

3. ács-Kiskun vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
É.k. dátuma:	Érk. száma: 1
Ikt. dátuma: 2026. JÚL 16.	Ikt. szám: 554076
Nyilv. jel: db	Előírat száma: gyűjtő

§ Dr. Madarász Zsolt §
 ügyvéd
 6000 Kecskemét, Buzsáki út 45. sz.
 Telefon: 06-76/416-144
 Mobil: 06-30/925-2407

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet egyrészről **Patkó Tibor** (sznév: _____, szül.: _____, an.: _____),
 SZ.SZ.: _____, adóazonosító jel: _____, magyar állampolgár) 6044 Kecskemét, Kikelet utca
 26. szám alatti lakos, mint **108441/162000-ed aránvű tulajdonos, eladó és**

Egri-Patkó Annamária (sznév: _____, szül.: _____, an.: _____),
 SZ.SZ.: _____, adóazonosító jel: _____, magyar állampolgár) 6044 Kecskemét, Hetény-
 Úrihegy tanya 287/3. szám alatti lakos, mint **13845/162000-ed arányú tulajdonos, eladó, valamint**

Patkó Istvánné (sznév: _____, szül.: _____, an.: _____),
 SZ.SZ.: _____, adóazonosító jel: _____, magyar állampolgár) 6000 Kecskemét, Nyíri út 38/B. 3. em.
 9. a. szám alatti lakos, mint **3990/162000-ed arányú tulajdonos, eladó, özvegyi jog jogosultja**

másrészről **Hadarits Brigitta** (sznév: _____, szül.: _____, an.: _____),
 SZ.SZ.: _____, adóazonosító jel: _____, magyar állampolgár) 6000 Kecskemét,
 Felsőszéktő tanya 113/B. szám alatti lakos, mint **vevő** az alábbi feltételek mellett kötöttek meg:

1./Eladók eladják, a vevő adásvétel jogcímén, **126276/162000-ed arányban megveszi**
 - a **kecskeméti, külterületi 01618/143 hrsz.-ú, szántó, kivett gazdasági épület** művelési ágú, összesen
2801 m² nagyságú, **0.98 AK** értékű ingatlan **126276/162000-ed tulajdoni** – II/41., 42., 43., 44., 45., 46.,
 47., 54., 55. és 56. 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
szántó, kivett gazdasági épület - a **2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról**
 szóló, ún. „**Földforgalmi Törvény**” rendelkezései vonatkoznak.
 Felek megállapítják, miszerint a vevő természetbeni személyes bejárással megismerte a megközelítőleg
 2 183 m² nagyságú ingatlan tulajdoni hányad és a felépítmény méreteit, határvonalait, valamint állapotát.
 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 földhasználatára bejelentéséről**.

2./Szerződő felek az előző pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányad vételárát kölcsönösen **1.600.000,-**
Ft-ban, azaz egymillió-hatszáz ezer forintban állapítják meg, melyből a „kivett gazdasági épület” rész
 értékét a felek **400.000,-Ft-ban**, a földterület értékét **1.200.000,-Ft-ban** rögzítik. Felek rögzítik, miszerint az
 eladók tulajdoni hányadaiknak megfelelő arányban részesednek a vételárból, az özvegyi jog ellenértékének
 figyelembevételével.

Vevő az eladóknak a **teljes, 1.600.000,-Ft-os** – azaz egymillió-hatszáz ezer forintos - vételárát **banki**
átutalással vállalja megfizetni az eladók közül – kifejezett megállapodásuk alapján – **Patkó Tibornak** az
OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11773322-05015573-00000000** számú bankszámlaszámára történő
 teljesítéssel, **jelen adásvételi szerződés illetékes hatóságok általi jóváhagyásával egyidejűleg, azaz**
várhatóan legkésőbb 2026. december 31-napjáig.

Patkó Annamária és Patkó Istvánné kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el Patkó Tibornak a
 bankszámlaszámára történő teljesítést.

3./A vevő az 1. pontban írt ingatlan tulajdoni hányadot, a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, a jelen
 adásvételi szerződés illetékes hatóságok általi jóváhagyásával egyidejűleg, azaz várhatóan **legkésőbb**
2026. december 31-napjáig veszi birtokába, attól kezdve húzza annak hasznait, viseli terheit és a
kárveszélyt.

Az eladók kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadot 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. Az eladók kijelentik továbbá, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot
 semmilyen bérleti vagy használati jogviszony nem terheli, valamint hogy az ingatlan gazdasági
 társaságnak 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 fedezete.
 Felek rögzítik, miszerint az ingatlan tulajdoni hányad **önálló közművel nem rendelkezik.**

4./Az eladók szavatosságot vállalnak az 1./pontban írt ingatlan tulajdoni hányad teher- igény- és permentességéért, annak megjegyzésével, miszerint az ingatlan tulajdoni lapjára III/1. Sorszám alatt Közösön illető holtig tartó haszonélvezeti jog került bejegyzésre, Racskó József javára, továbbá III/2. Sorszám alatt szintén Közösön illető holtig tartó haszonélvezeti jog került bejegyzésre, Racskó Józsefné javára, valamint III/7. Sorszám alatt Özvegyi jog került bejegyzésre, jelen szerződés egyik eladója, azaz Patkó Istvánné (sznév.: , an.: , szül.: 6000 Kecskemét, Nyíri út 38/B. III/9. sz. alatti lakos javára, utalással a jelen adásvétel tárgyát képező II/41-42.. sz. alatti tulajdoni illetőségekre, illetve III/9. Sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés került feltüntetésre: Az ingatlanon álló épület térképi ábrázolása térképezési hiba jogcímén valamint az alrészletek határvonalai illetve betűjelei a 4/60/2025. számú vázrajznak megfelelően a 630305/2/2025. számú határozattal kiigazítva.

Szerződő felek kifejezetten ezen közösön illető holtig tartó haszonélvezeti jogok, özvegyi jog, illetve önálló szöveges bejegyzés tudatában kötik meg a jelen adásvételi szerződést.

Eladói tájékoztatás alapján, **Racskó József és Racskó Józsefné (III/1. és 2. sz. alatti) közösön illető holtig tartó haszonélvezeti jogok jogosultjai időközben elhaláloztak, így közösön illető holtig tartó haszonélvezeti joguk törölthető az ingatlan-nyilvántartásból, azonban halotti anyakönyvi kivonat másolatokkal nem rendelkeznek, mellyel kapcsolatban vevő nyilatkozik, hogy kifejezetten ezen tény tudatában kívánja megkötni a jelen szerződést, megismerve a vonatkozó ügyvédi figyelmeztetést és tájékoztatást. Patkó Istvánné a jelen okirat aláírásával, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (beleegyezését) adja - a teljes vételár megfizetésének esetére- , hogy az 1./pontban írt ingatlan tulajdoni hányadokon (II/41. és 42. sz. alatti tulajdoni illetőségeken) fennálló III/7. sz. alatti Özvegyi joga(i) törlésre kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásból, mivel Özvegyi joga(i)ról ellenérték fejében – amelyet a vételár tartalmaz – kifejezetten lemond, így szerződő felek kérik özvegyi jogának törlését.**

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 13./pontban rögzített kifüggesztési eljárás során, nem kívánnak élni elővásárlási jogukkal, továbbá amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság jóváhagyja.**

6./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.). 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. Vevő nyilatkozik, miszerint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

7./Vevő nyilatkozik, miszerint a jelen adásvételi szerződés alapján megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt, - a már tulajdonában és/vagy haszonélvezetében, illetve birtokában álló föld területnagyságának beszámításával – **300 hektárt meghaladó földterülettel nem rendelkezik.**

8./Vevő nyilatkozik, miszerint - hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 18. § (1) bek. d) pontjára – **helyben lakó földművesként (2013. évi CXXII. tv. 5.§, 7. és 9. pontja) (regisztrációs (nyilvántartási) szám: 511118/2/2014., NAK tagsági azonosító szám: S600000474247) elővásárlási jogra jogosult, mivel olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen (Kecskemét) van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.**

Vevő büntető és polgári jogi felelőssége tudatában nyilatkozik, miszerint életvitelszerű lakóhelye kecskeméti, több, mint 3 éve.

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

10./A jelen adásvételi szerződés kapcsán kiszabásra kerülő vagyonátruházási és eljárási illetéket és egyéb költségeket kizárólag a vevő - illetve az esetleges elővásárló - tartozik viselni.

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

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

13./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 okirat tartalma és alaki kellékei alapján, az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából megvizsgálja, majd, amennyiben megfelelőnek találja, elrendeli az okirat hirdteményi 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 hónap.

14./Szerződő felek **feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzésüket, hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az 1. pontban írt **kecskeméti, külterületi 01618/143 hrsz-ú ingatlan 126276/162000-ed - II/41., 42., 43., 44., 45., 46., 47., 54., 55. és 56. sz. alatti tulajdoni illetőségek - hányadának tulajdonjoga, a vevő javára, 126276/162000-ed arányban, adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a teljes vételár külön okiratban igazolt megfizetésével egyidejűleg, ugyanis az eladók a teljes vételár megfizetéséig fenntartják az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogát.

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, - **az Ingatlan 126276/162000-ed - II/41., 42., 43., 44., 45., 46., 47., 54., 55. és 56. sz. alatti tulajdoni illetőségek - hányadára adásvétel jogcímén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára, 126276/162000-ed 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 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog jog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

15./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.

Dr. Madarász Zsolt
6000 Kecskeméti Bolyga u. 15. 1/3.
Telefon: 06-76/416-144
Mobil: 06-30/915-2407

16./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, miszerint megnyugtatólag megállapodtak az ingatlan tulajdoni hányad Energetikai tanúsítványa vonatkozásában.

17./Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Madarász Zsolt ügyvédet (6000 Kecskemét, Burga u. 15. I/3., KASZ-szám: 36064802.) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási osztály előtti képviseletükkel az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának átvezetésével, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a vevő tulajdonjogának bejegyzésével, az özvegyi jog(ok) és az eladók tulajdonjogának töröltetésével, a kifüggesztési eljárás lefolytatásával, a jegyző előtti és az összes illetékes hatósági előtti képviseletükkel – mely a NAV esetében a B400-as adatlap továbbítására szorítkozik -, kapcsolatban, melyet okiratszerkesztő kifejezetten elfogad. 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 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, a tulajdonjog fenntartásról, az ahhoz kapcsolódó vevői jogról, az új ingatlan-nyilvántartási törvényről és annak vonatkozó rendelkezésiről, illetve arról, hogy ezek értelmezése jelenleg még nem kialakított az illetékes Kormányhivatalok által, az ebből adódó lehetséges jogkövetkezményekről, a közösen illető holtig tartó haszonélvezeti jogról, az özvegyi jogról, ezek jelentőségéről, töröltetésének szükségességéről, menetéről, valamint az esetleges adó-illeték fizetési kötelezettségekkel kapcsolatban.

Ezt az adásvételi szerződést, mint akaratunkkal 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. év július hó „14.” nap

Patkó Tibor

108441/162000-ed arányú tulajdonos, eladó

Egri-Patkó Annamária

13845/162000-ed arányú tulajdonos, eladó

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026 AUG 04.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak

jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő **Patkó Istvánné**

első napja: 2026 AUG 05. 3990/162000-ed arányú tulajdonos, eladó, özvegyi jog jogosultja

utolsó napja: 2026 SEPT 03.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja:

Hadarits Brigitta

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 valódiságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot „ellenjegyzem”. KASZ: 36064802.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI. 19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Kecskemét, 2026. év július hó „14.” nap

Dr. Madarász Zsolt
ügyvéd

6000 Kecskemét, Burga u. 15. I/3.
Telefon: 06-76/416-144
Mobil: 06-30/925-2407