

DR. Ottomány Boglárka
ügyvéd
6500 Baja, Szénes u. 10.
Tel.: 06-20/5848-050

-1-

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal			
Földhivatali Főosztály			
Száma:		Értéke:	
Tulajdonos:		Szerző:	
2025. máj. 17.		594 396	
Mérete:	Értéke:	Tulajdonos:	Ügyvezető:

Amely létrejött egyrészről

Lakatos Zita szn.

(an: , szül: , szem.sz: , aj:

6447 Felsőszentiván, Május u. 11. sz. alatti lakos, magyar állampolgár) mint **Eladó** (továbbiakban: Eladó), másrésztől

Karhesz Dávid szn.

(an: , szül: , szem. sz.: , aj: , 6447

Felsőszentiván, Szabadság u. 70/B sz. alatti lakos, magyar állampolgár) mint **Vevő** (továbbiakban: Vevő) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett

1./ Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Eladó tulajdonát képező **Rém külterület 0150/77 hrsz. - ú, 25 ha 5870 m² területű, 188,91 AK értékű, szántó ingatlan II/12 sorsz. alatti 50000/255870- ed tulajdoni hányadát.**

Eladó az ingatlan fennálló tulajdonjogát az okiratszerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lapokkal igazolja. Szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdoni lap tartalmát megismerték, eljáró ügyvéd erre vonatkozó tájékoztatását megértették.

2./ Szerződő felek az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad vételárát **6.000.000,- Ft-** ban (azaz hatmillió forint) határozzák meg mely összeget Vevő a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. „Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása” c. fejezetben (23 § - 30 §) meghatározott eljárás lefolytatását követően, a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott szerződésnek az okiratszerkesztő ügyvéd részére történő visszaküldését követő legkésőbb 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az Eladó részére átutalással, az Eladó által megjelölt, és az Eladó nevében vezetett bankszámlaszámra.

3/ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy Vevő tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó kérelmét és jelen mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott adásvételi szerződést eljáró ügyvéd csak és kizárólag akkor jogosult, illetve egyben köteles benyújtani a Bács – Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Bajai(I.) Osztályához (továbbiakban Földhivatal), ha a felek igazolják írásban eljáró ügyvéd felé (drottental@t-online.hu) a teljes vételár megfizetésének a megtörténtét.

4/ Szerződő felek rögzítik, illetve vállalják, hogy mind Eladó, mind Vevő az ingatlanhányad 6.000.000,- Ft vételárának megfizetését, illetve annak megtörténtét kötelesek eljáró ügyvéd részére haladéktalanul írásban igazolni, az átutalást követő legkésőbb 2 (kettő) napon belül a (drottental@t-online.hu) emailcímrre. Szerződő felek rögzítik, hogy, amennyiben a vételár átutalását követően Eladó legkésőbb 2 (kettő) napon belül - Vevő felhívása ellenére - sem igazolja eljáró ügyvéd felé írásban az átutalásra került 6.000.000,- Ft,- vételár bankszámlán történt jóváírását, úgy Vevő az átutalásra került vételár visszavonhatatlan utalását banki igazolással és a pénzügyi teljesítést is banki igazolással igazolhatja egyoldalúan eljáró ügyvéd részére.

Lakatos Zita (Eladó)

DR. Ottomány Boglárka
ügyvéd
6500 Baja, Szénes u. 10.
Tel.: 06-20/58-050

Karhesz Dávid (Vevő)

Ebben az esetben eljáró ügyvéd az írásbeli banki igazolás kézhezvételétől számított legkésőbb 1 (egy) munkanapon belül, tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó kérelmét és jelen mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott adásvételi szerződést Földhivatalhoz benyújtja Vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából. (Tekintettel arra, hogy a vételár megfizetésének ténye a fenti módon igazolásra került eljáró ügyvéd felé.)

Amennyiben sem Eladó sem Vevő nem igazolja írásban eljáró ügyvéd részére az jelen adásvételi szerződésben meghatározott 6.000.000,- Ft vételár megfizetését, úgy eljáró ügyvéd a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó kérelmét és jelen mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott adásvételi szerződést nem jogosult benyújtani a Földhivatalba a Vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából. (Tekintettel arra, hogy a vételár megfizetésének igazolása semmilyen módon nem történt meg eljáró ügyvéd részére.)

Szerződő felek megállapodnak abban, valamint rögzítik, illetve kifejezetten kikötik, hogy eljáró ügyvéd tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó kérelmét és jelen mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott adásvételi szerződést csak és kizárólag akkor lesz jogosult, valamint válik egyben kötelessé benyújtani a Földhivatalhoz, Vevő javára, adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzés iránti, ha és amennyiben az ingatlanhányadok teljes, hiánytalan 6.000.000,- Ft vételárának teljesítése felek részéről a fent megjelölt módon/módokon eljáró ügyvéd felé írásban igazolásra került.

Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy ingatlanhányad vételára, illetve az átutalásra kerülő vételár akkor számít megfizetettnek, amikor az, az Eladó bankszámláján az átutalást követően jóváírásra is került.

Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad vételárát és a vételár megfizetésének a fent meghatározott módját, valamint az adásvételi szerződések Földhivatalba való benyújtásának a rendjét kifejezetten elfogadják.

5./ Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1/ pontban megjelölt, Rém külterület 0150/77 hrsz. -ú ingatlan vonatkozásában az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányadra a tulajdonjog Vevő javára – az 1/ pontban megjelölt, 50000/255870- ed tulajdoni arányban - minden további megkérdezése nélkül - "adásvétel" jogcímén ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, valamint ezzel egyidőben

Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy – minden további megkérdezés nélkül – a jelen szerződés 1/ pontjában megjelölt ingatlanra az 1/ pontban megjelölt, II/12 sorsz. alatti 50000/255870- ed tulajdoni arányban javára bejegyzett tulajdonjoga az ingatlan - nyilvántartásból törlésre kerüljön.

6/ Felek rögzítik, hogy az ingatlan – nyilvántartás III része (teher oldal) bejegyzést nem tartalmaz.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan – nyilvántartás széljegy része feljegyzést nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozóan.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad az ingatlan – nyilvántartás adatai alapján per-igény, és tehermentes, azon semminemű köztartozása nem áll fenn, ezért szavatosságot vállal.

Eladó továbbá szavatosságot vállal azért, hogy jelen szerződés Földhivatalba történő benyújtásáig az ingatlanhányadot nem terheli meg, az akkor is per igény és tehermentes lesz. Amennyiben ezt Eladó megszegi, úgy köteles e ténynek, bármelyik fél, vagy eljáró ügyvéd általi tudomásszerzéstől számított 8 (nyolc) napon belül az ingatlanhányadot tehermentesíteni. Ennek hiányában Eladó köteles a Vevő ebből eredő valamennyi kárát és költségeit megtéríteni.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadot egyéb más, az ingatlan – nyilvántartásban fel nem tüntetett tartozás nem terheli az ingatlant érintően hatósági/vagy peres eljárás nincs folyamatban.

7./ Vevő a tulajdonjogának – ingatlan – nyilvántartásba való bejegyzésének a napján lép az ingatlanhányad birtokába, e naptól viseli az ingatlanhányadok terheit, illetve élvezzi hasznait.

8./ Meghatalmazás:

Szerződő felek, így különösen nevesítve is: Lakatos Zita szn. (an: 1
, szül: , szem.sz: aj: 447 Felsőszentiván, Május
u. 11. sz. alatti lakos, magyar állampolgár) Eladó Karhesz Dávid szn. (an: 1
szül: , szem. sz.: aj: 6447 Felsőszentiván, Szabadság u.

70/B sz. alatti lakos, magyar állampolgár) mint Vevő, **együttesen, és valamennyien jelen szerződés aláírásával egyidőben, és jelen okiratba foglalva megbízzák és meghatalmazzák Dr. Ottentál Boglárka ügyvédet** (6500 Baja, Szenes u. 10., KASZ: 36066568) az Eladó tulajdonát képező a **Rém külterület 0150/77 hrsz. -ú, 25 ha 5870 m² területű, 188,91 AK értékű, szántó ingatlan II/12 sorsz. alatti 50000/255870- ed tulajdoni hányadára, vonatkozó, jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárás lebonyolításával, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes körű, jelen jogügylettel összefüggő valamennyi eljárási cselekményre kiterjedő képviselettel, valamint földhivatal előtti jelen jogügylettel összefüggő eljárási cselekményre kiterjedő képviselettel, Vevő jelen szerződésben meghatározott arányú tulajdonjogának ingatlan – nyilvántartásba való bejegyeztetésével, illetve ezzel egyidőben Eladó ugyanilyen tulajdoni arányú tulajdonjogának ingatlan – nyilvántartásból való töröltetésével, valamint Eladó kifejezetten meghatalmazza a jelen jogügyletbe kapcsolódó „tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem” elnevezésű nyomtatvány kitöltésével és aláírásával, valamint meghatalmazzák eljáró ügyvédet a B400 adatlap kitöltésével és aláírásával. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a megbízást elfogadja.**

9/ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező belföldi természetes személyek, magyar állampolgárok, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.

10/ Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 5§ 7/ pontjában meghatározott feltételeknek, nyilvántartásba vételi határozat száma: 510017/2/2016.01.12
Vevő kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a tagja, tagságának azonosító száma: S644700400422

12/ Vevő elővásárlási joggal rendelkezik a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18 § (3) bekezdés alapján, Vevő legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.

„18 § (3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyon megosztása esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte. Ha a földműves tulajdonostárs a tulajdonrészét öröklés vagy **gazdaságátadás jogcímen szerezte**, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt tulajdonrésze az örökhagyó vagy a gazdaságátadó tulajdonát képezte.”

13/ Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13 § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően vállalja, hogy az 1/ pontban megjelölt föld (ingatlanhányad) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja.

Lakatos Zita (Eladó)

Karhesz Dávid (Vevő)

DR. Ottentál Boglárka
ügyvéd
6500 Baja, Szenes u. 10.
Tel.: 36/5848-050

Vevő a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 14 § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kijelenti, hogy nincs a föld használatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi a föld használatával kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tarozása (földhasználati díjtartozása), továbbá kijelenti a 14 § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, hogy jelen tulajdonszerzését megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13 § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony/ok időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 13 § (1) bek.-ben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel megszerzett földterülettel nem lépi túl a 2013. évi CXXII. tv. 16 § (1) bek. -ben meghatározott 300 ha mértékig megszerezhető termőföld tulajdont, azaz a földszerzési maximumot. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel megszerzett földterülettel sem lépi túl a 2013. évi CXXII. tv. 16 § (2) bek. -ben foglalt, 1200 ha mértékig meghatározott birtok maximumot.

Vevő kijelenti, hogy részarány – tulajdonnal nem rendelkezik, hivatkozással az ingatlan – nyilvántartásról szóló 2021. C. tv. végrehajtásáról szóló 173/2023. (V.15) Korm. rend. 42 §-ban foglaltakra.

13/ Felek rögzítik, a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.15/A § -ra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanhányadokat földhasználati szerződés nem érinti.

14/ Jelen adásvétellel felmerülő költség és illeték Vevőt terheli.

Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illetékfizetési kötelezettségről teljes körű felvilágosítást kaptak, melyet megértettek, és jelen szerződést tényvázlatnak is elismerik.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan elidegenítése esetén esetlegesen fizetendő adóra és adóbevallás készítési kötelezettségre vonatkozó szabályokat ismerik.

Vevő földművesnek minősül, aki illetékmentességet igényel.

15/ Feleket eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseiről tájékoztatta, felek hozzájárultak ahhoz, hogy okirataikról másolat készüljön.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy eljáró ügyvéd azonosításukat, a részére átadott személyi igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján elvégezze, adataikat, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a jelenleg hatályos Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat, a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe a jelen szerződés és a Vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási céljából szükséges. Szerződő felek hozzájárultak ahhoz, hogy a személyi okmányaikról készült másolatot, valamint az abban szereplő személyes adataikat eljáró ügyvéd kezelje, valamint irattárában - jelen jogügylettel kapcsolatban felhasználja és azt megőrizzé.

16/ Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik a 2013. évi CCXII. tv. 17 § (2) bek.-ben. előírt okiratok.

17/ Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával egyidőben tájékoztatta őket a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv, valamint a 2013. évi CCXII. tv. azon rendelkezéseiről, mely az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására, illetve a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozik. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették.

18/ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv., valamint a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, az 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, és a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jogvita esetére szerződő felek hatáskörtől függően a Bajai Járásbíróság illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen szerződés 8 (nyolc) szószerint megegyező eredeti példányban készült, melyet a felek együttes elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írtak alá, melyből egy példány biztonsági papírra került kiállításra. Jelen szerződés 1-1 (egy) példányát a felek átvették.

Baja, 2026. július 9.

.....
Lakatos Zita (Eladó)

.....
Karhesz Dávid (Vevő)

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő - Dr. Ottentál Boglárka ügyvéd - (6500 Baja, Szenes u. 10., KASZ: 36066568) aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint megfelel a szerződő felek kinyilvánított akaratának, a felek azonosítását elvégeztem, melyet követően a felek előttem írták alá az okiratot és így az aláírások valódiságát tanúsítom.

Ellenjegyzem: Baján, 2026. július 9. napján
Dr. Ottentál Boglárka ügyvéd

Közzététel időpontja: 2026. 08. 03.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 04.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló

határidő utolsó napja: 2026. 09. 03.

Ez a határidő jogvesztől

Levétel napja:

DR. OTTENTÁL BOGLÁRKA
6500 Baja, Szenes u. 10.
Tel.: 06-41-5848-050



