

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Fehér János** /szül.családi és utónév: Fehér János. (szül.hely.idő:
an: lakcím: 6500 Baja, Meggyfa u. 1/D. szem.az.számjel:
adóaz.jel: állampolg: magyar, **tulajdoni hányad: 708/4236/**

Dr. Koch György /szül. családi és utónév: Koch György, szül. hely idő: 1
anyja neve: lakcím: 7815 Harkány, Lomb u. 23., szem.az.számjel:
adóaz.j.: állampolg: magyar, **tulajdoni hányad: 1055/4236/**

Koch József /szül. családi és utónév: Koch József, szül. hely idő:
neve: lakcím: 6500 Baja, Erkel Ferenc u. 14., szem.az.számjel:
adóaz.j.: állampolg: magyar, **tulajdoni hányad: 1056/4236 /**

és Nól Gergely /szül. családi és utónév: Nól Gergely, szül. hely idő:
anyja neve: lakcím: 6500 Baja, IV. körzet tanya 146/35., szem.az.számjel:
adóaz.j.: állampolg: magyar, **tulajdoni hányad: 1417/4236/** mint

ELADÓK,-

másrészről: **Husti Krisztián** (születési családi és utónév: Husti Krisztián, szül.hely.idő:
nyja neve: lakcím: 6500 Baja, Alaga Géza u. 7. szem.az.számjel:
adóaz.jel: Kamarai tagsági száma: S650000200953, Földműves
nyt.szám: Bajai Járási Földhivatal: 510159/2/2016.06.17., ÖCSG nyilv. száma: OCSG-00017549,
ENAR szám: 7097700), mint **VEVŐ,-**

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett jött létre:

1./ Eladók eladják, vevő pedig – a Ptk. 6:215. § (2) bek. alapján – megvásárolja a
**-Baja külterület 081/69 helyrajzi számon felvett „szőlő” megjelölésű 4236m² alapterületű 19,15
AK értékű földingatlanban lévő 1/1-ed tulajdoni illetőségüket**

460.000,- Ft, azaz: Négyszázhatvanezer forint vételárért a Földforgalmi törvény 19. § (5)
bekezdés b) pontja ba) alpontja alapján.

A szerződő felek egyezően megállapodnak abban, hogy az ingatlan vételára az alábbiak szerint
oszlik meg:

**Baja külterület 081/69 Hrsz.-ú ingatlanban lévő Fehér János eladó 708/4236-od tulajdoni
hányadának vételára: 70.000,-Ft, Dr.Koch György eladó 1055/4236-od tulajdoni
hányadának vételára 100.000,-Ft, Koch József eladó 1056/4236-od tulajdoni hányadának
vételára 100.000,-Ft, Nól Gergely eladó 1417/4236-od tulajdoni hányadának vételára
190.000,-Ft.**

Felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) és (4) bekezdés alapján nyilatkoznak, hogy a vétel tárgyát
képező bajai **081/69. hrsz.-ú** ingatlan jelenleg parlagon van, korábban szőlő volt benne, de
jelenleg nincs rajta semmi. Az ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi
értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Az ingatlan nincsen
bekerítve.

Fehér János
eladó

Dr. Koch György
eladó

Koch József
eladó

Nól Gergely
eladó

Husti Krisztián
vevő

Dr. K... l... rdolna

Szerződő felek a vételár kialakításánál - a fent felsoroltakon túl - az alábbiakat vették figyelembe: Az ingatlan könnyen megközelíthető földútról. A vétel tárgyat képező ingatlan osztatlan közös tulajdonban van. Az ingatlannak négy tulajdonosa van, de mindegyik tulajdonos eladja a tulajdonrészét a vevőnek a mai napon.

Az ingatlan a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 17./ pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül. Eladók az adásvétel tárgyat képező ingatlan per-, igény és tehermentességét szavatolják, és kijelentik, hogy az ingatlant adó és adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli továbbá harmadik személynek nincs olyan joga, az adásvétel tárgyat képező ingatlan vonatkozásában, amely vevő tulajdonszerzését akadályozza, avagy korlátozza.

2./ Vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlant **460.000,- Ft, azaz Négyszázhatvanezer forint vételáron** megvásárolja a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdés b) pontja ba) alpontja alapján, amely vételárat ügyvédi letétbe helyez eljáró ügyvédnél. A vételárat a vevő – eljáró ügyvéden keresztül -átvételi elismervény alapján - a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételét követő 8 napon belül adja át készpénzben az eladók részére akként, hogy Fehér János eladó 70.000,-Ft-ot, Dr.Koch György eladó 100.000,-Ft-ot, Koch József eladó 100.000,-Ft-ot és Nól Gergely eladó 190.000,-Ft-ot kap a vételárból.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a földforgalmi törvény előírásai szerinti határidőn belül az illetékes jegyző által hirdetményként közzétett adásvételi szerződésre elővásárlási jogosulttól az adásvételi szerződést teljes körűen elfogadó nyilatkozat **nem** érkezik és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyta, - úgy az eladók **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy vevő javára a tulajdonjog az adásvétel tárgyat képező, 1. pontban részletesen felsorolt, Baja külterület 081/69.helyrajzi szám alatt felvett ingatlanon Husti Krisztián vevő javára 1/1-ed arányban, – adásvétel jogcímén – a BKVMKH FFO Földhivatali Osztály 1 (Baja) Ingatlan - nyilvántartásába bejegyzésre kerüljön. Az eladók eljáró ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban adják meg feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozattal a hozzájárulásukat ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg a tulajdonjoguk törlésre kerüljön az ingatlan vonatkozásában.**

3./ Vevő az ingatlant az általa megtekintett állapotban, annak fekvését, elhelyezkedését, határait, használati viszonyait ismeri. Felek rögzítik, hogy a jelen okiratban foglalt adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlését a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően eljárnak, az illetékes Földhivatalhoz továbbítják. A közzétételi kérelmet eladók a jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg aláírták és eljáró ügyvédnél letétbe helyezték.

4./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ (7) bek-e szerinti földművesnek minősül, a Földforgalmi törvény 13.§ (1) (4) bek., valamint a 14.§ (1) és (2) bek., valamint a 16.§ (1) bek - ben foglaltakra nyilatkozik és egyben vállalja az alábbiakat:

Vevő kijelenti, hogy - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. / 2013. évi CXXII.tv. 14.§(1)./

.....
Fehér János
eladó

.....
Dr. Koch György
eladó

.....
Koch József
eladó

.....
Nól Gergely
eladó

.....
Husti Krisztián
vevő

.....
Dr. Koch József
közjegyző

KA. 3302
Adószám: 26-1-23

Vevő a 2013. évi CXXII. tv.13. §. (1) bek. előírásainak megfelelően vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés (birtokbavétel) időpontjától számított 5 évig - kivétel a 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetet,- más célra nem hasznosítja. Ha az ingatlan harmadik személy használatában van, vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettséget vállalja.

Vevő nyilatkozik, hogy 2013. évi CXXII. törvény 16.-17 §.-ban foglaltak alapján – a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjog megszerzésének jogszabályi akadályja nincs, mivel a birtokában álló földterület nagysága a jelen jogügylettel megszerezni kívánt területek nagyságával együtt nem haladja meg az 300 hektárt. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlanra vonatkozóan, mint tulajdonjogot szerző a **179/2023 (V.15.) Korm. r. 42§ alapján nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bek. d./ pontja alapján olyan elővásárlásra jogosult földművesként kívánja megvásárolni az ingatlant, aki a Földforgalmi tv.5.§.(9). a)pontja szerint helyben lakónak minősül. Kijelenti továbbá a vevő, hogy 1981.év óta **állandó bajai lakos.** Szerződő felek a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:98.§.(2) bekezdése alapján kizárják mind az eladók, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát. Felek akként nyilatkoznak, hogy a kialakult vételárat közös megállapodással a piaci viszonyok figyelembe vételével alakították ki. Ezek során nem álltak kényszer hatása alatt, és tévedésben sem voltak. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a vevő az ingatlant a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül birtokba veszi, és ettől az időponttól kezdve viseli annak terheit, és szedi annak hasznait. Eladók tájékoztatják vevőt, hogy az ingatlant saját maguk használják.

5./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nem esik korlátozás alá. E szerint a jelen jogügylet megkötésének nincs jogszabályi akadály.

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos költségek, a tulajdonjog Földhivatal útján történő átírásával kapcsolatban felmerülő mindennemű költség és kiszabandó vagyonátruházási illeték a vevőt terheli, míg az esetleges tehermentesítés költsége az eladókat terheli.

7./ Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazást adnak **DR. KOCH MAGDOLNA** ügyvédnek (KASZ: 36063302, Baja, Munkácsy u. 3. szám) az adásvételi szerződés elkészítésére, továbbá a Bajai Járási Földhivatal felé történő eljárásra, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban. Eljáró ügyvéd kifejezetten nyilatkozik, hogy a megbízást a tulajdonjog bejegyzéséig terjedő időtartamra elfogadja.

8./Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, miszerint a jelen adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, amely hatósági jóváhagyásnak minősül.

9./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az arra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd dr. Koch Magdolna (KASZ: 36063302, 6500 Baja, Munkácsy M. u. 3.) ügyvédi munkadíját az ingatlant megvásárló fél fizeti.

.....
Fehér János
eladó

.....
Dr. Koch György
eladó

.....
Koch József
eladó

.....
Nol Gergely
eladó

.....
Husti Krisztián
vevő

dr. Koch Magdolna
ü

Adószám:

33

10./ Felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi CXXX. tv. előírásai alapján a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd megvizsgálta a felek személyi okmányait (személyi igazolványok, lakcímkártyák,) és azokról másolatot készített, amelyhez a felek hozzájárultak.

11./Eladók és Vevő kijelentik, hogy a saját nevükben és javukra járnak el a jelen szerződés kapcsán. Eljáró ügyvéd szerződő feleket az adó- és illetékjogszabályokról tájékoztatta, felek azt tudomásul vették.

12./Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződésben nem érintett kérdések tekintetében a Ptk., valamint a Földforgalmi törvény előírásait kell értelemszerűen alkalmazni.

Jelen adásvételi szerződés 4 oldalból és 12./ pontból áll, amelyet szerződő felek elolvasás és közös értelmezés után hh. aláírták.

Baja, 2026. október 06. napja

Fehér János
eladó

Dr. Koch György
eladó

Koch József
eladó

Nol Gergely
eladó

Husti Krisztián
vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **DR. KOCH MAGDOLNA** ügyvéd (KASZ 36063302, 6500 Baja, Munkácsy u. 3. szám) aláírással igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valóságát is tanúsítom. A 2017. évi LXXVIII. tv.-ben (Ütv.) szabályozottak szerint az okiratot ellenjegyzem Baján, 2026. október 06. napján.

dr. Koch Magdolna
...szakjogász
...csy u.3.
DOLI 36063302
A 30884726-1-23

DR. KOCH MĀGDOLN
ügyvéd