

É k dátuma:		É k száma:
ikt. dátuma:		ikt. szám:
É k let:	É k do	Előírat száma:
		Ugyintéző:

- egyrészt: **Kurdics Róbert Mihály** (szül.név:

szül.hely, idő:

an:

szem. szám:

adóazonosító

iel:

magyar állampolgár) 6000 Kecskemét, Tinódi u. 8. 4/42. szám alatti lakos, mint

Eladó

- másrészről: Németh Sándor (szül.név: _____, szül.hely, idő: _____, an: _____, szem. szám: _____, adóazonosító jel: _____, magyar állampolgár) „külföldi cím” alatti lakos (tartózkodási hely: 6000 Kecskemét, Alsószéktó tanya 228.), mint **Vevő** között az alábbi feltételekkel:

1.) A tulajdoni lap III/10. pontja szerint az Eladó 1/1 arányban tulajdonosa a Bács-Kiskun Varmegyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal **Kecskemét, külterület 0862/189. hrsz.** alatti, természetben „címképzés alatt”, „szőlő és gazdasági épület” megjelölésű, 10.05 AK értékű, 1929 m²-es ingatlannak.

A vétel tárgyát képező ingatlan úgy képezi a jelen adásvétel tárgyát, ahogyan az jelenleg is áll a vevő által megtekintett és ismert állapotban.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat valamennyi körülmény gondos mérlegelésével, az ingatlan megtekintett műszaki állagának figyelembevételével, szabad akaratukból alakították ki, illetve fogadták el, a megtekintett állapot képezi a vételár alapját.

A felek rögzítik, hogy az ingatlanon 2 db, a térképmásolaton is feltüntetett gazdasági épület található. Az ingatlan drótkerítéssel lett körbekerítve, városi víz közmű, villany közmű és fűtő kút is található rajta.

Rögzítésre kerül, hogy a tulajdoni lap szerint az ingatlanra az alábbi széljegy, vagy teher információ vonatkozik:

-a tulajdoni lap III/2. pontja szerint, kártalanítási igény kizárása, Városi Tanács VB Műszaki Osztály javára, az engedély nélkül létesített melléképületért.

Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozata szerint az ingatlan a fent körülírtakon túl per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant egyes adók módjára behajtható egyéb tartozás sem terheli, valamint harmadik személynek nincs olyan joga az Ingatlanon, mely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését, vagy az ingatlan rendeltetésszerű használhatóságát akadályozná.

Az Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban a teljes vételár kiegyenlítésének időpontjáig, jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná illetve korlátozná, így különösen az ingatlant nem idegeníti el és nem terheli meg, illetőleg ezek tárgyában harmadik személlyel tárgyalásokat nem folytat, és megállapodást nem köt. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan birtokbaadásakor harmadik személy sem állandó, sem ideiglenes jelleggel az ingatlanba nem lesz bejelentve, illetve semmilyen jogcímen nem tartózkodik ott. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozata szerint az ingatlan nem képezi egyéb közös vagyon részét sem, az Eladó önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni az ingatlannal.

A Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon nyilatkozik, miszerint a III/2. pont alatt bejegyzett terhet megismerte, arról tudomása van és a teher fennmaradása mellett is kéri a tulajdonjoga átvezetését.

Dr. Varga D. Péter
Egyéni orvos
6000 Kecskemét, Katona J. u. 14. fszt. 1.
KASZ: 36/0976
Adószám: 7576012-1-23

2.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a fent meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát eladja, a Vevő pedig 1/1 arányban, adásvétel jogcímen megvásárolja, a 3.) pontban írt vételárért és fizetési feltételekkel.

3.) A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vételárát közös megegyezéssel, összesen **10.000.000,-Ft-ban, azaz Tízmillió** forintban határozzák meg. A felek a vételár meghatározásánál figyelembe vették az ingatlan műszaki állapotát.

A felek rögzítik, hogy az „szőlő” megjelölésű ingatlanrész értéke 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint, melyen belül ültetvény nem található, így az külön forgalmi értéket nem képvisel.

A felek rögzítik, hogy az „gazdasági épület” megjelölésű ingatlanrész értéke 9.000.000,-Ft, azaz Kilencmillió forint, melyen belül a felépítmény értéke 8.500.000,-Ft, azaz Nyolcmillió-ötszázezer forint, az alatta lévő földterület értéke pedig 500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint.

Szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

A felek rögzítik, hogy a Vevő az adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizetett az Eladó részére 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint foglalt, a foglalt jogi következményeinek ismeretében, valamint 2.000.000,-Ft, azaz Kettőmillió forint vételár részletet, az Eladó 10402506-81545248-54491000 számú (K&H Bank, Kurdics Róbert számlatulajdonos) számlájára, amely összeg hiánytalan megfizetését az Eladó a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Az Eladó az 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint foglalt és 2.000.000,-Ft, azaz Kettőmillió forint vételár részlet fenti számlára történő megfizetését elfogadja és saját kezéhez történő megfizetésnek tekinti.

A Vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti az Eladó részére a vételárból fennmaradó 7.000.000,-Ft, azaz Hétmillió forint utolsó vételár részletet, az Eladó 10402506-81545248-54491000 számú (K&H Bank, Kurdics Róbert számlatulajdonos) számlájára, amely összeg hiánytalan megfizetését az Eladó a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult az ajánlat tekintetében elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre. Ebben az esetben az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a már megfizetett 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint foglalt, 2.000.000,-Ft, azaz Kettőmillió forint vételár részlet és 7.000.000,-Ft, azaz Hétmillió forint utolsó vételár részlet összegét az Eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a Vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár. Az elővásárlásra jogosult a fenti fizetési kötelezettséget visszavonhatatlan módon elfogadja és elismeri.

Az esetleges elővásárlási jogosult ajánlattétele esetén az ajánlattétel a felek érdekkörén kívül eső oknak minősül, és így – amennyiben végül a szerződés Eladó és az elővásárlási jogosult között kerül megkötésre, úgy a már megfizetett 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint foglalt, 2.000.000,-Ft, azaz Kettőmillió forint vételár részlet és 7.000.000,-Ft, azaz Hétmillió forint utolsó vételár részlet összege 8 napon belül a Vevő részére visszajár.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a teljes vételár a megadott bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet, a drvargap@gmail.com e-mail címen. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

4.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény (továbbiakban Földforgalmi Törvény) 18.§ - ban megjelölt személyeket

elővásárlási jog illeti meg, és a 21. §, továbbá a 474/2013. (XII. 12.) Kormányrendelet szerinti közlési, hirdményi (jegyzői kifüggesztési) eljárást le kell folytatni. Tudomásul veszik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 23.§-30.§ -aiban foglalt hatósági jóváhagyási eljárást le kell folytatni, és a Vevő tulajdonjoga a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén jegyezhető be.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény értelmében, földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény szerinti és egyéb jogszabályon vagy szerződésen alapuló elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.

Vevő a Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdése alapján külön – külön kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdés szerinti tulajdonszerzési korlátozásba.

Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, 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 tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nincs harmadik személy használatában.

Vevő kijelenti, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati jogviszony tartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, 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 Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozás (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozása).

Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a jelen okiratba foglalt szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozás megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő a Földforgalmi törvény 15. §-a alapján kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

Vevő kijelenti tehát, hogy a tulajdonszerzési jogosultága Földforgalmi Törvény 13-14. §-aiban foglalt feltételeinek megfelel, illetve azokat vállalja teljesíteni.

Vevő kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja.

A Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra haszonbérleti szerződést nem kötött, így arra sem már hatályba lépett, sem még hatályba nem lépett haszonbérleti szerződés, vagy többtelehasználati megállapodás nincs.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Fftv. 21. §-a alapján az egységes okiratba foglalt szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv – jelen esetben a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály – részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

5.) Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – külön okiratba foglalt és ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott – tulajdonjog bejegyzési engedély 6 eredeti példányát aláírták és ügyvédi letétbe helyezték dr. Varga D. Péter letéteményes ügyvédnél. A letett irat tartalmazza, miszerint Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tulajdonjoga a Vevő javára, adásvétel jogcímén, 1/1 arányban, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának törlésével együtt

A letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt akkor köteles kiadni az ügyvédi letétből és benyújtani az illetékes földhivatal részére, amennyiben a teljes vételár megfizetésre kerül, és ez bármely szerződő fél részéről hitelt érdemlő módon, eredeti okirat átadásával igazolást nyer, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyta.

6.) Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant jelen szerződés aláírása előtt megtekintette, annak állapotát megismerte. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása rejtett hibáról, részletesen tájékoztatta a Vevőt az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi lényeges adatról. Vevő kijelenti, hogy tájékozódott az Ingatlan várható közüzemi-, egyéb költségei felől. Az Eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetését követő 8 napon belül adja a Vevő birtokába, az általa megtekintett jelenlegi állapotban. A birtokbaadásig felmerült közterheket, közüzemi díjakat, illetve egyéb költségeket az Eladó, ezt követően a Vevő viselik.

7.) A felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és az Eladó a tulajdonjog átruházásában, a Vevő pedig a tulajdonjog megszerzésében akadályozva nincsenek. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéskötés költségei közül a birtokbaadás költségeit az Eladó, a tulajdonszerzés költségeit pedig a Vevő viselik.

8.) Szerződő felek bemutatják okiratszerkesztő ügyvédnek személyi igazolványaikat, amely személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. A szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján az okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a személyi igazolványukról készült fénymásolatnak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére. A szerződő felek a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében kijelentik, hogy a jogügylet megkötése során saját nevükben járnak el.

9.) A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Varga D. Péter ügyvédet (6000 Kecskemét, Katona J. u. 14. fszt. 1.), hogy a jelen szerződést elkészítse, azt ellenjegyezze, és őket a szerződéssel kapcsolatosan a mezőgazdasági igazgatási szerv, az önkormányzati, agrárkamrai és ingatlanügyi hatóság előtt teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás kifejezetten kiterjed az eladó tulajdonjogának törlésére és a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére, valamint az Illetékhivatal előtt a B400 adatlap benyújtására (aláírására), de nem terjed ki az Adóhatóság előtti további eljárásban a képviselőre. Dr. Varga D. Péter ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével fogadja el. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés csak a 3.) pontban kifejtésre kerülő jegyzői és mezőgazdasági igazgatási szerv eljárását követően kerül benyújtásra a Földhivatalhoz.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben az ügyvédi tényvázlat feladat meghatározó részének tekintik, melynek aláírásával valamennyi szerződő fél egy eredeti példány egyidejű átvételét is elismeri. A szerződő felek a jelen okiratot a teljes körű jogi kioktatást követően átolvasták és megértették, és mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt jóváhagyólag, saját kezűleg aláírták és magukra nézve kötelezőnek tekintik.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók.

Kecskemét, 2026. július 11.

.....
Kurdics Róbert Mihály
Eladó

.....
Németh Sándor
Vevő

„**Dr. Varga D. Péter** ügyvéd nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI. 19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.”

Kecskemét, 2026. július 11.

Dr. Varga D. Péter ügyvéd,
6000 Kecskemét, Katona J. u. 14. fszt. 1.
KASZ: 36070976

Dr. Varga D. Péter
Egyéni iktatás
6000 Kecskemét, Katona J. u. 14. fszt. 1.
KASZ: 36070976
Adószám: 75760122-1-23