

2026 AUG 04

2026 AUG 05

2026. SZEPT. 0.3.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(a Kecskemét külterület 01071/7 hrsz. vonatkozásában)

I.

II.

Oldal 1 / 5

1.3. A felek megállapodnak, hogy a vevők a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerint elkészítendő energetikai tanúsítványt nem kérik az eladótól, tekintettel arra, hogy az épület energetikai tulajdonságaival tisztában vannak, azzal kapcsolatosan szavatossági jogaikról lemondanak.

1.4. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat (vbf) elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor. Szerződő Felek rögzítik, hogy ilyen felülvizsgálat elvégzését nem tartják szükségesen az ingatlan vezetékhálójának felújítandó állapotára tekintettel.

- 2 2.1. Az eladó tájékoztatja a vevőket, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részét képező teherlapon az alábbi bejegyzések olvashatóak.

III/10. sorszám alatt jelzálogjog van teherként bejegyezve **5.114.922,- HUF** (azaz ötmillió-egyszáztizennégyezer-kilencszázhuszonkettő forint) összeg erejéig, mely teher jogosultja a **MAGYAR ÁLLAM**;

III/11. sorszám alatt elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve, mint a III/10. sorszám alatti teher biztosítéka.

Az eladó szavatol, hogy az ingatlan egyebekben **per-, teher- és igény mentes**, valamint hogy az ingatlant nem terheli közmű- vagy bármilyen más jogcímen fennálló adók módjára, vagy egyéb módon behajtható már lejárt esedékességgű, vagy akár a jövőre áthúzódó tartozás.

A vevők nyilatkoznak, hogy tehermentesen kívánnak az ingatlanon tulajdont szerezni.

A tulajdoni lap III/9 és III/10. alatti terheinek töröltetésével kapcsolatos eladói kötelezettségvállalás:

2.2. Az eladó szavatol a tehermentes tulajdon átruházásért, illetve nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését és mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére jóváhagyás céljából történő megküldését követően haladéktalanul intézkedik a teher töröltetése érdekében a jelen szerződésben foglaltak szerint.

Az eladó tájékoztatja a vevőket, hogy a III/10-11 alatti teher egyenlege a Magyar Állam e-mailes tájékoztatása alapján hozzávetőlegesen 4.100.000,- HUF. A felek ekként megállapítják, illetve az eladó szavatol, hogy a vevők által az eladó javára a mai napon teljesített vételárresztlet és foglaló ezen teher kiváltására (visszafizetésére) elegendő.

2.3. Az eladó ezen terhet a vevők által az eladó részére a jelen szerződés 5. A) pontja alapján teljesítendő vételárresztletből vállalja teljesíteni (megfizetni) közvetlenül a teher jogosultja felé.

2.4. A felek tisztában vannak azon ténnyel, miszerint a teher jogosultja az összeg jóváírását és hitelszámlán való lekötését követően állítja ki a teher törléséhez szükséges **tehertörlési engedélyt**.

2.5. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tehertörlési engedélyt akár személyesen eljárva, akár a teher jogosultjának adott meghatalmazása útján a földhivatalban iktatja, illetve hogy annak iktatásával egyidőben a mindenkor igazgatási szolgáltatási díjat (10.6000,- HUF/eljárás) egyidejűleg megfizeti az illetékes földhivatalba. Az eladó ezen kötelezettsége teljesítéséért szavatosságot vállal és kifejezetten tudomásul veszi, hogy a saját érdekkörébe tartozó teher töröltetése kizárólag az ő felelőssége -a vevők által a jelen szerződés 5. A) pontban foglalt vételárresztlet teljesítését követően- valamint, hogy az a vevők további teljesítésének ez előfeltétele. Az eladó szavatol, hogy a vevők által a jelen szerződés 5.A) pontjában foglalt vevői teljesítés megtörténtét követő 5 napon belül a tehermentesítést a Magyar Állam felé kezdeményezi, illetve hogy a tehermentesítési/végtörlesztési szándékát bejelenti a Magyar Államnak, ezt követően pedig a teher töröltetése érdekében a tőle elvárható gondossággal eljár annak érdekében, hogy a vevők tehermentes tulajdont szerezhessenek és hogy a szerződés ingatlan-nyilvántartási iktatását megelőzően a tehertörlési engedély már a földhivatalban iktatásra kerüljön. A felek megállapodnak, hogy az eladó ezen tehertöröltetési kötelezettségének legkésőbb 2026. október 17. napjáig köteles eleget tenni.

2.6. Az eladó a tehertörlési engedély földhivatal által iktatott példányát vagy annak másolatát köteles átadni az eljáró ügyvédnek és a vevőknek.

2.7. A felek megállapodnak, hogy az eladó késedelme a vevők késedelmét kizárja.

3 A vevők az elővásárlási jogok körében nyilatkoznak, hogy őket a jelen jogüggyellett érintett termőföld vonatkozásában nem illeti meg elővásárlási jog. A vevők nyilatkoznak, hogy ők **nem minősülnek**

földművesnek. A vevők nyilatkoznak, hogy tulajdonszerzési jogosultságát az Fftv. 10. § (2) bekezdése szabályozza, tekintettel arra, hogy ők magyar állampolgárok, illetve hogy a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt.

- 4 **Az eladó eladja, a vevők pedig megveszik** a jelen szerződés 1. pontjában részleteiben is körülírt **Kecskemét külterület 01071/7 hrsz** ingatlanból az eladót megillető, az egészhez viszonyított **1/1** tulajdoni illetőséget, annak a jelen szerződés aláírásakor megtekintett és ismert állapotában, annak összes természetes és jogi tartozékaival együtt, a jelen szerződésben foglalt vételár megfizetése ellenében, akként hogy a jogügylet teljesedésbe menetelével a vevők legyenek a jelen szerződés 1. pontjában részleteiben is körülírt **Kecskemét külterület 01071/7 hrsz** alatti ingatlan egészhez viszonyított **1/1** tulajdoni illetőségének tulajdonosai egymás között egyenlő, az egészhez viszonyított $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ illetőségben.
- 5 A felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **20.000.000,- HUF** (azaz húszmillió magyar forint) összegben határozzák meg.

[A felek kijelentik, illetve az eladó nyilatkozik az Fftv. 8/A. § (3) bekezdése alapján, hogy az a) alrészletben nyilvántartott kivett tanya alapjául szolgáló föld értékét 400.000,- HUF - ban (azaz négyszázezer magyar forintban) jelölik meg, illetve a tanya felépítmény értékét 17.600.000,- HUF - ban (azaz tizenhétmillió-hatszáz ezer magyar forintban) jelölik meg, ekként a kivett tanya értéke összesen 18.000.000,- HUF (azaz tizennyolc-millió magyar forint). Emellett a gazdasági épület, tároló rendeltetésű rendeltetésű melléképület értékét 1.000.000,- HUF - ban (azaz egymillió magyar forintban) jelölik meg.

A tulajdoni lap b) alrészletében nyilvántartott szőlő földjének értékét 1.000.000,- HUF-ban (azaz egymillió magyar forintban) jelölik meg, azzal, hogy ott szőlő már nem található, mert a tőkék kiöregedtek és kitermelésre kerültek.

Az ingatlanon jelenleg lábon álló termés vagy bármilyen más, értékkel bíró felépítmény, vagy egyéb műtárgy nem található.]

A vevők a vételárát az eladó tulajdonában álló, az **K&H Bank** által vezetett **HU14 10410400-00000100-55281550** számú bankszámlára történő utalás útján köteles teljesíteni az eladó részére.

A teljesítés ezen módját valamennyi eladó elfogadja, mint a vételár szerződésszerű és saját kezeihez történő teljesítését.

- A) A vevők a vételárból **5.000.000,- HUF - t** (azaz ötmillió magyar forintot) a jelen szerződés aláírásával egyidőben teljesítenek az eladó részére, mely összeg teljesítését az eladó elismeri és nyugtazza.

A felek ezen összegből 2.500.000,- HUF - t foglaltó címén teljesített összegnek tekintenek egymás között kötelezettségvállalásuk megerősítéseként, míg 2.500.000,- HUF - t vételárrészletként teljesítenek egymás között, mely összeghez nem fűződik a foglaltó joghatása.

A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaltó joghatásával tisztában vannak, arról az eljáró ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak. Ennek megfelelően a felek tudomással bírnak azon tényről, miszerint a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglaltónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. A felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaltó összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaltó visszajár. A teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglaltót elveszti, a kapott foglaltót kétszeresen köteles visszatéríteni.

- B) A vevők a vételárból a hátralékosan fennmaradó **15.000.000,- HUF-t** (azaz tizenötmillió magyar forintot), mint vételárrészletet legkésőbb

- (1) az ingatlan eladó általi tehermentesítését (a tehermentesítési engedély földhivatali iktatását) és
- (2) a jelen adásvételi szerződés, mint vételi ajánlat önkormányzati kifüggesztésének lejártát (és amennyiben a vevőket megelőző soron elővásárlásra jogosulttól nem érkezik elővásárlási jogot gyakorló, hatályos nyilatkozat) és
- (3) a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést az eredeti vevőkkel támogató határozatának meghozatalát, és erről történő hitelt érdemlő tudomásszerzésüket követő 10 napon belül kötelesek teljesíteni az eladó részére banki átutalás útján.

A felek megállapodnak, hogy ezen teljesítés megtörténtéről az eladó köteles átvételi elismervényt adni, melyben hozzájárul a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Erre tekintettel a felek megállapodnak, hogy ezen teljesítés az eljáró jogi képviselő jelenlétében fog történni, aki a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a kellő alakosságok betartásával megszerkeszti, mely irat alkalmas lesz a vevői tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére és az eladói tulajdonjog töröltesére.

- 6 6.1. **A vevők kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a tulajdonjogukat** a jelen szerződésben részletesen körülírt **Kecskemét külterület 01071/7 hrsz** alatt nyilvántartott ingatlan **eladó tulajdonában lévő és az egészhez viszonyított 1/1 tulajdoni illetősége vonatkozásában, adásvétel jogcímén bejegyezni szíveskedjék az ingatlan – nyilvántartásba** egymás között egyenlő, az egészhez viszonyított 1/2 - 1/2 illetőségben.

6.2. **Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétel nélküli, végleges és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésével egyidőben, ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására alkalmas külön okiratban járul majd hozzá a vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez és a saját tulajdonjoga törléséhez a Kecskemét külterület 01071/7 hrsz** alatti ingatlan **1/1 illetősége vonatkozásában**. Az eladó a tulajdonjogát fenntartja a teljes vételár kifizetéséig.

- 7 A szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó a teljes vételár kifizetésével egyidőben köteles az ingatlant a vevők **kizárólagos birtokába bocsátani, illetve hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges birtokát ekkor ruházza át a vevőkre.**
- 8 A vevők az **Fftv. 13. § (1)** alapján a jelen szerződés aláírásával vállalják, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségeknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. A vevők kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszonya időtartamát nem hosszabbítják meg, és annak megszűnését követő időre fenti hasznosítási kötelezettségeket vállalják [**Fftv. 13.§. (4)**].

Az eladó nyilatkozik, hogy a földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, illetve hogy a föld nincs más használatában.

- 9 A vevők az **Fftv. 14. § (1)** bekezdése alapján nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuk teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Nyilatkoznak, továbbá a vevők az **Fftv. 14. § (2)** bekezdése alapján, hogy a velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.

- 10 A szerződő felek nyilatkoznak, hogy az Fftv., valamint a hatályos jogszabályok szerinti korlátozás alá nem esnek.

Erre tekintettel a vevők nyilatkoznak az Fftv. 16. § (1) bekezdése alapján, hogy a tulajdonukban lévő föld - a már tulajdonukban és a haszonélvezetükben lévő és a jelen jogügylet tárgyát képező föld területnagyságának a beszámításával - a 300 hektár földszerzési maximumot nem haladja meg.

A vevők nyilatkoznak az Fftv. 16. §. (2) bekezdése alapján, hogy a birtokukban lévő föld területnagysága, a már birtokukban lévő és a jelen jogügylet tárgyát képező föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg a 1200 hektár birtokmaximumot.

A vevők nyilatkoznak, hogy **részarány - tulajdonnal nem rendelkeznek.**

- 11 A felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy **nagykorú, magyar állampolgárok**, valamint hogy jelen jogügyletben jogképességük, cselekvő - és ügyleti képességük korlátozás alá nem esik.

- 12 A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd rendelkezésére bocsátott, e-hiteles tulajdoni lap tartalmával tisztában vannak. Az eladó a szerződésben közölt adatok valóságáért szavatol. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentik, hogy a tulajdoni lap kibocsátása óta semmilyen olyan jognyilatkozatot nem tett, vagy cselekményt nem eszközölt, mely a tulajdoni lapon feltüntetett állapothoz képest változást eredményezhet, illetve ilyen tény vagy körülmény nem áll fent.

- 13 A Szerződő felek a jelen okirat aláírásával **meghatalmazzák dr. Puy Tamás ügyvédet** (levelezési cím: 6000 Kecskemét, Arany János u. 3. fszt. 8.; Kecskeméti Ügyvédi Kamra 673.; KASZ szám: 36067514), hogy jelen okiratot megszerkessze és ellenjegyezze, valamint hogy a jogügylet lebonyolítása során az illetékes földhivatal továbbá az önkormányzat előtti kifüggesztési eljárásban, illetve a mezőgazdasági szakigazgatási szerve előtt őket teljes jogkörrel képviselje, valamint hogy az **ONYAB400 E nyomtatványt** helyettük és nevükben kitöltse és benyújtsa, illetve minden más esetlegesen érintett hatóság előtt teljes jogkörrel képviselje, helyettük és nevükben eljárjon.

A jelen meghatalmazás kiterjed különösen a szerződés megszövegezésére, ellenjegyzésére, az illetékes KH-hoz történő benyújtására, a vevői tulajdonjog bejegyzésére, az eladói tulajdonjog törlésére, a későbbi

iratbetekintésre és teljeskörű ügyintézésre.

Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

- 14 A jelen szerződésben nem szabályozott, de azt érintő kérdésekben, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései és az Fftv. rendelkezései az irányadók.
A szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez, és azok feltüntetéséhez.
A felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványuk, lakcímkártyájuk adatainak egyeztetése a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott Pénzmosási Szabályzat alapján kötelező, és ez ekként megtörténik.
- 15 A szerződő felek a jelen jogügylettel kapcsolatban, az esetleges vitás kérdések rendezésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti illetékes járásbíró, illetve a hatásköri szabályok függvényében az ingatlan fekvése szerinti illetékes Törvényszék kizárólagos illetékességét.

A szerződő felek a jelen szerződést annak elolvasása és közös értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá, azzal, hogy egy-egy példány átvételét elismerik.

Kecskemét, 2026. július 17.

Szigeti Zoltán - eladó

Kazi Zoltán - vevő

Szabó Patrik - vevő

„Dr. Puy Tamás ügyvéd (iroda: 6000 Kecskemét, Arany János u. 3. fszt. 8.; Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara 673. KASZ szám: 36067514) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy az aláíró felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért **ellenjegyzem**.
Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV törvényben, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI. 19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített aláírással rendelkezem.”
Szerkesztettem és „ellenjegyzem”:
Kecskemét, 2026. július 17. napján

dr. Puy Tamás
ügyvéd
KASZ szám: 36067514

DR. PUY TAMÁS
ügyvéd
6000 Kecskemét, Arany János u. 3. fszt. 8.
Telefon: 36 20 934 0200
Bsz: 10102506-50515654-49561004

Szigeti Zoltán - eladó

Kazi Zoltán - vevő

Szabó Patrik - vevő