

BPA/ 3367/2020

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

546585
2026 SZEP 29.

amely létrejött egyrészről

WICHA JÓZSEF ZSOLT születési neve: V

neve: , személyi azonosítója:

Budapest, Nánási út 39. A. ép. 1. em. 111. a.

mint eladó (továbbiakban: eladó) – illetve eladó képviselőként **DOMONICS JÁNOS** születési neve: , an: , személyi azonosítója:

adóazonosító jele: lakóhelye: 6760 Kistelek, Kisteleki Ede u. 51.

másrészről

GILICZE EDINA születési neve:

(születési helye és ideje: S

5. anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

), NAK tagságának azonosító

száma:

5, földműves nyilvántartási száma: 5

), lakóhelye: 6764 Balástya,

Balástyai tanyak 466.

mint vevő (továbbiakban: vevő) között, alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1.) Eladó kizárólagos tulajdonát képezik

a) a Balástya külterület 0441/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 6764 Balástya, Tanya 469. házszám alatt található, kivett/tanya és legelő megnevezésű, összesen 3309 m² területű, 1.47 Ak tiszta jövedelmű ingatlan,

b) a Balástya külterület 0441/16 helyrajzi szám alatt nyilvántartott szántó és rét művelési ágú, összesen 1,6630 ha területű, összesen 21.78 Ak tiszta jövedelmű ingatlan,

c) a Balástya külterület 0441/27 helyrajzi szám alatt nyilvántartott szántó és legelő művelési ágú, összesen 1,6181 ha területű, összesen 15,53 Ak tiszta jövedelmű ingatlan,
(továbbiakban együttesen: az ingatlanok).

2.) Vevő az ingatlanokat többször megtekintette, az ingatlanok fizikai állapotát, telekhatárait, felszereltségét, közmű ellátottságát megismerte és ezen körülmények ismeretében köti meg a jelen szerződést.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok jogi jellege Natura 2000 terület. Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanoknak olyan rejtett hibája nincs ami a rendeltetésszerű használatot akadályozná, vagy zavarná. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok állapotára vonatkozó minden szükséges és indokolt tájékoztatást a vevő részére megadott, ennek során nem hallgattak el olyan tény, adatot vagy körülményt amely a vevő szerződéskötésre vonatkozó akaratát, vagy a vételár meghatározására vonatkozó nyilatkozatát befolyásolhatta volna.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1/a. pont szerinti ingatlan területén leomlott műszaki állapotban lévő, felújításra szoruló tanya épület áll..

3.) Eladó ezennel eladja az 1. pontban körülírt ingatlanait, az ingatlanok minden tartozékával együtt a vevőnek, amely ingatlanokat a vevő, az ingatlanok megtekintett állapota alapján kialakított, összesen 11.000.000,-Ft azaz: Tizenegymillió forint egybefoglalt teljes vételárért megveszi az eladótól.

Az egybefoglalt vételáron belül az 1/a. pont szerinti ingatlan vételárát 6.000.000,-Ft (ezen belül felépítmény forgalmi értéke 0,-Ft, a kivett tanya alrészlet forgalmi értéke 5.500.000,-Ft, a föld forgalmi értéke pedig 500.000,-Ft), az 1/b. pont szerinti ingatlan vételárát 2.500.000,-Ft, az 1/c. pont szerinti ingatlan vételárát 2.500.000,-Ft összegben fogadták el a szerződő felek.

Szerződő felek az 1/a. pont szerinti ingatlan vételárának meghatározása során az ingatlan alábbi előnyös tulajdonságait vették figyelembe: - az ingatlan közút mellett található, így időjárási körülményektől függetlenül bármikor könnyen megközelíthető, -alkalmas lakóépület építésére, illetve állattartásra, villany közművel rendelkezik, az ingatlan folyamatos gondozás alatt áll, szép kultúrállapotban kerül eladásra, -kevés töréspontú, ezáltal könnyen művelhető, -az ingatlanon nincsenek művelést nehezítő tereptárgyak.

Szerződő felek rögzítik, hogy a teljes vételár meghatározására a jelenlegi piaci viszonyok ismeretében, az Ingatlan értékét befolyásoló minden lényeges körülmény figyelembevételével közös megegyezés alapján került sor, így a felek kijelentik, hogy a vételárát nem tekintik sem aránytalanul magas, sem aránytalanul alacsony árnak, erre tekintettel a Polgári Törvénykönyv 6:98.§ (2) bekezdése alapján szerződő felek kifejezetten kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanyságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

4.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt három ingatlan csak együttesen képezi az adásvétel tárgyát, összesen 11.000.000,-Ft azaz: Tizenegymillió forint egybefoglalt vételáron. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak, ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 19. § (5) bekezdés a) pontja alapján sor kerülhet a három ingatlan egybefoglalt vételáron történő eladására.

Wicha József Zsolt eladó
(képviseli: Domonics János
meghatalmazott)

1

Gilicze Edina vevő

Dr. Bitó Tibor ellenjegyző ügyvéd

5.) Eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása alapján szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a jelen szerződést közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, illetve a szerződésük hatósági jóváhagyáshoz kötött.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik mint olyan földműves, akinek életvitelszerű lakáshasználata helye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

6.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 3. pont szerinti teljes vételárat a jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásáról rendelkező határozat vele történő közlésétől számított 5 (öt) napon belül hiánytalanul megfizeti eladó részére, az eladó által írásban közölt bankszámlára történő banki átutalás útján.

7.) Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher és igénymentességét, valamint azt is, hogy az ingatlanok nem képezik házastársi közös vagyon részét

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat érintően nincsen hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, illetve többlethasználati megállapodás.

8.) Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

8/1. Eladó a teljes vételár részére történő hiánytalan megfizetéséig fenntartja tulajdonjogát az 1. pontban körülírt ingatlanokon, vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanokra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt hiánytalan megfizetését követően lehetséges

8/2. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az az adásvétel tárgyát képező ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 2 (kettő) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.

8/3. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ezen szerződést készítő és ellenjegyző dr. Bitó Tibor ügyvédnél mint Letéteményesnél 3 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban (Tulajdonjog bejegyzési engedély) foglalt azt a jognyilatkozatát amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanokra a vevő javára a tulajdonjog – adásvétel jogcímén, 1/1 tulajdoni hányadra – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A letétbe helyezett Tulajdonjog bejegyzési engedélyt a Letéteményes köteles megőrizni, majd a 3. pont szerinti teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésének eladó vagy vevő általi hitelt érdemlő igazolása után köteles az illetékes Földhivatali Osztályhoz a szükséges példányszámban haladéktalanul benyújtani.

A jelen pont szerinti okirat letét tekintetében ez a szerződés letéti szerződésnek is minősül.

9.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat a teljes vételár hiánytalan megfizetésének napján minden elszállításra váró ingóságától kiürítve, kitakarított, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába adja.

Az okíratyszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket, hogy az ingatlanok pontos telekhatárai földmérő által lefolytatott földkimérés során állapíthatók meg. A vevő nyilatkozik, hogy nem kéri az ingatlanok telekhatárainak kimérését.

Vevő birtokba lépéséig eladó húzza az ingatlanok hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt. Eladó vállalja, hogy valamennyi, a birtokbaadás időpontjáig keletkezett saját tartozását a vevő felhívására a birtokbaadást követően is megtéríti. Vevő a tényleges birtokba lépése napjától kezdődően húzza az ingatlanok hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

10.) Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs.

11.) Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, így az ügyvédi munkadíj, az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj és a visszerthes vagyonszerzési illeték a vevőt terhelik.

Fentnevezett vevő bejelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek megfelelő földműves, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26 § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet igénybe kívánja venni.

Vicha József eladó
(képviseli: Domonics János
meghatalmazott)

Gilicz Edina vevő

Dr. Bitó Tibor ellenjegyző ügyvéd

12.) Eladó megértette a tájékoztatást, hogy a tulajdonszerzése időpontjára tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok értékesítésével kapcsolatosan őt személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terhelheti, az ezzel kapcsolatos szabályokról részletes tájékoztatást kaphat a Nemzeti Adó- és Vámhivatal ügyfélszolgálatánál.

13.) Vevő nyilatkozatai:

a) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban körülírt 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 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

b) Vevő felelőssége tudatában kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény szerinti szerzési feltételeknek, mert

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),

- a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok szerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

- a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzése nem sérti a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott mennyiségi korlátozásokat (a földszerzési maximumot és a birtokmaximumot),

- részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

14.) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen; személyes adataikat Azonosítási adatlapon rögzítse, adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

15.) Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére és annak megfizetési módjára, valamint a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, az eljáró ügyvédet a szerződés megszerkesztésére kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

16.) A felek meghatalmazzák dr. Bitó Tibor ügyvédet (székhelye: 6760 Kistelek, Kisteleki Ede u. 24. szám, kamarai azonosító száma: 36057693) ezen szerződés szerkesztésére, továbbá a szerződés hatósági jóváhagyásával, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban, valamint a B400E adatlap benyújtásával kapcsolatos eljárásban a teljes körű képviselői ellátására. Eljáró ügyvéd a felek meghatalmazását a szerződés ellenjegyzésével elfogadta.

Szerződő felek ezen adásvételi szerződés elolvasása és egységes értelmezése után kijelentették, hogy a benne foglaltak előadásuknak megfelelően kerültek rögzítésre, ezt tényvázlatként is elfogadják, egyebekkel kiegészíteni nem kívánják, ezért mint szerződéses akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írják alá.

Kistelek, 2026. szeptember 23.

Wicha József Zsolt eladó
(képviseli: Domonics János
meghatalmazott)

Gillicze Edina vevő

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:
Kistelek, 2026. szeptember 23.
KASZ: 36057693

DR. BITÓ TIBOR
egyéni ügyvéd
Iroda: 6760 KISTELEK,
Kisteleki Ede u. 24.
Tel/fax: 62-359-778

Közzététel napja:	2026. 10. 15.
Aláírás napja:	2026. 10. 16.
Lejárat:	2026. 11. 16.
Dátum:	Naturáli jogrendszer.
Aláírás:	