

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
egységes okiratba foglalt

Baja-Kiskun Városi Kormányhivatal	
Földhivatali Osztály	
Értékesítés	Értékesítés
2015. évi 23	594904
Méltóság	

Amely létrejött egyrészről **LAKATOS ZOLTÁN** születési családi és utóneve
(szül.hely.idő: _____, an: _____, lakcím: 6500 Baja, Határ u. 19., értesítési cím:
a lakcímmel megegyezik, szem.az.számjel: _____, adóazonosító jel: _____, mint
eladó (továbbiakban: **eladó**),

másrészről **SÁRI TIBOR** születési családi és utóneve (szül.hely.idő: _____
an: _____, lakcím: 6500 Baja, Farkas u. 40. C. ajtó, értesítési cím: a lakcímmel
megegyezik, szem.az.számjel: _____, adóazonosító jel: _____, mint **vevő**
(továbbiakban: **vevő**),

között, az alulírott helyen és időben, a következő feltételek mellett:

1./ Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja a Dávod, Külterület 0216/3 hrsz-ú, 6927 m² területű, 4,85 AK értékű, legelő / és épület megnevezésű ingatlan az eladó tulajdonában álló, a tulajdoni lapon II/134. sorszám alatt bejegyzett 1692/83124-ed tulajdoni hányadát (tulajdonjogát) (továbbiakban: ingatlan-részilletőség).

A vevő tulajdonszerzése adásvétel jogcímen alapul.

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező 1692/83124-ed tulajdoni hányad tulajdonjogának megszerzése az osztatlan közös tulajdoni jogállású ingatlanból a Klágya elnevezésű horgászvíz (Klágya-I szakaszán) partján található 141 m² alapterületű földrészlet és az azon lévő kb. 36 m² alapterületű téglalapú horgásztanya és 9 m² alapterületű térföldszett fedett terasz és egy különálló tároló helyiség (továbbiakban együtt: felépítmények) tulajdonjogának és kizárólagos használati jogának megszerzését jelenti.

A horgásztanya 1 szoba, konyha-étkező és mosdó, wc helyiségekből áll. Fűtése elektromos árammal valószínűleg meg fali hőszigeteléssel és olajradiátorral.

Az ingatlan-részilletőség önálló mérőórás villanyközművel rendelkezik, a vízellátása fűtő-kútból történik, a szennyvízelvezetés pedig zárt rendszerű szennyvízelvezetővel, szennyvíztartályba történik.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az osztatlan közös tulajdoni jogállású ingatlanon belül az adásvétel tárgyát képező ingatlan-részilletőség használata korábbi használati megosztás alapján történik és a tulajdonos társak között egyértelműen elhatárolt és nem vitás.

A földrészlet vízpartján elhelyezkedő 1 db 8,6 m² alapterületű horgászstég a horgászegyesületi tagság alapján használható. Felek megállapodnak abban, hogy amíg vevő nem szerez horgászegyesületi tagságot, addig eladó a meglévő tagsága alapján külön nyilatkozatban engedélyezi vevő részére a stég használatát.

2./ Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező 1./pontban körülírt ingatlan-részilletőség 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 föld ingatlan-részilletőség 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-részilletőség tulajdonjogát.

4./ Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező 1./pontban részletesen körülírt ingatlan-részilletőség vételárát 12.500.000,-Ft azaz Tizenkettőmillió-ötszázezer forintban határozzák meg.

DR. PETIKÉ FERENC

ügyvéd
6500 Baja, Dr. Árkai tér 2.
Adószám: 58429877-1-23
Bank: 10402513-50526669-83681007
(30) 9579 118

Felek rögzítik, hogy a vételárból az 1./ pontban részletezett felépítmények forgalmi értéke összesen 10.500.000,-Ft, a földrészlet forgalmi értéke 2.000.000,-Ft.
Felek kijelentik, hogy az ingatlan-részilletőség vételárát értékarányosnak tekintik.

A vételár megfizetése:

4.1./ Vevő a vételárból a jelen szerződéskötéssel egyidejűleg foglaló jogcímen átutal **1.000.000,-Ft-ot** azaz Egymillió forintot az eladó által megnevezett a Raiffeisen Banknál vezetett _____ számú bankszámlára.

Eladó kijelenti, hogy a foglaló összege a fent megnevezett bankszámlán jóváírása 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 meghiúsulásáért 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 **11.500.000,-Ft-ot** azaz Tizenegymillió-ötszázezer 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 átutalással megfizetni az eladó részére, az eladó által megnevezett 4.1./pontban rögzített bankszámlára.

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

Eladó kijelenti, hogy a vételár 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 vételárrész 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 a foglaló összege a vevő részére egyszeresen visszajár és eladó az erről szóló végzés, illetve határozat kézhezvételét (ide értve az okiratot szerkesztő ügyvéd útján történő ezirányú értesítés kézhezvételét is) követő 5 naptári napon belül köteles a foglaló (4.1./pont) összegét a vevő részére egyszeresen visszafizetni (visszautalni).

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

Lakatos Zoltán
eladó

Sári Tibor
vevő

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2.
Adószám: 58429877-1-23
Bank: 10402513-500526669-33681007
(30) 95 78 140
DR. PETIKE FERENC :/
ügyvéd

5.1./ vállalja, hogy a jelen jogügylettel tulajdonul megszerzett ingatlan-részilletőség 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 ingatlan-részilletőséget 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 a tulajdoni lapon III/5. sorszám alatt az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára 69 m2 területre vonatkozó vezetékJog bejegyzés áll, vevő kijelenti, hogy a szerződést ennek ismeretében köti meg.

Egyebekben eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan-részilletőség per-, teher- és igénymentességét, kijelenti továbbá, hogy azt ingatlan-nyilvántartáson kívüli tartozás, követelés és kötelezettségvállalás sem terheli.

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

7./ Eladó a tulajdonjogot a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja.

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 azzal, hogy annak a vevő részére történő kiadására és vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése és eladó tulajdonjogának egyidejű törlése érdekében az illetékes földhivatalhoz történő benyújtására letétkezelő ügyvéd a 4.2./ pontban írt vételárrész 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 vételárrész teljesítéséről.
- Vevő részéről a 4.2./ pontban írt vételárrész 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 az eladó a 4.2./ pontban írt vételárrész vevő általi megfizetéséről haladéktalanul (3 munkanapon belül) köteles értesíteni a letéteményes ügyvédet, ennek elmaradása esetén vevő is jogosult a 4.2./ pontban írt vételárrész megfizetését a fentiek szerint igazolni.

Letéteményes ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti és igazolja, hogy az eladó Tulajdonjog bejegyzési engedélyt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII tv. 47. § (1) bek. c. pontja alapján 4 (Négy) eredeti példányban okirati letétbe vette, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a Tulajdonjog bejegyzési engedély 2 eredeti példányát a 4.2./ pontban írt vételárrész teljesítésének fentiek szerinti hitelt érdemlő igazolását követő 5 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz, 1 eredeti példányt a vevő részére kiad, 1 eredeti példányt pedig az irattárába helyez.

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

DR. PETIKE FERENC

ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2.
Adószám: 53429877-1-23
Bank: 10402513-50526669-83681007
301 9678 118

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-részilletőség birtokbaadására a 4.2./ pontban írt vételár rész megfizetésével egyidejűleg kerül sor. Vevő a birtokbaadástól jogosult az adásvétel tárgyát képező ingatlan-részilletőséget használni, hasznait szedni, viselve annak költségeit és terheit, továbbá a kárveszélyt.

Felek az ingatlan birtokbaadásakor a villany mérőórát közösen leolvassák és az óraállást külön jegyzőkönyvben rögzítik.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a mérőórát és szolgáltatói szerződést a birtokbaadást követő 15 naptári napon belül a nevére átíratja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen eljárás során a vevővel együttműködik.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a villanyközmű szerződés átírásakor a fennálló esetleges tartozását a felvett mérőóra állás, vagy a szolgáltató nyilvántartása alapján kiegyenlíti.

Továbbá eladó minden egyéb olyan felmerülő fizetési kötelezettséget köteles kiegyenlíteni, mely az ingatlan-részilletőséghez kötött és a birtokbaadás napjáig merül fel.

9./ Vevő a Földforgalmi tv. 21. §. (1f) és (1g) bekezdései alapján nyilatkozik arról és ezért kijelenti, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. előírásait, elővásárlási jogra vonatkozó jogvédelmi eszközeit a jelen jogügyletre nem kell és nem is lehet alkalmazni tekintettel arra, hogy a termőföld fekvése szerinti helyi önkormányzat erre vonatkozóan a jelen szerződéskötés napjáig még rendeletet nem alkotott.

10./ 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.

11./ 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 képviseletükben a vevő tulajdonjogának bejegyzése és az 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 képviseletükben eljárjon, a határozatot és a záradékolt adásvételi szerződéseket nevükben és képviseletükben átvegye. Ellenjegyző ügyvéd a megbízást, meghatalmazást elfogadja, azzal, hogy a megbízás, meghatalmazás egyéb hatósági eljárásokra nem terjed ki.

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

Lakatos Zoltán
eladó

Sári Tibor
vevő

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2.
Adószám: 58429877-1-23
Bank: 10402513-50526689-22681007
(33) 9579 118
DR. PETIKE FERENC :/
ügyvéd

13./ 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.

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

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

16./ 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.

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

19./ 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. augusztus 12.

Lakatos Zoltán
eladó

Sári Tibor
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 valódiságát.

Ellenjegyzem: Baján, 2026. augusztus 12. napján.

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2.
Adószám: 58429877-1-23
Bank: 10402513-50526669-53681007
(30) 9579 118
Dr. PETIKE FERENC :/
ügyvéd

Záróadatok

Készlettel időpontja: 2026. 09. 04.

Függetlenkorat megtekintés nyitva

első határidő első napja: 2026. 09. 05.

utolsó napja: 2026. 10. 05.

E határidő jogesetű!