Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
2026 OKT 20
Földhivatali Főosztály
Érk. dátuma: | Érk. száma:
Kt. dátuma: | Ikt. szám: 59569h
Melléklet: db | Előirat száma: | Ügyintéző:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
egységes okiratba foglalt

Amely létreiött egyrészről **MARUSA EDIT születési családi és utóneve** (szül.hely,idő: ., an: lakcím: 6500 Baja, Tinódi u. 10., értesítési cím: a lakcímmel megegyezik, szem.az.számjel: , adóazonosító jel:), mint eladó (továbbiakban: **eladó**),

másrészről **MIHÁLOVITS ISTVÁN születési családi és utóneve** (szül.hely, idő: an: lakcím: 6500 Baja, Tinódi u. 11/A., 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

- az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló **Süköd, külterület 024/87 hrsz-ú**, 3 Ha 6023 m2 területű, 65,70 AK értékű, szántó, kivett / udvar, művelési ágú / megnevezésű **ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát** (tulajdonjogát),
- az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló **Süköd, külterület 042/3 hrsz-ú**, 1 Ha 2831 m2 területű, 34,52 AK értékű, szántó művelési ágú **ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát** (tulajdonjogát),
- az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló **Süköd, külterület 042/8 hrsz-ú**, 4 Ha 341 m2 területű, 112,88 AK értékű, szántó művelési ágú **ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát** (tulajdonjogát),
- az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló **Süköd, külterület 042/7 hrsz-ú**, 3 Ha 7393 m2 területű, 104,34 AK értékű, szántó művelési ágú **ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát** (tulajdonjogát), a megtekintett és megismert állapotban
(továbbiakban együtt: termőföldek).

A vevő tulajdonszerzése adásvétel jogcímen alapul.

2./ Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező 1./pontban körülírt termőföldek tulajdonjogának átruházása a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá esik.

3./ Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személy, nyilvántartási száma:
Vevő kijelenti, hogy tagja a Nemzet Agrárgazdasági Kamarának (NAK) nyilvántartási száma:

Vevő kijelenti, hogy tagja az nyilvántartási számú őstermelők családi gazdaságának.

4./ Vevő az adásvétel tárgyát képező termőföldeket a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdés e./ pontja szerinti elővásárlási jogosultként vásárolja meg.
A jogosulti csoporton belül az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a Földforgalmi tv 18. §. (4) bekezdés a./ pontjában foglaltaknak megfelelő, őstermelők családi gazdaságának tagja (nyilvántartási száma:

A Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdés e./ pontján alapuló elővásárlási jogosultságot a földműves nyilvántartás, valamint a lakcím-nyilvántartás, mint közhiteles nyilvántartások igazolják, Földforgalmi tv. 18. §. (4) bekezdés a./ pontja szerinti megfelelőséget az őstermelők családi gazdaságának nyilvántartása, mint közhiteles nyilvántartás igazolja, ezért a 2013. CCXII tv. 17. § (2) bekezdése alapján az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat nem kell az adásvételi szerződéshez csatolni.

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
li tér 2.
7-1-23
Bank: 10402513-50528669-83681007

5./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldek a Földforgalmi tv. 19. §. (5) bekezdés a./ pontja alapján **egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre,** az **egybefoglalt vételár** **37.976.400,-Ft** azaz Harminchétmillió-kilencszázhetvenhatezer-négyszáz forint azzal, hogy a Földforgalmi tv 8/A. §. (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az egybefoglalt vételárból,

a Sükösd, külterület 024/87 hrsz-ú termőföld vételára 10.806.900,-Ft azaz Tízmillió-nyolcszázhatezer-kilencszáz forint,
a Sükösd, külterület 042/3 hrsz-ú termőföld vételára 3.849.300,-Ft azaz Hárommillió-nyolcszáznegyvenkilencezer-háromszáz forint,
a Sükösd, külterület 042/8 hrsz-ú termőföld vételára 12.102.300,-Ft azaz Tizenkettőmillió-százkettőezer-háromszáz forint,
a Sükösd, külterület 042/7 hrsz-ú termőföld vételára 11.217.900,-Ft azaz Tizenegymillió-kettőszáz-tizenhétezer-kilencszáz forint.

Szerződő felek kijelentik, hogy a fentiek szerinti vételárak meghatározására a jelenlegi piaci viszonyok ismeretében, a termőföldek értékét befolyásoló minden lényeges körülmény figyelembevételével, közös megegyezés alapján került sor, így a felek kijelentik, hogy a vételárakat nem tekintik sem aránytalanul magas, sem aránytalanul alacsony árnak. Ezért felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

A vételár teljesítése:

5.1./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy 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 képviseletében eljáró ügyvéd) által történő kézhezvételét követő 30 naptári napon belül a vételárból ***vételárelőleg jogcímen*** átutal az eladó által erre a célra megnevezett az Banknál vezetett számú bankszámlára **3.797.640,-Ft** azaz Hárommillió-hétszázkilencvenhétezer-hatszáznegyven forint vételárrészt.

Eladó a fenti összeg (vételárelőleg) fent megjelölt bankszámlára való teljesítést – az összeg bankszámlán való jóváírása esetén - saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el.

Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a vételárelőleg jogi természetével, miszerint a vételárelőleg a szerződés bármely okból történő meghiúsulása esetén visszajár.

5.2./ Vevő kijelenti, eladó pedig tudomásul veszi, hogy vevő a vételárából **34.178.760,-Ft**-ot azaz Harmincnégymillió-százhetvennyolcezer-hétszázhatvan forintot, mint utolsó vételárrészt a Széchenyi Kártya Program MAX+ keretében a **K&H Bank Zrt.** által nyújtott **„Agrár Széchenyi Beruházási Hitel MAX+"** igénybevételével (továbbiakban: beruházási hitel) teljesíti.

Ezen utolsó vételárrész teljesítési határidejét a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződés vevővel történő jóváhagyó határozatának a K&H Bank Zrt. részére történő átadását követő 90 naptári napon belül, de legkésőbb 2027. május 15. napjáig határozzák meg.

Marusa Edit
eladó

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2.
Adószám: 58429877-1-23
Bank: 10402513-50626869-63681007
(30) [illegible]

Mihálovits István
vevő

Dr. PETIKE FERENC
ügyvéd

Szerződő felek ezúton meghatalmazzák, illetve megbízzák a K&H Bank Zrt.-t, eladó pedig kifejezetten kéri és hozzájárul ahhoz, hogy a beruházási hitelből származó vételárrész megfizetését a K&H Bank Zrt. közvetlenül az eladó részére teljesítse átutalással az eladó 5.1./pontban megjelölt bankszámlájára.
Eladó a beruházási hitel összegének az 5.1./pontban írt bankszámlára való teljesítést – az összeg bankszámlán való jóváírása esetén - saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el.

5.3./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a K&H Bank Zrt. bármely okból az igényelt beruházási hitel összegénél kevesebb összeget folyósítana, úgy abban az esetben vevő a különbözeti összeget saját erőből köteles teljesíti az eladó részére az 5.1./pontban írt bankszámlára történő átutalással. Vevő tudomásul veszi, hogy ennek tényét legkésőbb a beruházási-hitelszerződés megkötéséig igazolnia kell a K&H Bank Zrt. felé banki bizonylattal és ügyvéd által ellenjegyzett eladói okirattal (teljesítési igazolás), mely egyben folyósítási feltétel is.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a beruházási-hitelszerződés vevő általi aláírásáig ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozatával (Teljesítési igazolás) igazolja a beruházási hitelen felüli vételárrész (önrész) vevő általi teljesítését, mely szintén folyósítási feltétel.

5.4./ Felek kikötik, hogy amennyiben az 5.2./pontban írt határidőig nem kerül sor a teljes vételár megfizetésére, akkor eladót a Ptk. 6:213. § (1) bekezdése alapján megilleti a jelen szerződéstől való elállás joga.
Az elállás a jelen szerződést felbontja, eladó az elállási jogát a vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolhatja.

6./ Felek már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a beruházási hitel folyósítása esetén az adásvétel tárgyát képező termőföld ingatlanokra a K&H Bank Zrt. javára jelzálogjog, ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

7./ Szerződő felek kikötik, hogy a beruházási hitel folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, felmondani, a szerződést felbontani, illetve azt módosítani. Tudomásul veszik felek, hogy a beruházási hitel folyósítása esetén a szerződés felbontása, felmondása, megszüntetése vagy az elállás, továbbá a módosítás csak a K&H Bank Zrt. írásbeli hozzájárulása esetén gyakorolható.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a beruházási hitel folyósítását követően az ingatlanok adásvétele tárgyában létrejött szerződés a K&H Bank Zrt. hozzájárulásával felbontásra, megszüntetésre kerülne, úgy abban az esetben a K&H Bank Zrt. által a vevőnek nyújtott beruházási hitelből folyósított vételárrészt a K&H Bank Zrt. részére egyösszegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti.

8./ Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a beruházási hitel folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a K&H Bank Zrt. által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevő hitelfelvételét és a beruházási hitelből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

9./ Vevő a Földforgalmi törvényben előírt földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértéke vonatkozásában, valamint a tulajdonszerzési jogosultság vonatkozásában jogi felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:

9.1./ Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező termőföldek tulajdonjogának megszerzésének jogszabályi akadálya nincs, mivel a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő, valamint a jelen jogügylettel tulajdonába kerülő földterületek együttesen sem haladják meg a 300 hektárt.
9.2./ Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal rendelkezik, ezért kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2.
Adószám: 58429877-1-23
Bank: 10402513-50526669-83681007

9.3./ Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföldek a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával együtt sem haladják meg az 1200 hektár mértéket (birtokmaximumot).

9.4./ Vevő a Földforgalmi tv. 13. §-ban előírt tulajdonszerzési jogosultság tekintetében kijelenti és vállalja, hogy a jelen okirattal megszerzett termőföldek használatát - a Földforgalmi tv. 13. §. (2) bekezdésében maghatározott esetek kivételével - másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. §. (3) bekezdésében maghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

9.5./ Vevő a Földforgalmi tv. 14. §-ban előírt tulajdonszerzési jogosultság tekintetében kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
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.

10./ 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 termőföldek fekvése szerinti helyi önkormányzat erre vonatkozóan a jelen szerződéskötés napjáig még rendeletet nem alkotott.

11./ Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldeket az alábbiak terhelik:

a Sükösd, külterület 024/87 hrsz-ú termőföldet a tulajdoni lapon III/4. sorszám alatt az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára Vezetékjog terheli 3489 m2 területre, a tulajdoni lapon III/5. sorszám alatt az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. javára Bányaszolgalmi jog terheli 177 m2 területre,
a Sükösd, külterület 042/3 hrsz-ú termőföldet a tulajdoni lapon III/3. sorszám alatt az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára Vezetékjog terheli 1925 m2 területre, a tulajdoni lapon III/4. sorszám alatt az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára Vezetékjog terheli 72 m2 területre, a tulajdoni lapon III/5. sorszám alatt az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. javára Bányaszolgalmi jog terheli 497 m2 területre,
a Sükösd, külterület 042/8 hrsz-ú termőföldet a tulajdoni lapon III/3. sorszám alatt az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára Vezetékjog terheli 1033 m2 területre, a tulajdoni lapon III/4. sorszám alatt az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. javára Bányaszolgalmi jog terheli 1201 m2 területre, a tulajdoni lapon III/5. sorszám alatt Földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használati jog terheli,
a Sükösd, külterület 042/7 hrsz-ú termőföldet a tulajdoni lapon III/3. sorszám alatt az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára Vezetékjog terheli 1508 m2 területre, a tulajdoni lapon III/4. sorszám alatt az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. javára Bányaszolgalmi jog terheli 1762 m2 területre.

Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződést ezek ismeretében köti meg.

Marusa Edit
eladó

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2.
Adószám: 58429877-1-23
Bank: 10402513-50526669-83681007

Mihálovits István
vevő

Dr. PETIKE FERENC
ügyvéd

12./ Eladó a 11./ pontban írt terhek kivételével szavatolja az adásvétel tárgyát képező termőföldek per-, teher- és igénymentességét, kijelenti továbbá, hogy a termőföldeket ingatlan-nyilvántartáson kívüli tartozás, követelés és kötelezettségvállalás sem terheli.
Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldek nem állnak harmadik személy használatában.

13./ Eladó a tulajdonjogot a Ptk. 6:216 § (1) bekezdése szerint a vételár kiegyenlítéséig fenntartja.
Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél 5 db eredeti, egymással egyező, ellenjegyzett példányban, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában letétbe helyezi azon nyilatkozatát (Tulajdonjog bejegyzési engedély), melyben eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1./pontban részletesen körülírt termőföldekre vonatkozóan a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön és az 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból egyidejűleg törlésre kerüljön.

Felek megállapodnak abban és a Ptk. 6:216 § (3) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módón hozzájárulnak ahhoz, illetve közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot (földhivatalt), hogy vevő javára **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az adásvétel tárgyát képező 1./pontban részletesen körülírt termőföld ingatlanokra vonatkozóan, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtásától) számított **6 hónapos határozott időre** bejegyzésre kerüljön.

Felek tudomásul veszik, hogy a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inytv.Vhr.) 45. § (3) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott 6 hónapos határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.
Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben ezen határidő elteltéig a vevő tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozat nem kerülne benyújtásra a földhivatalhoz, akkor a földhivatali kérelmet ismételten előterjesztik.

Eladó a Tulajdonjog bejegyzési engedélyt azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a Tulajdonjog bejegyzési engedélyt az 5./ pontban írt vételár maradéktalan teljesítésének hitelt érdemlő módon való igazolását követően jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, vevő 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést önálló határozatával a vevővel jóváhagyja és a biztonsági okmányon szerkesztett adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal ellátja.

Felek rögzítik, hogy eladó az utolsó vételárrészlet megfizetését (folyósítását) követően az 5.1./ és az 5.2./ pontokban írt vételárrészek megfizetéséről haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet.
Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult az 5.1./ és az 5.2./ pontokban írt vételárrészek megfizetését hitelt érdemlően igazolni a letéteményes ügyvéd felé eredeti banki igazolással.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására letéteményes ügyvéd az alábbiakat fogadja el:

- Eladó részéről az 5.1./ és az 5.2./ pontokban írt vételárrészekre az eladó teljesítést elismerő nyilatkozata (okirati formában, vagy elektronikus úton a dr.petikeferenc@t-online.hu e-mail címre, vagy tértivevényes levél formájában az ügyvédi iroda címére),
- Vevő részéről az 5.1./ pontban írt vételárrész tekintetében az utalást teljesítő pénzintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, eladó által a jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt bankszámla javára való teljesítésének megtörténtéről.
- Vevő részéről az 5.2./ pontban írt vételárrészből a beruházási hitelből teljesülő vételárrész tekintetében az utalást teljesítő K&H Bank Zrt. eredeti, cégszerű igazolása a beruházási hitelből finanszírozott összegnek az eladó által a jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt bakszámla javára való teljesítésének megtörténtéről.

DR. PETIKE FERENC
6500 B... ügyvéd
A...
Bank: 1...02513-50526869-83...
...-1-23
(30) 9579 ...

- Vevő részéről az 5.2./ pontban írt vételárrészből a beruházási hitel által esetleg nem fedezett különbözeti összeg tekintetében az utalást teljesítő pénzintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízásnak az eladó által a jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt bankszámla javára való teljesítésének megtörténtéről.

Letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt az 5.1./ és az 5.2./ pontokban írt vételárrészek megfizetésének fentiek szerinti igazolását követően, az utolsó vételárrészként teljesítésre kerülő 5.2./pontban írt beruházási hitel folyósítását (vagy ennek elmaradása esetén az 5.2./ pontban írt vételárrész megfizetésének igazolását) követő 3 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz.
Letéteményes ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti és igazolja, hogy az eladó Tulajdonjog bejegyzési engedélyét 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 vételár teljesítésének fentiek szerinti hitelt érdemlő igazolását követő 5 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz, 2 eredeti példányt (melyből 1 pld. a K&H Bank Zrt. példánya) a vevő részére kiad, 1 eredeti példányt pedig az irattárába helyez.

Felek kikötik, hogy amennyiben az adásvételi szerződésben foglaltak szerinti teljes vételár az eladó részére maradéktalanul megfizetésre kerül, úgy abban az esetben a jelen okirattal ügyvédi letétbe kerülő Tulajdonjog bejegyzési engedély letétből történő kiadása nem tagadható meg.

Amennyiben az eladó és a vevő között vita alakul ki az adásvételi szerződés teljesítése kapcsán és erről a vitáról akár az eladó, akár a vevő írásban (tértivevényes levéllel) értesítik a letéteményes ügyvédet, akkor letéteményes ügyvéd nem jogosult a letétbe helyezett okiratoknak sem az eladó, sem a vevő, sem a földhivatal részére történő kiadására.
Ezt követően a letéteményes ügyvéd a jogvitát lezáró jogerős bírósági határozat, vagy az eladó és a vevő között a jogvitát lezáró legalább magánokiratba foglalt megállapodás rendelkezésének megfelelően adhatja ki a dokumentumokat.

Felek megállapodnak, hogy a fentiekben meghatározott eseteken túl, minden más esetben letéteményes ügyvéd időkorlát nélkül köteles megőrizni és senki részére ki nem adni (kivéve bírósági eljárásban a bíróság részére történő közvetlen megküldéssel, vagy átadással) a letétbe helyezett dokumentumokat.
Felek rögzítik, hogy az okirati letét ingyenes.
Eladó, a vevő és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

14./ Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldek birtokbaadására a vételárak megfizetésével egyidejűleg kerül sor.
Vevő a birtokbaadástól jogosult az adásvétel tárgyát képező termőföldeket használni, hasznait szedni, valamint viselve azok költségeit és terheit, továbbá a kárveszélyt.

15./ A szerződéskötéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatos eljárási díjat (ingatlanonként 10.600,-Ft) és a vagyonszerzési illetéket (4%) a vevő viseli a Ptk. 6:218. §. (2) bek. alapján.

Marusa Edit
eladó

Mihálovits István
vevő

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2.
Adószám: 58429877-1-23
Bank: 10402513-50524 [illegible] 3881007
(30) 9579

Dr. PETIKE FERENC
ügyvéd

16./ Vevő az illetékkiszabásnál az Itv. 26. §. (1) bek. p./ pontja alapján illetékmentesség megállapítást kéri.
Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26. §. (1) bek. p./ pontjában írt feltételeknek megfelel és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig
-a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
-a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és
-a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja,
annak figyelembevételével és annak ismeretében, hogy az Itv. 26. § (18) bekezdésében foglaltak az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazásában nem minősülnek az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pont pb) és pc) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének.

17./ A szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével szerződő felek dr. Petike Ferenc ügyvédet (iroda: 6500 Baja, Dr. Alföldi J. tér 2.) bízzák meg, és felhatalmazzák, 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 BKMKH Földhivatali Osztály 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 elfogadja, azzal, hogy a megbízás egyéb hatósági eljárásokra nem terjed ki.

18./ 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

19./ Az esetleges vitás kérdéseket felek kötelesek megkísérelni az együttműködés szellemében rendezni és amennyiben az nem vezetne eredményre, úgy annak eldöntésére a termőföldek fekvése szerint perértéktől függően illetékes Bajai Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék illetékességét kötik ki.

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

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

22./ 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.
Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt a jelen adásvétel ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2.
3429877-1-23
[illegible]

23./ Szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a KAVOSZ és a beruházási hitel folyósítását végző K&H Bank Zrt. a jelen adásvételi szerződést megismerjék, arról másolatot készítsenek, a benne található adatokat, információkat kezeljék a beruházási hitellel kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

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

25./ Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakon kívül más olyan kérdés nem merült fel közöttük, amely a szerződésben nem szerepel és ezért indokolttá 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.

26./ Felek rögzítik, hogy a fenti adásvételi szerződés 7 eredeti példányban készült, melyből 1 példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

A fenti 4 lapból és 8 sorszámozott oldalból álló egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést – felek elolvasás és közös értelmezés után -, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Baja, 2026. október 09.

Marusa Edit
eladó

Mihálovits István
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. október 09. napján.

DR. PETIKE FERENC
ügyvéd
6500 Baja, Dr. Alföldi tér 2
Adószám: 58429877-1-23
Bank: 10402513-50526669-83681000
(30) 9579 110

DR. PETIKE FERENC :/
ügyvéd

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 06.
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő: Utó napja: 2026. 11. 07. | Utolsó napja: 2026. 12. 07.
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI
Levétel napja: 2026. 12. 08.
Sükösd, 20.....

.....
jegyző megbízásából