

Bács-Kiskun Vármegye		Földhivatali Főosztály	
É. k. dátuma:	Érk. száma:	594377 1	
Ik. dátuma:	Ik. száma:	ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS	
Nyelvi letét:	Előirat száma:	Ügyintéző:	

§ Dr. Madarász Zsolt §
 ügyvéd
 6000 Kecskemét, Burga u. 15. 1/3.
 Telefon: 06-76/416-144
 Mobil: 06-30/925-2407

melyet egyrészről **Pekár János Sándor** (sznév.: Pekár János Sándor, szül.:
 in.:
 bet, adóazonosító jel: magyar állampolgár) 6065 Lakitelek, Kossuth
 Lajos utca 53. szám alatti lakos, mint **2/10-ed (6/30-ad) arányú tulajdonos, eladó, és**
Kalmár Józsefné (sznév.: Pekár Katalin szül.:
 adóazonosító jel: magyar állampolgár) 6000 Kecskemét, Epreskert utca 24. szám alatti lakos,
 mint **2/30-ad arányú tulajdonos, eladó, illetve**
Barna Brigitta (sznév.: Barna Brigitta, szül.:
 adóazonosító jel: magyar állampolgár) 6000 Kecskemét, Bakule Márton utca 7. 1. em. 7.
 a. szám alatti lakos, mint **2/30-ad arányú tulajdonos, eladó, továbbá**
Hangvási Istvánné (sznév.:
 adóazonosító jel: magyar állampolgár) 6060 Tiszakécske, Kerekdomb utca 68. szám alatti
 lakos, mint **4/10-ed (12/30-ad) arányú tulajdonos, eladó, arányú tulajdonos, eladó, valamint**
Hangyási László (sznév.: Hangyási László szül.:
 adóazonosító jel: magyar állampolgár) 6060 Tiszakécske, Zsálya utca 14. szám alatti lakos,
 mint **2/10-ed (6/30-ad) arányú tulajdonos, eladó**
 másrészről **Tóth Laura** (sznév.:
 adóazonosító jel: magyar állampolgár) 6031 Szentkirály, Alsó tanya 118. szám alatti lakos, mint
 vevő az alábbi feltételek mellett kötöttek meg:

1./Eladók eladják, a vevő adásvétel jogcímén megveszi
 - a **szentkirályi, külterületi 030/2 hrsz-ú, természetben 6031 Szentkirály, Alsó tanya 166. szám alatti, kivett tanya művelési ágú** (megnevezésű) mindösszesen **5755 m² nagyságú, 0.00 AK értékű ingatlan** (8/10-ed - tehát 24/30-ad - és 4/30-ad, azaz mindösszesen) **28/30-ad tulajdoni - II/14, 15., 16., 18. és 19. sz. alatti tulajdoni** illetőségek - **hányadát** úgy, amint az jelenleg áll, a megtekintett és ismert állapotában, minden természetes és jogi tartozékával együtt.
 Szerződő felek rögzítik, miszerint **jelen ingatlan tulajdoni hányadra** - tekintettel arra, hogy művelési ága **kivett tanya - a 2013. évi CXII. Tv. A mező - és erdőgazdasági földek forgalmáról** szóló, ún. „**Földforgalmi Törvény**” rendelkezései vonatkoznak.
 Felek rögzítik, hogy **ingatlanon található felépítmények rendkívül leromlott műszaki és esztétikai állapotúak.**
 Felek rögzítik, miszerint az ingatlan tulajdoni hányad a további egy társtulajdonostól természetben leválasztásra nem került.
 Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot nem érinti - egy már megkötött, de későbbi időpontban hatályba lépő - földhasználati szerződés.
Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen jogügylet hatósági jóváhagyása esetén haladéktalanul intézkedik
 - az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony megszüntetéséről és - saját földhasználatának bejelentéséről.
 Felek rögzítik, miszerint az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni hányadok megjelölése nem került egységesítésre, ugyanis van olyan tulajdonos, akinek tizedekben, míg más tulajdonosoknak harmincadokban került rögzítésre tulajdoni illetőségének mértéke.
 Ez alapján, felek rögzítik, hogy **Pekár János Sándor 2/10-ed tulajdoni illetősége 6/30-ad, Hangyási Istvánné 4/10-ed tulajdoni illetősége 12/30-ad, míg Hangyási László 2/10-ed tulajdoni illetősége 6/30-ad tulajdoni illetőségnek feleltethető meg.**

2./Szerződő felek az előző pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányad vételárát kölcsönösen **1.200.000,- Ft-ban, azaz egymillió-kétszázezer forintban** - a földterület értékét 1.000.000,-Ft-ban, a romos állapotú tanyás felépítmények értékét 200.000,-Ft-ban - állapítják meg.
 Felek megállapítják, miszerint az eladók tulajdoni hányadaiknak megfelelő arányban részesednek a vételárból, így **Pekár János Sándort 257.142,-Ft, Kalmár Józsefnét 85.715,-Ft, Barna Brigittát szintén 85.715,-Ft, míg Hangyási Istvánnét 514.286,-Ft, Hangyási Lászlót pedig 257.142,-Ft illeti meg.**
 Vevő az eladóknak a teljes **1.200.000,-Ft-os** - azaz egymillió-kétszázezer forintos - vételárat **jelen adásvételi szerződés** illetékes hatóságok általi jóváhagyását követő **3 munkanapon belül vállalja megfizetni, az eladók közül - megállapodásuk szerint - Hangyási Istvánnénak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11732208-41005868 számú bankszámlaszámára történő teljesítésével, várhatóan legkésőbb 2026. december 20-napjáig.**
 Pekár János Sándor, Kalmár Józsefné, Barna Brigitta, valamint Hangyási László nyilatkozik, miszerint kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el Hangyási Istvánnénak a bankszámlaszámára történő teljesítést.

3./A vevő az 1. pontban írt ingatlan tulajdoni hányadokat, a jelen adásvételi szerződés illetékes hatóságok általi jóváhagyásával egyidejűleg, azaz várhatóan legkésőbb 2026. december 20-napjáig veszi birtokába, attól kezdve húzza azok hasznait, viseli terheiket és a kárveszélyt.

Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot semmilyen bérleti vagy használati jogviszony, közüzemi és egyéb díjtartozás, sem adók módjára behajtandó tartozás nem terheli, arra vonatkozóan más személynek olyan joga nincs – ide nem értve az esetleges elővásárlásra jogosultakat –, amely a vevő tulajdonszerzését, vagy birtokba lépését akadályozná, valamint hogy az ingatlan tulajdoni hányad gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezte.

Felek rögzítik, miszerint az ingatlan tulajdoni hányad közművel nem rendelkezik.

4./Az eladók szavatosságot vállalnak az 1./pontban írt ingatlan tulajdoni hányad teher- igény- és permentességéért.

5./A jelen adásvételi szerződésből eredő esetleges vitás kérdések eldöntésére a szerződő felek alávetik magukat a Kecskeméti Járásbíróság kizárólagos illetékességének.

5./Szerződő felek tisztában vannak azzal a körülménnyel, miszerint jelen adásvételi szerződés akkor válik érvényessé közöttük, amennyiben - hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 18.§-ára és 19.§-ára – a hivatkozott törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak, a 6./pontban rögzített kifüggesztési eljárás során, nem kívánnak élni elővásárlási jogukkal, továbbá amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság a jogügyletet jóváhagyja.

6./Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést és tájékoztatást, mely szerint a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény alapján, jelen okiratot az ingatlanok fekvése szerinti illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez el kell juttatni - a megfelelő kérelem mellett – amely az okiratot tartalma és alaki kellékei alapján, az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából megvizsgálja, majd, amennyiben megfelelőnek találja, elrendeli az okirat hirdetményi úton történő közzétételét (kifüggesztését), azaz a területileg illetékes polgármesteri hivatal jegyzőjéhez eljuttatja, a jegyző az erre rendszeresített hirdetőtáblán és/vagy elektronikus úton - a kézhezvételt követő napon – kifüggeszti, ahol is az ugyanezen törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak 30 napos jogvesztő határidőn belül kötelesek esetleges elfogadó, vagy lemondó nyilatkozatukat közölni a jegyzővel. Amennyiben a 30 napos határidő eredménytelenül telik el - az elővásárlásra jogosulttól elfogadó nyilatkozat nem érkezik – úgy a jegyző a teljes iratjegyzéket átküldi - 8 napon belül - a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, amennyiben jóváhagyja, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv eljuttatja azt a helyi földbizottság részére szintén jóváhagyás céljából. Szerződő felek tudomással bírnak a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény, valamint a 2013. évi V. törvény, azaz a „Új” Polgári Törvénykönyvben meghatározottokról. Felek tudomásul vették eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint ezen eljárás időtartama megközelítőleg 5-6 hónap.

7./Vevő nyilatkozik, miszerint - hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§-ára – a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen a föld vonatkozásában fennálló (föld)használati jogviszony(ok) időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a jelen pontban foglalt kötelezettségeket vállalja (a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§ (4) bek.).

8./Vevő nyilatkozik továbbá, – hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 14. (1) és (2) bekezdésére - miszerint nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj - , vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozása), valamint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg a vevő vonatkozásában, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

9./Vevő nyilatkozik, miszerint a jelen adásvételi szerződés alapján megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt, nem haladja meg az 1 hektárt a birtokában és/vagy tulajdonában álló föld terület nagysága – Hivatkozással Tft. 10.§ (2) bekezdésére. Vevő nyilatkozik, miszerint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

17./Szerződő felek kifejezetten tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést és tájékoztatást, mely szerint az általuk megkötött ügylettel kapcsolatban olyan adózási, illetőleg illetékfizetési kötelezettség keletkezhet, amely kifejezetten adószakértő vagy könyvvizsgáló igénybevételét teheti indokolttá.

Ezt az adásvételi szerződést, mint akaratomkal mindenben egyezőt, elolvasás, és megértés után, teljes körű jogkövetkezményekre is kiterjedő ügyvédi tájékoztatást követően, - egy-egy példányt átvéve -, minden kényszer és tévedéstől mentesen, ép elmével és tiszta tudattal, helybenhagyólag aláírtuk, melyet ügyvédi tényvázlatként is kifejezetten elfogadunk.

Kecskemét, 2026. július 14.

Pekár János Sándor
2/10-ed (6/30-ad) arányú tulajdonos, eladó

Kalmár József
2/30-ad arányú tulajdonos, eladó

Hangyási László
2/10-ed (6/30-ad) arányú tulajdonos, eladó

Hangyási Istvánné
4/10-ed (12/30-ad) arányú tulajdonos, eladó

Barna Brigitta
2/30-ad arányú tulajdonos, eladó

Tóth Laura
vevő

ZÁRADÉK

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő **Dr. Madarász Zsolt** ügyvéd aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, és a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot „ellenjegyzem”. KASZ: 36064802.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2007. (XI. 19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Kecskemét, 2026. július 14.

ZÁRADÉK

Hirdetőláblán kifüggesztve:

Kifüggesztés napja: 2026. év 08. hó 03. nap

kezdő nap: 2026. év 08. hó 03. nap

utolsó nap: 2026. év 09. hó 02. nap

Levétele napja: 2026. év 09. hó 02. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva tartó határidő utolsó napja jogvesztő.

2026. július 14.

Dr. Madarász Zsolt
ügyvéd
6000 Kecskemét, Bórga u. 15. 1/3.
Telefon: 06-76/416-144
Mobil: 06-30/925-2407

10./Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére kiadott Műk.Eln. szabályzata alapján, annak rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította.

11./Szerződő felek kifejezetten tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést, amely a 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelettel kapcsolatos, azaz az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló jogszabállyal kapcsolatos tájékoztatást. Felek rögzítik, hogy megnyugtatólag megállapodtak az ingatlan tulajdoni hányad Energetikai tanúsítványa vonatkozásában. Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti korlátozás nem áll fenn az ingatlan vonatkozásában.

12./A szerződő felek magyar állampolgárok, a vevő tulajdonszerzésének jogi akadályja nincs, földforgalmi törvény szerinti korlátozás alá nem esik, valamint felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi adataikat a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízás teljesítése keretében kezelje

13./A jelen adásvételi szerződés kapcsán kiszabásra kerülő vagyónátruházási és eljárási illetéket és egyéb költségeket kizárólag a vevő tartozik viselni.

14./Szerződő felek, de különösen az **eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az 1. pontban írt

- **szentkirályi, külterületi 030/2 hrsz.-ú ingatlan** (8/10-ed - tehát 24/30-ad - és 4/30-ad, azaz mindösszesen) **28/30-ad tulajdoni** - II/14, 15., 16., 18. és 19. sz. alatti tulajdoni illetőségek – **hányadának tulajdonjoga a vevő javára, 28/30-ad tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a teljes vételár külön okiratban igazolt megfizetésével egyidejűleg, figyelemmel arra, hogy az eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják.

A jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik, **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásuk mellett** az illetékes **Földhivatali** (Ingatlan-nyilvántartási) **Osztályt**, hogy - a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és a 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja, és a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. § 18. pontja 45.§-a alapján, - **k** **szentkirályi, külterületi 030/2 hrsz.-ú ingatlan** (8/10-ed - tehát 24/30-ad - és 4/30-ad, azaz mindösszesen) **28/30-ad tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára, 28/30-ad arányban**, - a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát - a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de **legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba**. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a 2021. évi C. törvény. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog jog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

15./Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Madarász Zsolt ügyvédet (6000 Kecskemét, Burga u. 15. I/3., KASZ-szám: 36064802.) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, szükség szerint elírásból, vagy számítási hibából, stb. adódó (ki)javításával, valamint az ingatlan-nyilvántartási osztály előtti képviselőjükkel az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának átvezetésével, a tulajdonjog fenntartással kapcsolódó vevői jog bejegyzetésével, az eladók tulajdonjogának töröltetésével, a vevő tulajdonjogának bejegyzésével, és az összes illetékes hatóság előtti képviselőjükkel – mely a NAV esetében a B400E adatlap továbbítására szorítkozik -, kapcsolatban, melyet okiratszerkesztő kifejezetten elfogad.

16./Szerződő felek kijelentik, hogy részletes ügyvédi tájékoztatást kaptak, a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény vonatkozó rendelkezéseiről, az ingatlan-nyilvántartási törvény vonatkozó rendelkezéseiről, jelen adásvételi szerződésről, az osztatlan közös tulajdonról, az ingatlan-nyilvántartási törvény vonatkozó rendelkezéseiről, jelen adásvételi szerződésről, az elővásárlási jogról, az elővásárlással kapcsolatos rangsori rendszerről és azok jelentőségéről, az esetleges elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásról és annak hatásáról jelen jogügyletre, a helyi földbizottság jogköréről, jognyilatkozatának hatásairól jelen szerződésre, az új ingatlan-nyilvántartási törvényről és annak vonatkozó rendelkezéseiről, illetve arról, hogy ezek értelmezése jelenleg még nem kialakított az illetékes Kormányhivatalok által, az osztatlan közös tulajdonról, annak jelentőségéről – különösen az ingatlan használati viszonyait illetően - valamint az esetleges adó-illeték fizetési kötelezettségekkel kapcsolatban.