

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Dr. Magyar Katalin** (születési név: _____, szül.hely, idő: _____, an.: _____, SZ-SZ.: _____, adószám: _____, lakcím: 6000 Kecskemét, Bercsényi u. 9/A. 2. em. 6.a., magyar állampolgár) **1/1 arányú tulajdonos, mint eladó,** továbbiakban mint **eladó,**

másrészről: **Kiss Géza** (születési név: _____, szül.hely, idő: _____, anyja neve: _____, SZ-SZ.: _____, állandó lakóhelye, életvitelszerű lakáshasználatának helye: 6000 Kecskemét, Dankó u. 25., adóazonosító: _____, magyar állampolgár) mint **vevő - továbbiakban: vevő, nyilvántartott földműves** (földművesi nyilvántartási szám: Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal 514500/2025. 09. 23., üzemműködési helye: Kecskemét belterület, 2050 hrsz., agrárkamrai azonosító (NAK): S600000213436)

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal			
Földhivatali Főosztály			
Érk. dátuma:		Érk. száma:	
ikt. dátuma:		ikt. száma:	
Előirat száma:		Ügyintéző:	

2026. JÚL 22

594476

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. Az eladó az alábbiakban meghatározott ingatlan **1/1 arányú tulajdonjogát eladja a vevő részére** és az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1/1 arányú birtokát átruházza a vevőre**. A vevő az alábbiakban meghatározott ingatlan **1/1 arányú tulajdonjogát megvásárolja és elfogadja a dolog birtokának átruházását**.
Az alábbiakban megjelölt ingatlan úgy képezi a jelen adásvétel tárgyát, ahogyan az jelenleg is áll, a vevő által megtekintett és ismert állapotban minden természetes és törvényi tartozékaival együtt.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan adatai:

település: **Kecskemét külterület** hrsz.: **0692/3**
megjelölés:

a) kivett tanya terület nagysága: **798 m²** kat. t. jöv: **0,00 AK**
b) szántó terület nagysága: **2080 m²** kat. t. jöv: **3,62 AK**
földterület összes területe: **2878 m²** kat.t.jöv. összesen: **3,62 AK**

a vétel tárgyát képező tulajdoni hányad mértéke: **1/1**
természetbeni elhelyezkedés: **6000 Kecskemét, Kisfái tanya 42.**
tulajdoni lap azonosító: **INyer/TULLAP/20260716/8582**

teher: **nincs**
jogosult: **nincs**

A tanyaépület elavult, leromlott műszaki állapotú, jelentős felújításra szorul.

A felek rögzítik, hogy a földterületen jelenleg nem található semmilyen Földforgalmi tv. 5. § 27. pontja szerinti ültetvény és hasznait növelő agrotechnikai létesítmény sem.

Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdoni lap másolatán feltüntetett adatok, illetve jogok mindenben megegyeznek a tényleges állapottal és a jelen szerződés megkötését megelőzően nem tett olyan jognyilatkozatot, amely az előzőekben megkért tulajdoni lap azonosító szerint lekért tulajdoni lapon feltüntetett állapothoz képest változást eredményez, vagy eredményezhet, továbbá ilyen tényről vagy körülményről nincsen tudomása.

Dr. Magyar Katalin
eladó

Kiss Géza
vevő

dr. Pencz Kamilló
ügyvéd

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Földforgalmi Törvény előírásainak megfelelően esetlegesen olyan más kívülálló harmadik személy élne az elővásárlási jogával, aki a jelen szerződés vevőjével ranghelyen szerepel az elővásárlási ranghelyen, abban az esetben az eladó a jelen szerződés vevőjével kívánja a szerződést megkötöni.

Az eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant nem érinti már megkötött, de későbbi időpontban hatályba lépő földhasználati szerződés.

Az eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földterület kívülálló harmadik személy használatában nincs.

A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben megjelölt ingatlant, mint földműves kívánja megszerezni.

A vevő nyilatkozik arról, hogy a földművesi nyilvántartásban földművesként szerepel (földművesi nyilvántartási szám: Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal 514500/2025. 09. 23., üzemközpont helye: Kecskemét belterület, 2050, agrárkamarai azonosító (NAK): S600000213436)

A vevő nyilatkozik arról, hogy az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára alapítja, azaz az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

A vevő nyilatkozik arról, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 9. a) pontja szerint helyben lakó, mert az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen (Kecskemét) van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik.

A vevő nyilatkozik arról, hogy az előzőekben megjelölt elővásárlási jogalapját képező nyilvántartott adatok alátámasztására szolgáló igazolásokkal rendelkezik.

A rendelkezésére álló adatok szerint a vevő megfelel a földművesekre vonatkozó feltételeknek és mint földműves kívánja a vétel tárgyát képező ingatlant.

2. Az 1. pontban megjelölt ingatlan vételára: **4.500.000,- Ft, azaz négymillió-ötszázezer forint.**

Szerződő felek az alábbiak szerint külön-külön jelölik meg az adásvétel tárgyát képező ingatlan két művelési ágának értékét a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdése figyelembe vételével:

A kivett tanya művelési ág esetében a felépítmény értéke: **3.800.000,- Ft, azaz hárommillió-nyolcszázezer forint.**

A kivett tanya terület esetében a földrészlet értéke: **300.000,- Ft, azaz háromszázezer forint**

A szántó művelési ág esetében a földrészlet forgalmi értéke: **400.000,- Ft, azaz négyszázezer forint.**

3. A vételár kifizetése a következő módon történik:

A Szerződő felek rögzítik, hogy a közöttük ugyanezen ingatlan tárgyában Kecskeméten, 2024. október 4. napján létrejött adásvételi szerződés megkötését megelőzően a 2. pontban megjelölt vételarat ügyvédi letétbe helyezte a vevő annak érdekében, hogy ügyvédi letét alkalmazásával történjen meg a vételár megfizetése.

Az eladó már a 2024. október 4.-én az adásvételi szerződés megkötésekor igazolta a pénz átvételét.

Az eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben meghatározott vételár részére kifizetésre került, ezzel kapcsolatosan sem a jelenben sem a jövőben semmilyen további igénye a vevővel és az okiratszerkesztő ügyvéddel szemben nincs. Az eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza, hogy az ingatlan teljes körű vételárát kiegyenlítette a vevő.

4. Az eladó és a vevő kijelentik, hogy magyar állampolgárok, rendelkezési joguk, tulajdonszerzési joguk korlátozva nincs.

5. Birtokba lépés napja: A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen szerződés aláírásának napján lép az ingatlan birtokába. A vevő a birtokbalépés napjától viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznát.

Az ingatlan birtokbaadásával a kárveszély a vevőre száll át, e naptól kezdődően vevő köteles viselni az ingatlan terheit, illetve élvezni annak hasznait.

6. **Jogszatosság:** Az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az adásvétel tárgyát képező ingatlanra jogszatosságot vállal.

6.1 Eladó kijelenti és egyben szavatol azért, hogy az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn bármely adófizetési kötelezettség illetve egyéb hasonló természetű költség, ideértve a közüzemi díjakat is.

6.2 Eladó szavatolja, hogy

- a) jelen ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésekor az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**,
- b) jelen ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésekor az ingatlan per-, teher és igénymentes és az ingatlan-nyilvántartáson kívül is per-, teher – és igénymentes,

7. Tulajdonjog bejegyzése: Az eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga a vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön, egyidejűleg az eladó 1. pontban megjelölt ingatlanon meglévő 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével.

8. **Vevő nyilatkozatai:** A vevő tudomásul veszi és kijelenti, hogy a tulajdonszerzési jogosultság feltétele az a következőkben rögzített kötelezettségvállalás.

- A vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja (kivéve: 2013. CXXII. számú törvény 13.§ (3) bekezdésében foglaltakat)
- A vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a föld használatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj -, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás)
- A vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- A felek rögzítik, hogy a jelen vétel tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában és a vevő mindazonáltal kijelenti, hogy amennyiben a föld bármilyen okból harmadik személy használatába kerülne, és az esetlegesen fennálló földhasználati jog időtartamát nem hosszabbítja meg, a jogviszony megszűnését követő időre vállalja a jelen pontban foglalt kötelezettségeket.

A vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az ország területén a tulajdonában lévő termőföld (ideértve a tulajdonában lévő részarány tulajdont, illetve a használatban, haszonélvezetben lévő földet is) a most megszerzésre kerülő 1. pontban megjelölt ingatlannal együtt nem haladja meg a 300 hektárt.

A vevő kijelenti, hogy a birtokában lévő föld területnagysága, a már birtokában lévő és a jelen jogügylettel megszerzendő földek területnagyságának beszámításával sem haladja meg az 1200 hektár birtokmaximumot.

A vevő kijelenti, hogy a 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

9. A felek kifejezetten rögzítik azon megállapodásukat, hogy abban az esetben, ha alaki okból kerül elutasításra a jelen adásvételi szerződés úgy a felek visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak - a jogutódaikra is kiterjedő hatállyal - hogy ugyanazon feltételek mellett harminc napon belül új adásvételi szerződést kötnek egymással.

10. A szerződő felek megbízzák Dr. Pencz Kamilló ügyvédet (6000 Kecskemét, Bercsényi utca 11. I/1.), hogy a jelen szerződést elkészítse, azt ellenjegyezze, és őket a szerződéssel kapcsolatosan minden érintett hatóság előtt teljes jogkörrel képviselje. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben az ügyvédi tényvázlat feladat meghatározó részének tekintik.

Szerződő felek ezen adatkezelési nyilatkozatuk alapján a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2007. évi CXXXVI. tv. előírásainak megfelelően, mivel saját nevükben járnak el és hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, valamint az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat kezelje, és szükség esetén átadja.

Alulírott okiratszerkesztő ügyvéd a jelen megbízást elfogadja.

11. A vevő az illetékfizetési kötelezettségével tisztában van, az eljáró ügyvéd erre vonatkozó tájékoztatását tudomásul vette.

Felek rögzítik, hogy ellenjegyző ügyvéd a feleket megfelelő részletességgel, és a jogkövetkezményekre is kiterjedően tájékoztatta a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó, vagy esetlegesen alkalmazandó jogszabályi rendelkezésekről, továbbá vevőt tájékoztatta az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseiről, és a felek által szolgáltatott adatok, rendelkezésre bocsátott dokumentumok alapján kitöltésre.

Fentieken túlmenően felek tudomásul veszik, hogy az illetéket kiszabó NAV az illeték alapjául a jelen szerződésben meghatározott vételártól eltérő értéket állapíthat meg, ezért a felek megerősítik, hogy az illetéket kiszabó NAV által esetlegesen ily módon meghatározott érték nem ad alapot a vételár felemelésére vagy leszállítására.

13. Illetékmentesség:

Kiss Géza vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg a jelen szerződés 1. pontjában nyilatkozik arról, hogy földműves.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvétel során megvásárolt termőföldeket a birtokbaadásától, de legkésőbb az illeték kötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldeket egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként, vagy családi gazdálkodóként, mező-, illetve erdőgazdasági célra használja.

A vevő kéri, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglaltak alapján illetékmentességet állapítson meg a NAV Illeték Kiszabó Hatósága.

14. A felek aláírásukkal igazolják, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat a Személyes Adatok Védelméről és a Közérdekű Adatok Nyilvánosságáról szóló 2011. évi CXII. tv. rendelkezéseinek megfelelően az okiratszerkesztő ügyvéd a következőképpen kezelje: az ügyfél vezeték- és utóneve, születési neve, születési időpontja, édesanyja neve, lakcíme, elektronikus elérhetősége.

A felek adatait az okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag a szerződés elkészítése, illetve hozzá kapcsolódó hatósági eljárások céljából gyűjtheti és dolgozhatja fel.

A kapott adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd csak ezen fejezetben foglaltaknak megfelelően dolgozza fel, automatikusan, vagy manuálisan, az adatok elektronikus úton nyomtathatók ki.

Ezen fejezet szerinti személyes adatokhoz csak az okiratszerkesztő ügyvéd és azon alkalmazottai és csak azon – feldolgozással megbízott – személyek férhetnek hozzá, akik jogosultak azt kezelni, illetve a szolgáltatás teljesítése során eljárni.

Az adatfeldolgozás során az okiratszerkesztő ügyvéd az irányadó jogszabályok szerint köteles eljárni, hogy ne kerülhessen sor jogsértésre, különös tekintettel az emberi méltóságra.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízásból fakadóan a birtokába jutott információkat, adatokat üzleti titokként, bizalmasan kezeli, az adatokat harmadik személy részére nem adja át, kivéve, ha ezt a szerződés teljesítése megkívánja, vagy törvény kötelezően előírja.

15. Jelen szerződés érvényességének és felek közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása.

16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

17. A jelen szerződésből keletkező esetleges jogviták rendezésére a felek kikötik – pertárgy értékétől függően - a Kecskemét Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.

18. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő összes költséget, a vagyonszerzési illetéket és a földhivatali igazgatásslátogatási díjat a vevő viseli.

A felek kijelentik, hogy a jelen okirat megfelelően tartalmazza a valós szerződéskötési szándékukat és a jelen szerződés a kinyilvánított nyilatkozataikat és ügyleti akaratukat teljes egészében és helyesen tartalmazza, rejtett fenntartásaik nincsenek.

A felek a jelen szerződést, amely akaratukkal mindenben megegyező, szabad elhatározásukból, minden befolyástól mentesen és a jelen okiratot elolvasás után a felek helybenhagyólag aláírták.

Kecskemét, 2026. 07.16.

.....
Dr. Magyar Katalin
eladó

.....
Kiss Géza
vevő

Dr. Magyar Katalin
eladó

Kiss Géza
vevő

dr. Pencz Kamilló
ügyvéd

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Dr. Pencz Kamilló ügyvéd (6000 Kecskemét, Bercsényi u. 11. I/1., Kamarai azonosító szám: 36067036) aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot „ellenjegyzem”.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Kecskemét, 2026. 07.16.


Dr. Pencz Kamilló
ügyvéd

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026 AUG 06.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026 AUG 07.

utolsó napja: 2026 SEPT 07.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja



Dr. Magyar Katalin
eladó

Kiss Géza
vevő

dr. Pencz Kamilló
ügyvéd