

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály		
É.k. dátuma:	Érk. száma:	
2026. JUL 16.		
É.k. szám:	É.k. szám:	596342
Mel. oklet:	Előzet. szám:	Üg. intező:
db		

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. AUG. 04.

Dr. ZSOLDOS LÁSZLÓ TAMÁS ügyvéd

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak: 6000 Kecskemét, Kápolna u. 7.,
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő: 06/20-2978971

első napja: 2026. AUG. 05.
utolsó napja: 2026. SEPT. 03.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A kormányzati portálról történő levétel napja:
amely létrejött

egyreszről: **Beczespergel Ferencné** (szül. név: n.:
születési hely, idő: , személyi
azonosító: , szig. szám: adóazonosító jel:
) 6000 Kecskemét, Közép utca 16. szám alatti lakos, mint **eladó**
(továbbiakban eladó)

másrésről: **Csák Zoltán** (szül. név: , an.: , születési hely,
idő: , személyi azonosító: , szig.
szám: , adóazonosító jel: 2755 Kocsér, József Attila
utca 1. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban vevő)

között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi a **Kecskemét külterület 0628/164 hrsz.** alatt nyilvántartott, 1580 m² térmértékű kert, kivett út, kert művelési ágú ingatlant.
A vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a jelenlegi jogi körülmények mellett a vétel tárgyát képező ingatlanra építési engedély nem kapható.

2./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételára 5.000.000 Ft., azaz Ötmillió forint.
A felek tudomással bírnak arról, hogy:

- Kerítés

Az ingatlan teljes területe körbe van kerítve. A kerítés alapját egy földfelszín alatt kialakított, körülbelül 40 cm mélységű vasalt beton alapozás képezi, amelyre a földfelszín felett egy sor zsaluköböl épített hozzávetőlegesen 22 cm magas betonlábazat került kialakításra. A kerítés további magasítása betonoszlopos szerkezettel történt, amely összesen körülbelül 175 cm földfelszín feletti kerítési magasságot biztosít. A betonoszlopokra 150 cm magas, 6 x 6 cm osztású, horganyzott acél kerítésfonat került rögzítésre.

- Gépjármű-behajtó és telek bejárat

Az ingatlan bejáratánál egy 4 méter széles, kétszárnyú gépjármű-behajtásra alkalmas kapu került kialakításra.

A kapu 1 + 3 méter szélességű szárnyakból áll, központi zárszerkezettel ellátott és biztonságosan zárható kivitelű.

- Gazdasági épület

Az ingatlanon egy 3 x 4 méter alapterületű, hőszigetelt gazdasági épület található, amely pince helyiséggel rendelkezik.

A pincehelyiség kialakítása lehetővé teszi zöldségek és gyümölcsök egész éves, hosszú távú tárolását megfelelő körülmények között.

A felépítmény felső része OSB szerkezetű, 10 cm vastag hőszigeteléssel ellátott épület, amely jelenlegi állapotában fagymentes környezetet biztosít.

Az épület egy bejáratú ajtóval és egy ablakkal rendelkezik.

Az épület villamosenergia-hálózatra csatlakoztatott, és teljes körű elektromos rendszerrel felszerelt, amely tartalmazza:

- a főelosztó berendezést,

Beczespergel Ferencné
eladó

Csák Zoltán
vevő

DR. ZSOLDOS LÁSZLÓ TAMÁS ügyvéd
Iroda: 6000 Kecskemét, Kápolna u. 7.
T: 76/322-998
M: 06/20/297-8971
E: 4049783-1-23

- 230 V-os csatlakozóaljzatokat,
- világítótesteket,
- valamint a hozzájuk tartozó kapcsoló- és vezérlő rendszer.

Az épület tetőszerkezete lemezfedésű kialakítású, amely csapadékvíz-elvezető összegyűjtő rendszerrel került kiegészítésre annak érdekében, hogy hosszú távon is megfelelő vízelvezetést és állagmegóvást biztosítson.

- **Belső villamosenergia-elosztó hálózat**

Az ingatlanon a kerítésbe telepített villamos csatlakozási ponton túlmenően külön belső villamos gerinchálózat került kiépítésre.

A rendszer több ponton biztosít elektromos csatlakozási lehetőséget az ingatlan teljes területén.

- **Kút**

Az ingatlanon fűrt kút került kialakításra.

Fentiekre tekintettel a felek a kerítés értékét 1.500.000 Ft., azaz Egymillió-ötszázezer forintban, a gépjármű-behajtó és telek bejárat értékét 500.000 Ft., azaz Ötszázezer forintban, a gazdasági épület értékét 1.000.000 Ft., azaz Egymillió forintban, a belső villamosenergia-elosztó értékét 200.000 Ft., azaz Kettőszázezer forintban, a kút értékét 500.000 Ft., azaz Ötszázezer forintban, az út értékét 300.000 Ft., azaz Háromszázezer forintban, míg a kert értékét 1.000.000 Ft., azaz Egymillió forintban állapították meg.

A vevő a vételárból 1.000.000 Ft., azaz Egymillió forintot foglaló jogcímén átutalt Beczespergel Ferencné eladó részére a Cseh Brigitta Terézia MBH Banknál vezetett 52500109-15127761 számú számlájára. Beczespergel Ferencné eladó kijelenti, hogy fenti számlára történő utalást saját kezéhez történő fizetésnek ismeri el.

Az eladó a foglaló átutalásának tényét elismeri és nyugtatja.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd kioktatása után a felek nyilatkozzák, hogy a foglaló Ptk. szerinti fogalmával tisztában vannak, jelen megállapodásukat ennek tudatában kötik.

Tudják tehát, hogy az ügyletnek a vevő érdekkörében felmerült ok miatti megghiúsulása esetén az eladó a foglalót megtarthatja, míg az eladó érdekkörében felmerült megghiúsulás esetén a foglaló kétszeres összegben jár vissza a vevőnek.

A felek megállapodása értelmében a vevő a 4.000.000 Ft., azaz Négy-millió forint vételárhátralékot azt követően fogja 5 napon belül átutalással Cseh Brigitta Terézia az UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000133-43670009 számú számlára megfizetni, hogy a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály jelen adásvételi szerződést jóváhagyja, és erről értesíti az okiratot készítő ügyvédet. Ezt az átutalást is az eladó saját kezéhez történő fizetésnek ismeri el.

Az eladó hozzájárul ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetését követően külön íven szerkesztett okiratban adott a tulajdonjog bejegyzési engedélyüket az ügyvéd haladéktalanul benyújtsa az illetékes földhivatalhoz, melyet jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 5 példányban az okiratot szerkesztő ügyvédnél fenti feltételek mellett letétbe helyezett.

- 3./ A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a vétel tárgyat képező ingatlanra nincsen bejelentett földhasználó.
- 4./ Az eladó szavatosságot vállal a vétel tárgyat képező ingatlan per- teher- és igénymentességéért.
- 5./ A felek megállapodása értelmében az eladó a vétel tárgyat képező ingatlant a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja a vevő birtokába.

Beczespergel Ferencné
eladó

Csák Zoltán
vevő

DR. ZSOLDOS LÁSZLÓ TAMÁS
ügyvéd
Iroda: 6000 Kiskemét, Kápolna u. 7.
Tel: 76/22-998
Dr. Zsoldos László Tamás
ügyvéd 44049783-1 23

- 6./ A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig - talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy a szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; lakóépület létesítése; a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő tudomásul veszi, hogy a földforgalmi törvény 13. §. (2) bekezdése értelmében nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

- a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
 - aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
 - ab) a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
 - ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
 - b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többtelehasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;
 - c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;
 - d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;
 - e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot,
 - f) a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy
 - g) haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.

(2a) A (2) bekezdés c) pontjában foglalt esetben a földhasználati szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a használat átengedésére vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából került sor. A földhasználónak – ideértve az előhaszonbérletre jogosultat is –

- a) igazolnia kell, hogy a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmagtáblát bejelentő szaporítóanyag- előállítóként nyilvántartásba vette, és
- b) a szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a földhasználat időtartama alatt a földhasználati szerződés hatálybalépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább a szerződés tárgyát képező föld területével megegyező terület-nagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.

A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 13. §. (1) bekezdésében meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig más célra nem hasznosítja.

Beczespergel Ferencné
eladó

Csák Zoltán
vevő

DR. ZSOLDOS LÁSZLÓ TAMÁS

Iroda: 6000 Csákvány, Kápolna u. 7.
Tel: 76/322-998

Dr. Zsoldos László Tamás ügyvéd
Aláírás: 44049723-1-23

A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve kijelenti, hogy a szerző féllal (vevővel) szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Kijelenti továbbá, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. pontjára tekintettel büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Az eladó - büntetőjogi felelősségük tudatában - kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan nincsen harmadik személy használatában, azt az eladó birtokolja, illetve használja.

- 7./ A vevő kijelenti a 6. pontra tekintettel, hogy a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13-16 §-aiban foglaltaknak mindenben megfelel, illetve az ott előírtak betartását vállalja.

- 8./ Csák Zoltán kijelenti, hogy főfoglalkozású őstermelő, regisztrációs száma: 1001363078, őstermelői engedélyezési száma: 1769066 és földműves, Agrár Kamarai azonosító száma: S 275500042596-01.

Fentiekre tekintettel kéri a tisztelt NAV Illetékkiszabási Osztályát, hogy az illeték kiszabását részére mellőzni szíveskedjenek.

Csák Zoltán kijelenti, hogy nyilvántartásból való törlése nincs folyamatban.

- 9./ A vevő, Csák Zoltán olyan földműves, akinek a lakóhelye – Kocsér – több mint három éve ezen a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező földek fekvése szerinti település – Kecskemét – közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Fentiekre tekintettel Csák Zoltán a 18. §. e) pontja alapján elővételi joggal rendelkezik

- 10./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és a megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban Pmtv.) alapján az okiratszerkesztő ügyvédet azonosítási (ügyfél-átvilágítási) kötelezettség terheli, melynek során a szerződő felek adataik a jogszabálynak megfelelő részletességgel kerülnek rögzítésre az általuk rendelkezésre bocsátott hivatalos személyi okmányaikból.

Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kifejezetten nyilatkoznak, hogy jelen jogügylet során saját nevükben járnak el.

Szerződő felek tudomással veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az általuk rendelkezésre bocsátott személyi adatokat a jelen jogügyletthez kapcsolódó eljárásokban, valamint a Pmtv-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése során kezelheti és felhasználhatja.

- 11./ Szerződő felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy **magyar állampolgárok**, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességüket jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbitatlan.

- 12./ A szerződő felek megállapodása értelmében a szerződéskötéssel felmerülő költségek a vevőt terhelik.

Beczespergel Ferencné
eladó

Csák Zoltán
vevő

Dr. Zsollos László Tamás
ügyvéd

Dr. ZSOLLOS LÁSZLÓ TAMÁS
iroda: 6020 Kecskemét, Kápolna u. 7
T.: 76/322-998
M.: 06-20/297-8971
E-mail: zsollos.laszlo@szollosi.hu

- 13./ A szerződő felek 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 módon hozzájárulnak ahhoz, illetve közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a vevő javára a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az ingatlan 1/1 arányú – Csák Zoltán - tulajdoni hányadára vonatkozóan, a bejegyzés hatályának kezdetére irányuló időponttól (azaz a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) számított 12 hónapos határozott időre bejegyzésre kerüljön.

A felek tudomásul veszik, hogy az Inyvtv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog-fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

A szerződő felek fentiekre tekintettel megállapodtak abban, hogy az esetlegesen törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ismételt bejegyezhető.

Beczespergel Ferencné eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő dr. Zsoldos László Tamás (székhely: 6000 Kecskemét, Kápolna utca 7.) ügyvédnél 5 darab eredeti és ellenjegyzett példányban letétbe helyezte azon nyilatkozatát – bejegyzési engedélyét – amely szerint az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanra a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az eladó ingatlanra bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

- 14./ Szerződő felek megbízzák **dr. Zsoldos László Tamás egyéni ügyvédet** (iroda: Kecskemét, Kápolna u. 7.), hogy jelen szerződést elkészítse és őket a tulajdonjog-bejegyzési eljárásban a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Jegyzőjénél, a NAV felé a B400-as nyilatkozat beadásánál, illetve a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál és a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál 4. (Kecskemét) képviselje.

Dr. Zsoldos László Tamás ügyvéd kijelenti, hogy a megbízatást elfogadja.

A felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződést tényvázlatnak is tekintik.

Felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kecskemét, 2026. július 14.

.....
Beczespergel Ferencné
eladó

.....
Csák Zoltán
vevő

Ügyvédi ellenjegyzési záradék:

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő dr. Zsoldos László Tamás ügyvéd (KASZ szám: 36071784, székhely: 6000 Kecskemét, Kápolna u. 7.) aláírással igazolom és ellenjegyzem, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valóságát tanúsítom.

Kecskemét, 2026. július 14.

DR. ZSOLDOS LÁSZLÓ TAMÁS
ügyvéd
Iroda: 6000 Kápolna u. 7.
Dr. Zsoldos László Tamás
ügyvéd
KASZ szám: 36071784
Telefon: 42-993
Fax: 42-993
E-mail: 4404978@1-23