Dr. Balázs Katalin
ügyvéd
6500 Baja, Kálvária u. 36.
Tev.eng.sz.: 334/1993 BKKM-i Ügyvédi Kamara
Adószám: 43996821-1-23
Tel: 06-(70) 573 7389, 79/426-085

2026 NOV 10
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Ügyintéző:

1.
Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Karaszi János** szül. neve:
anyja szül. neve: , szül.:
sz.a.j: , adóazonosító jele:
lakcím: 6524 Dávod, Ady Endre utca 15. , mint **eladó**
másrészről
Martina János születési neve:
anyja szül. neve: , szül.:
sz.a.j: adóazonosító jele:
lakcím: 6524 Dávod, Szent István utca 20., mint **vevő**
között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1./ **Eladó eladja** a
Dávod, Külterület 0157/16 hrsz. alatt felvett 2 ha 7751 m2 területű 106,01 Ak értékű szántó művelési ágú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlana tulajdonjogát.

2./ **Vevő** az 1. pontban meghatározott külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát **megvásárolja.**

Feleknek tudomása van arról, hogy ezen szerződés hatályosulásához hatósági jóváhagyás szükséges, mely jogkört a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv gyakorol, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben és a 2013. évi CCXII. törvényben (Fétv.) foglaltaknak megfelelően.
Feleknek tudomása van továbbá arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adás-vételi szerződésbe) kell foglalni és azt a tulajdonosnak – a felek aláírásától számított 8 napon belül - meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére (Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztálya 6001 Kecskemét, Pf. 100.) jóváhagyás céljából.

Vevő felelőssége tudatában **az alábbi nyilatkozatokat teszi:**

- Kijelenti, hogy **elővásárlásra jogosult** a **2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. b)** pont bb) alpontja alapján, **mint földet használó olyan földműves,** aki helyben lakónak minősül.
  Kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező földet ő maga használja haszonbérlet jogcímén 2017. dec. 17. napjától 2029. dec. 31 napjáig 390.000.-Ft/év haszonbérleti díj ellenében. A haszonbérleti szerződést Karaszi Jánosné szül. 6524 Dávod, Temető u. 1. sz. alatti lakossal kötötte, aki elhunyt. Örököse Karaszi János eladó.

- Kijelenti, hogy **földművesnek minősül**, megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7. pontjában meghatározott feltételeknek.
  Bejegyző határozat száma: 510890/2/2014.
- Kijelenti, hogy tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, száma: S652400036560

Karaszi János eladó Martina János vevő

Dr. Balázs Katalin
ügyvéd
6500 Baja, Kálvária u. 36.
Tev.eng.sz.: 334/1993 BKKM-i Ügyvédi Kamara
Adószám: 43996821-1-23
Tel: 06-(70) 573 7389 79/426-085

- Kijelenti, hogy a **tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba**, tehát a jelenleg megvásárolni kívánt föld mértékével **együtt sem haladja meg** a Földforgalmi törvény 16. §-ában meghatározott föld-illetve birtokszerzési maximumot.

- Kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

- Kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.

- Kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

- Kijelenti, hogy vele szemben e szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

3./ Eladó szavatolja a vétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentességét. Szavatolja továbbá, hogy azon nincs másnak olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza, tulajdonjogát korlátozza, az ingatlan használatát akadályozza, korlátozza.

4./ Szerződő felek a vétel tárgyát képező ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát 10.600.000.-Ft azaz tízmillió-hatszázezer Ft-ban állapítják meg.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

Vevő a vételárat ezen szerződésre vonatkozó hatósági jóváhagyó határozat átvételét követő 5 munkanapon belül köteles megfizetni az eladónak az általa későbbiekben megadott bankszámlára történő utalással.

5./Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja.
Eladó a vétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési engedélyt – miszerint **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra a tulajdonjogot a vevő javára **adásvétel jogcímén** bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba, valamint a saját tulajdonjogát egyidejűleg töröljék az ingatlan-nyilvántartásból **- ügyvédi letétbe helyezi,** melyet eljáró ügyvéd letétbe vesz ezen okirat aláírásával egyidejűleg.
Eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt az adásvételi szerződésnek ezen szerződésbeli vevővel történő jóváhagyása esetén nyújthatja be az illetékes földhivatali osztályhoz, melynek feltétele a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolása.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy eljáró ügyvédet a vételár megfizetéséről haladéktalanul értesíti az alábbi címen: katalindrbalazs@gmail.com Az eladói igazolás elmaradása esetén a vevő is jogosult igazolni a vételár megfizetését bank által kiállított eredeti igazolással.

Karaszi János eladó

Martina János vevő

Dr. Balázs Katalin
Ügyvéd
6500 Baja, Kalvária u. 36.
Tov.eng.sz.: 334/1933 BKKM-i Ügyvédi Kamar
Adószám: 43906821-1-23
Tel: 06-(70) 573 7389, 79/426-085

A felek ezen pont vonatkozásában a jelen okiratot egyben, **mint ingyenes ügyvédi letéti szerződésként is aláírják.**

6./ Felek kijelentik és igazolják, hogy cselekvőképes **magyar állampolgárok**, személyükben a szerződés megkötésének akadálya nincs.

7./ Felek megállapodnak, hogy 2026. évre még az eladó jogosult a haszonbérleti díjra. Vevő haszonbérlet jogcímén már az ingatlan birtokában van.

8./ A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos eljárási díj, szerződéskötéssel kapcsolatos költség megfizetése a tulajdonjog megszerzőjét terheli, míg az ingatlan esetleges tehermentesítése az eladó feladata és költsége.

9./Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos adó-és illetékjogszabályokat ismerik, melyről eljáró ügyvéd is tájékoztatást adott.

Eladót jövedelemadó fizetési kötelezettség abban az esetben terheli, ha az ingatlan értékesítéséből jövedelme származott.
Vevő pedig élni kíván az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p.) pontja szerinti **illetékmentességgel.**

10./Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a 2013. évi CXXII. tv., 2013. évi CCXII. tv. és a földdel kapcsolatos egyéb jogszabályok idevonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

11./ Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról másolatot készítsen, adataikat kezelje, valamint szükség esetén azokat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. rendelkezései alapján, ugyanis eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai tekintetében.
Felek adatai a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okmány alapján. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. , továbbá az Európai Parlament és Tanács 2016/679 rendelete (GDPR) szerint kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti.
Az adatkezelés célja a jelen megbízás teljesítése, az adatkezelés jogalapja a felek hozzájárulása illetve jogszabály kötelező előírása.
Felek ezen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen jogügylet megkötésénél a saját nevükben és javukra járnak el.

12./Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az általuk elmondottakat az akaratuknak megfelelően, helyesen, teljes terjedelmében belefoglalta a jelen szerződésbe, így azt egyben tényvázlatnak is tekintik.

Karaszi János eladó Martina János vevő

Dr. Balázs Katalin
ügyvéd
6500 Baja, Kálvária u. 36.
Tev.eng.sz.: 33419993 BKKM-i Ügyvédi Kamara
Adószám: 43996821-1-23
Tel: 06-(70) 573 7389, 79/426-085

13./ **Szerződő felek** megbízzák dr. Balázs Katalin (6500 Baja, Kálvária u. 36/A.) ügyvédet az adásvételi szerződés, tulajdonjog bejegyzési engedély elkészítésével, ellenjegyzésével valamint **meghatalmazzák** a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről rendelkező határozat jogerőre emelkedéséig terjedő időre **a**
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (Kecskemét) és a **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.(Baja)** előtti eljárás során **a teljes körű képviseletükkel,** ezen szerződés hatósági jóváhagyatása, a vevő tulajdonjogának bejegyeztetése, valamint az eladó tulajdonjogának töröltetése végett.

A jelen meghatalmazás kiterjed arra is, hogy eljáró ügyvéd az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdonjogának megszerzését bejelentse a Nemzeti Adó-és Vámhivatalnál. Az illeték kiszabásával kapcsolatos hatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem terjed ki.

Felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – tényvázlatként is elfogadva – jóváhagyólag aláírták és átvettek 1-1 példány aláírt szerződést.

Kelt Baja, 2026. november hó 02 napján

Karaszi János eladó Martina János vevő

Alulírott dr. Balázs Katalin (6500 Baja, Kálvária u. 36., **kasz: 36056814**) ügyvéd aláírásommal igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, az a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, valamint tanúsítom, hogy a felek személyazonosságuk igazolása után az okiratot előttem írták alá.
Az okiratot **ellenjegyzem**, egyben az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását - az okiratban szereplő feltételekkel- elvállalom, továbbá az okiratba foglalt **meghatalmazást elfogadom**. Baja, 2026. november hó 02 napján

Dr. Balázs Katalin
ügyvéd
6500 Baja, Kálvária u. 36.
Tel: 06-(70) 573 7389, 79/426-085

Záradék
Közzététel időpontja: 2026.11.26.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló
határidő első napja: 2026.11.27.
utolsó napja: 2026.12.28.
E határidő jogvesztő!