (Négy) eredeti példány Tulajdonjog bejegyzési engedélyt és azt kizárólag a felek közötti jogvita esetén bírósági eljárásban a bíróság részére, vagy a felek közötti legalább magánokiratba foglalt megállapodás rendelkezésének megfelelően adhatja ki. Felek rögzítik, hogy az okirati letét ingyenes.

Felek kijelentik, hogy a fentieket egyben okirati letéti megállapodásnak is tekintik.

8./ Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.

Vevő a birtokbaadástól jogosult az adásvétel tárgyát képező ingatlant használni, hasznait szedni, viselve azok költségeit és terheit, továbbá a kárveszélyt.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan közmű nélküli.

9./ A szerződéskötéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatos eljárási díjat (10.600,-Ft) és a vagyonszerzési illetéket (4%) a vevő viseli a Ptk. 6:218. §. (2) bek. alapján.

10./ A szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével szerződő felek dr. Petike Ferenc ügyvédet (iroda: 6500 Baja, Dr. Alföldi J. tér 2.) bízzák meg és meghatalmazzák, arra, hogy majd az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződés és a tulajdonjog átruházó nyilatkozat, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata alapján képviselőjükben a vevő tulajdonjogának bejegyzése és eladó tulajdonjogának egyidejű törlése érdekében a BKVMKH Földhivatali Osztálya (1. Baja) előtt eljárjon.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet arra is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály előtti eljárásban képviselőjükben eljárjon, a határozatot és a záradékolt adásvételi szerződéseket nevükben és képviselőjükben átvegye. Ellenjegyző ügyvéd a megbízást elfogadja, azzal, hogy a megbízás egyéb hatósági eljárásokra nem terjed ki.

11./ Eladó a jelen szerződés aláírásával egyben meghatalmazza dr. Petike Ferenc ügyvédet arra, hogy az adásvételi szerződést (4 db eredeti példányban, melyből 1 példány biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon készült) az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére postai úton elküldje jóváhagyás céljából.

12./ Az esetleges vitás kérdéseket felek kötelesek megkísérelni az együttműködés szellemében rendezni és amennyiben az nem vezetne eredményre, úgy annak eldöntésére az ingatlan fekvése szerint illetékes Bajai Járásbíróság illetékességét kötik ki.

13./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességükben korlátozva nincsenek.

14./ Felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletthez kapcsolódó adó- és illetékfizetési kötelezettséggel tisztában vannak, azzal kapcsolatosan eljáró ügyvédtől részletes, a jogszabályokra is kiterjedő tájékoztatást kaptak.

Báladin Csaba
eladó

Hepe Balázs László
vevő

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi J. tér 2.
Adószám: 58429
Bank: 10402513-5052667-
(307) 4575 118
DR. PETIKE FERENC
ügyvéd

15./ Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása után kerültek rögzítésre. Felek felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.

16./ A szerződésben nem érintett kérdések tekintetében a Ptk., a Földforgalmi tv., valamint a 2013. évi CCXII. tv. előírásait kell értelemszerűen alkalmazni.

17./ Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakon kívül más olyan kérdés nem merült fel közöttük, amely a szerződésben nem szerepel és ezért indokoltá tenné külön ügyvédi tényvázlat felvételét.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat a szerződést szerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek az akaratuknak, ezáltal a jelen szerződés tartalmával szemben a jelen szerződés aláírásával igazoltan kifogást nem emelnek.

Felek kijelentik és tudomásul veszik, hogy jelen szerződés – lévén a felek nem kérték annak külön okiratban történő felvételét – egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál.

18./ Felek rögzítik, hogy a fenti adásvételi szerződés 7 eredeti példányban készült, melyből 1 példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

A fenti 3 lapból és 5 oldalból álló egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést – felek elolvasás és közös értelmezés után -, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Baja, 2026. július 09.

Baladin Csaba
eladó

Hepe Balázs László
vevő

Alulírott Dr. Petike Ferenc ügyvéd (KASZ szám: 36067137) ellenjegyzésemmel igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, tanúsítom továbbá az aláírások valóságát.

Ellenjegyzem: Baján, 2026. július 09. napján.

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2
Adószám: 58429877-1-2
Bank: 10402513-50526669-5368
(30) 9679 116

Dr. PETIKE FERENC :/
ügyvéd

