

Baja, 2026 OKT 13		Földhivatal	
Földhivatali nyilvántartás		1	
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS			
595592			

Dr. BURÁNY MONIKA
ÜGYVÉD
6500 Baja, Dózsa Gy. út 86.
Tel/fax.: 79/420-115

KAT/1609-1/2026

mely létrejött egyrészről:

HAJDU-VRÁNICS ANNA IBOLYA sz.n.:

an.:

6503 Baja, Remete utca 33. szám alatti lakos, mint eladó;

másrészről:

HUBER CHRISTIAN HELMUT sz.n.:

in.:

személyi száma:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában

fennálló tagságának azonosító száma:

Egységes Mezőgazdasági Ügyfél-nyilvántartási

Rendszerben regisztrációs száma:

6500 Baja, Szentháromság tér 8. szám alatti lakos, mint vevő

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1.) Eladó ezennel eladja az 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képező *Katymár külterület 0446/4. hrsz.* alatt nyilvántartott, 3 Ha 2470 m² nagyságú, „szántó és út” megjelölésű, 78,00 AK értékű ingatlanát a fent megnevezett vevőnek, aki azt 1/1 tulajdoni arányban ezennel megveszi. Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti földön ültetvény, felépítmény, vagy a föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

2.) Megállapodnak abban szerződő felek, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vételára 11.364.500 Ft azaz Tizenegymillió-háromszázhatvanégyezeröttszáz forint, mely összeget vevő jelen okirat aláírásával egyidőben megfizette eladónak oly módon, hogy Dr. Burány Monika ügyvéd letéti számlájára átutalta a teljes vételárat. Eladó maga kérte a vételár ilyen módon történő megfizetését, melyet saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el.

A fenti összegből felek 2.000.000 Ft-ot foglalónak tekintenek.

Felek kijelentik, hogy a foglaló – Polgári Törvénykönyvben rögzített - jogi természetével, annak lehetséges jogkövetkezményeivel tisztában vannak, arról okiratszerkesztő ügyvéd részletesen kioktatta a feleket (foglaló: ha eladó érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg a szerződés, úgy duplán adja vissza, ha vevő érdekkörében felmerülő okból, úgy elveszíti azt). A foglaló az adásvételi szerződés teljesítése esetén a vételárba beszámít.

Megállapodnak abban szerződő felek, hogy eljáró ügyvéd a letéti számlájára utalt vételárat a szakigazgatási szerv jóváhagyó határozata átvételét követő 8 munkanapon belül vállalja kifizetni eladónak átutalással, amennyiben Huber Christian Helmut vevővel hagyják jóvá az adásvételi szerződést.

Eladó a fenti fizetési feltételeket elfogadja.

Az ellenérték megállapításánál felek az alábbiakat vették figyelembe:

A teljes ingatlan kerül vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába. A vétel tárgyát képező ingatlan 1,5 km-es körzetében vevő több termőföld ingatlannal rendelkezik, ahogyan vevő édesapja is, továbbá vevő édesapja tulajdonát képezi a Katymár 0446/3. hrsz-ú ingatlan amely közvetlenül szomszédos a vétel tárgyát képező termőfölddel. Mindez költséghatékony gazdálkodást tesz lehetővé. Az ingatlan földútról könnyen megközelíthető.

3.) Vevő az ingatlant az általa megtekintett állapotban szerzi meg, így annak fekvését, határait, használati viszonyait ismeri, a szakigazgatási szerv jóváhagyó határozata átvételét követő napon lép az ingatlan birtokába – mégis azzal, hogy legkorábban 2027. 01. 01. napján - így attól a naptól viseli annak terheit, a kárveszélyt és szedik hasznait.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant jelenleg más használja haszonbérleti szerződés alapján 2026. 12. 31. napjáig, az éves haszonbérleti díj 125.000 Ft/ha.

Hajdu-Vránics Anna Ibolya eladó

Huber Christian Helmut vevő

4.) Eladó az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal és az 1.) pontban írt ingatlan tulajdonjogát a jelen adásvételi szerződés 2.) pontjában írt vételár hiánytalan megfizetéséig magának fenntartja. Felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 3 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1.) pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban – adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden teherrel mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Eladó kifejezett letéti utasítása alapján Dr. Burány Monika ügyvéd jelen okirat aláírásával vállalja, hogy amint eladó jelzi felé, hogy a teljes vételár bankszámlájára megérkezett, úgy 10 munkanapon belül benyújtja a tulajdonba-adási nyilatkozatot a Földhivatalba.

Amennyiben jelen jogügylet meghiúsul, úgy a letétbe helyezett hozzájáruló nyilatkozat valamennyi példányát eljáró ügyvéd visszaadja eladónak 15 munkanapon belül – kivéve a biztonsági papírra nyomtatott példányt. Jelen okiratot szerződő felek egyben ügyvédi letéti megállapodásnak is tekintik.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről - a vételár eladó bankszámláján történő jóváírását követően - haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet elektronikus úton (dr.buranymonika@gmail.com címen).

5.) Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy cselekvőképes német állampolgár.

6.) Felek kijelentik, hogy megértették eljáró ügyvéd tájékoztatását jelen jogügyletükkel kapcsolatos illeték- és adójogi szabályokról.

Vevő kijelenti, hogy illetékkedvezményt kíván igénybe venni, tekintettel arra, hogy földműves.

Vevő kéri a T. Illeték Főosztályt, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességben részesítse.

Alulírott vevő vállalom, hogy a birtokbaadástól számítva 5 évig az 1.) pontban írt termőföld tulajdonjogát nem idegenítem el, azon vagyoni értékű jogot nem alapítok, és mezőgazdasági tevékenységet végző személyként a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom.

7.) Jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével kapcsolatos költségeket, a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével és az esetleges vagyonátruházási illetékekkel kapcsolatos költségeket valamint a letétkezeléssel továbbá a letét utalással történő kifizetésének költségeit az ingatlant megvásároló személy viseli és fizeti.

8.) Felek az adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Baja), az illetékes jegyző előtti képviselői ellátásával valamint a NAV előtt a B400E nyomtatvány elektronikus úton történő benyújtására dr. Burány Monika ügyvédet bízzák illetve hatalmazzák meg vevő tulajdonjogának bejegyzését követő 30. napig terjedő időtartamra, aki azt elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a jelen jogügylettel kapcsolatos teljes körű képviselőre, levelek, határozatok átvételére, a jelen ügyvel kapcsolatos iratokba történő betekintésre, az iratokról másolat kérésére valamint az 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdoni lapjába történő betekintésre, valamint az adásvételi szerződés adminisztrációs okok miatti (pl. elírás) esetleges módosítására, javítására is.

9.) Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdése szerinti természetes személy, tagállami állampolgár, így a föld tulajdonjogát ezen kritériumok szerint jogosult megszerezni. A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a földforgalmi törvény 13-15. §-ra tekintettel – figyelemmel a 21. § (1) bekezdés rendelkezéseire - az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a.) termőföld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem; kijelentem, hogy a földforgalmi törvény 5. § 7./ pontja szerint nyilvántartásba vett földműves vagyok;

b.) vállalom, hogy a jelen szerződéssel érintett termőföld ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetére megfelelek a földforgalmi törvény 13. § (1)-(4) bekezdésében, valamint a 14. §-ban foglalt feltételeknek (nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásom teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom; a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet nem kötöttem és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem volna);

c.) az adásvétellel érintett termőföld tekintetében vállalom, hogy annak tulajdonomba kerülése esetén az adott föld használatát másnak át nem engedem, azt magam használok, ennek során eleget teszek földhasználati, hasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom – kivéve a földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben foglalt eseteket;

d.) amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget válllok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a megszűnését követő időre vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok és eleget teszek a c.) pontban foglalt kötelezettségeknek;

e.) kijelentem, hogy a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonomba kerülő föld nagysága ezzel együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1)-(5) bekezdéseiben foglalt mértéket;

f.) a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultsággal rendelkezem a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja, ezen belül 18. § (4) bekezdés a) pont alapján;

g.) elfogadom és tudomásul veszem, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a 9.) pont a.)-f.) pontjaiban foglalt nyilatkozataim valótansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségemre vonásomat, továbbá az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését és egyéb büntetéseket, szankciókat vonhat maga után.

Alulírott vevő büntetőjogi felelősségem tudatában úgy nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

10.) A szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen szerződés hatályba lépésének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, amely hatósági jóváhagyásnak minősül.

A Három oldalból és Tíz pontból álló adásvételi szerződést felek elolvasták, annak tartalmát megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – közös értelmezés után - eljáró ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Kelt Baján, 2026. október hó 02. napján.

Hajdu-Vránics Anna Ibolya eladó

Huber Christian Helmut vevő

Ügyvédi ellenjegyzés

Alulírott Dr. Burány Monika ügyvéd (6500 Baja, Dózsa György út 86.; kamarai azonosító: eljárásra meghatalmazott jogi képviselő aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek és szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza. Szerződő felek azonosítása megtörtént. Felek az okiratot előttem írták alá, felek aláírásának valóságát tanúsítom, az okiratot ellenjegyzem.

Baja, 2026. október 02.

Dr. BURÁNY MONIKA
ÜGYVÉD

6500 Baja, Dózsa Gy. út 86. Dr. Burány Monika ügyvéd
Tel/fax.: 79/420-115

Záradék:

Kifüggesztés időpontja: 2026.10.28.

Közlés kezdő napja: 2026.10.29.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30. napos

határidő utolsó napja: 2026.11.24.

A határidő elmulasztása jogvesztő!

Levétel napja: 2026.11.30.

jegyző



