

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

3ács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
É.k. dátuma:	É.k. száma:
É.k. szám:	596568
M. alábbi:	M. alábbi:

mely létrejött egyrészről **Rácz-Baranyi Diána szül.** (születési hely és idő:

anyja neve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

6044 Kecskemét, Hetény-Úrihegy tanya 268/B. szám alatti lakos,

mint eladó

másrészről **Rigó Róbert Pál szül.**

(születési hely és idő:

anyja neve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

6000 Kecskemét, Alsószéktó tanya 208/B. szám alatti lakos, **mint vevő**

között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó kijelenti, hogy 827/2548 tulajdoni arányban tulajdonát képezi a **Kecskemét külterület 0862/175 hrsz.** alatt felvett, összesen 2548 m² területű, 8.87 AK értékű, szőlő művelési ágú ingatlan –továbbiakban ingatlanrész –.

Az ingatlanra az alábbi terhek vannak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba:

- Az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (6724 SZEGED Pulz utca 44.) javára vezetékJog a vázrajzban meghatározott 602 m² nagyságú területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága SZEMMBH/01500-1/2011/MU. számú jöge.
- OTP FAKTORING KÖVETELÉSKEZELŐ ZRT. (1138 BUDAPEST, Váci út 135-139.) javára végrehajtási jog 36 199 FT, azaz harminchatezer-egyszázkilencvenkilenc forint főkövetelés és járulékal erejéig az utalás szerinti illetőségre. Dr. Csala Erika Végrehajtói Irodája 409.V.1300/2021/10. számú megkeresése alapján.

Az eladó kijelenti, hogy ezen teher alapját képező tartozást már évekkel ezelőtt megfizette, és kötelezettséget vállal arra, hogy haladéktalanul beszerzi a végrehajtó törlési engedélyét, azt a mindenkorai igazgatási szolgáltatási díj megfizetése mellett az illetékes földhivatalban érkezteti, és törölteti legkésőbb 2026. október 15. napjáig.

2./ Jelen okirattal eladó eladja, vevő megvásárolja, adásvétel jogcímén az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészt, ismert és megtekintett állapotban, valamennyi természetes és jogi tartozékával együttesen, úgy, ahogyan az a jelenben áll. A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészen áll egy több mint 10 éve épült, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre nem került, lakhatásra alkalmas, villany közművel ellátott gazdasági épület.

3./ Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész kölcsönösen kialakított vételárát együttesen és egyetértésben **6.000.000,- Ft, azaz Hatmillió forintban** határozzák meg, amelyből a gazdasági épület felépítmény vételárát 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forintban, míg a hozzá tartozó földterületre (szőlőre) eső vételárát 1.000.000,-, azaz Egymillió forintban határozzák meg.

A felek rögzítik, hogy az 1) pontban meghatározott ingatlanrészen ültetvény, a gazdasági épület felépítményen túl egyéb felépítmény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. A felek e helyen külön rögzítik, hogy az ingatlan szőlő művelési ága ellenére azon szőlő ültetvény nem található, ezért az külön értéket nem is képvisel.

Szerződő felek megállapodása alapján a vevő jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg átutalással megfizet az eladónak az OTP Banknál vezetett 11773322-01461769 számú számlájára **1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint** vételárrészt, amelyet a felek egyező akarattal foglalónak tekintenek és kijelentik, hogy a foglaló joghatásairól megfelelő tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől. Az eladó a foglaló átvételét jelen okirattal elismeri és nyugtazza.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó **5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint** vételárhátralékot a 4./ pontban kifejtésre kerülő mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételének, és az 1./ b) pont szerinti teher törlésének előfeltételével, legkésőbb

Rácz-Baranyi Diána
eladó

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. július 28.

DOBOS LÍVIA KINGA
Rigó Róbert Pál ügyvéd
Kecskemét, Bocskai u. 3.
Dr. Dobos Livia Kinga ügyvéd
KASZ szám: 36058984

2027. január 31. napjáig átutalással fizeti meg az eladónak az OTP Banknál vezetett 11773322-01461769 számú számlájára.

Szerződő felek rögzítik tehát, hogy a teljes vételár megfizetésének végső határideje: **2027. január 31.** Az eladó kijelenti, hogy a vételár fenti számlaszámra történő megfizetését a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

4./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény (továbbiakban Földforgalmi Törvény) hatálya alá esik, és 18.§ - ban megjelölt személyeket elővásárlási jog illeti meg, és a 21. §, továbbá a 474/2013. (XII. 12.) Kormányrendelet szerinti közlési, hirdetményi (jegyzői kifüggesztési) eljárást le kell folytatni. Tudomásul veszik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 23.§-30.§-ában foglalt hatósági jóváhagyási eljárást le kell folytatni, és a vevő tulajdonjoga a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén jegyezhető be.

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.

5./ Felek kijelentik, hogy a vevő az 1./ pont szerinti ingatlanrész birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép, és a birtokba lépés napjától viseli az ingatlanrész terheit és a kárveszélyt, és húzza hasznait. Az ingatlanrészen található villany közmű átíratásáról felek a birtokba lépéstől számított 15 (tizenöt) napon belül intézkednek, eladó vállalja, hogy a közüzemi számlákat a birtokbaadás időpontjáig maradéktalanul rendezi. Az eladó az ingatlanrészt megtekintéskori, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, adja birtokba.

6./ Eladó kijelenti, hogy az 1./ a) – b) pontokban foglalt terheken felül feltétlen szavatosságot vállal a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrész per-, teher- és igénymentességéért, kijelenti, hogy azt adó- és adók módjára behajtható köztartozások, és egyéb tartozások nem terhelik, az ingatlanon nincs harmadik személynek olyan joga vagy követelése, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.

Vevő tudomásul veszi az 1./ a) pontban foglalt vezetékJogot, és ezzel együtt, ennek ismeretében vásárolja meg az ingatlanrészt.

7./ Eladó jelen adásvételi szerződésben a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, a teljes vételár kifizetése esetén külön nyilatkozatban, ún. tulajdonjog bejegyzési engedéllyel adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanrészre, vagyis a Kecskemét külterület 0862/175 hrsz. alatti ingatlan 827/2548 tulajdoni hányadára a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén, az egész ingatlanhoz viszonyított 824/2548 tulajdoni arányban, és a tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

Az eladó tulajdonjog fenntartására tekintettel a felek jelen adásvételi szerződés benyújtásával együttesen kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságtól (illetékes földhivataltól), hogy az 1./ pontban foglalt ingatlanra a vevő javára 827/2548 tulajdoni arányban a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 20. § 18. pont és 45. §-a szerinti „tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog”-ot jegyezzen be, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra, amelyhez az eladó jelen okirattal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

A felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjoghoz 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 ismételtelen bejegyezhető. A

Rác-Baranyi Diána
eladó

Rigó Róbert Pál
vevő

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. július 28.

Dr. Dobos Livia Kinga ügyvéd
KASZ szám: 36058984

DOBOS LÍVIA KINGA
Kecskemét, Bocskai u. 3.
tel: 06-20/384-5689
mobil: 06-20/384-5689

tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni.

Okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg 5 példányban letétbe veszi. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt az ügyvéd jogosult és köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának birtokában, és a teljes vételár megfizetésének részére történt igazolását követően az illetékes földhivatalban érkeztetni. A szerződő felek a teljes vételár kifizetésének igazolásaként elfogadják, hogy az eladó a baranyidiana4@gmail.com címről az ugyved@dobosugyvedkecskemet.hu e-mail címre nyilatkozik a teljes vételár átvételéről legkésőbb 3 (három) napon belül. Az eladói nyilatkozat elmaradása esetén a teljes vételár megfizetését a vevő is jogosult igazolni az átutalást teljesítő pénzügyi intézet által kiállított átutalási igazolással.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el, és külön letéti szerződést nem kötnek.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.

9./ Vevő az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész, mint termőföld – jelen pontban föld – tulajdonjogának megszerzésére tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vevő, mint természetes személy kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 7. pontjában meghatározott „földműves” fogalmának megfelel, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal 514479/2/2023.11.21. számú határozatával nyilvántartásba vette. Üzemközpont fekvése szerinti ingatlan: Kecskemét külterület 0862/129 hrsz., jogosultság: tulajdonos. Vevő kijelenti, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági azonosítója: P000000794094.

Vevő az 1./ pontban foglalt ingatlanrész megszerzése kapcsán 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 a Földforgalmi Törvény 15/A. §-a alapján kijelenti, hogy az ingatlan nincsen harmadik személy használatában, a földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, vagy többtelephasználati megállapodás nem érinti.

Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (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 korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti tehát, hogy a tulajdonszerzési jogosultság Földforgalmi Törvény 13-14. §-aiban foglalt feltételeinek megfelel illetve azokat vállalja teljesíteni, továbbá kijelenti, hogy a 15. §-ban foglalt kötelezettség őt nem érinti.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlanrész tulajdonjogának részéről történő megszerzése nem ütközik Földforgalmi törvény 16. §. (1) bekezdésében meghatározott szerzési korlátozásba (földszerzési maximum), így kijelenti, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában, és hasznélvezetében levő valamennyi föld területnagysága a 300 HA-t nem haladja meg. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlanrész tulajdonjogának részéről történő megszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében meghatározott korlátozásba (birtokmaximum), így kijelenti, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlanrész tulajdonjogának és birtokának megszerzésével a birtokában álló termőföld nagysága, a

Rácz-Baranyi Diána
eladó

Rigó Róbert Pál
ügyvéd

törvényben meghatározott esetek kivételével – a már birtokában levő föld területnagyságának a beszámításával - nem haladja meg az 1.200 HA-t.

A vevők kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10./ Vevő kijelenti, hogy mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pont, alapján elővásárlási jog illeti meg. A vevő kijelenti, hogy több mint egy éve 4/8 tulajdoni arányban tulajdonát képezi a Kecskemét külterület 0862/129 hrsz. alatti ingatlan, amely az adásvétel tárgyát képező Kecskemét külterület 0862/175 hrsz. alatti ingatlannal szomszédos. Másodlagosan a vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak ő maga is társtulajdonosa - azonban ez még nem éri el a 3 évet -, így a Ptk. alapján társtulajdonosként is elővásárlási joga van, amelyet Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pont szerinti elővásárlási jog megelőz, így a vevő a Földforgalmi törvényen alapuló elővásárlási jogra hivatkozik. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényen és a Ptk-n kívül egyéb jogszabályon vagy szerződésen alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

Ennek igazolására vevő csatolja a földműves nyilvántartásba vételi határozat másolatát, a lakcímkártyája fénymásolatát, térképmásolatot, és a tulajdonában álló szomszédos ingatlan tulajdoni lapját.

11./ Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a jelen szerződés megkötésével és lebonyolításával kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és kiadást maga köteles viselni.

12./ Eladó tudomásul veszi az adózásra, míg vevő tudomásul veszi a visszerthes vagyonszerzési illetékre vonatkozó ügyvédi kioktatást.

13./ Felek jelen jogügylet során keletkezett valamennyi irat megszerkesztésére, ellenjegyzésére és a kapcsolódó önkormányzati, agrárkamarai, mezőgazdasági igazgatási szerv előtti ügyintézésre és földhivatali (illetékes ingatlanügyi hatóság előtti) ügyintézésre – amely kiterjed a B400 adatlap benyújtására, jelen adásvételi szerződés ügyiratszámának megismerésére, és az ingatlan tulajdoni lapjába való korlátlan betekintésre is - meghatalmazzák Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvédet (6000 Kecskemét, Bocskai u. 3.), hogy helyettük és nevükben a szerződésben foglaltaknak megfelelően teljes jogkörrel eljárjon. A felek meghatalmazása külön kiterjed arra is, hogy az eljáró ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyását kezdeményezze, a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet a felek képviselőjében aláírja és benyújtja. A meghatalmazás kifejezetten kiterjed az eladó tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésére, irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljeskörű képviseletre. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen meghatalmazás kizárólag a B400E adatlap benyújtására terjed ki az illetékes adóhatóság részére, a határozat átvételére már nem terjed ki, vagyis a felek egyetemesen kéri, hogy az illetékkiszabás tárgyában meghozott határozatot az adóhatóság közvetlenül az érintett feleknek küldje meg. Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével fogadja el. A jelen okirat aláírói közösen kijelentik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. Törvény 29. § (3) bekezdésébe foglalt rendelkezés alapján, az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi, tényállási elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett jelen szerződés tartalmazza. Jelen szerződést felek egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

14./ Szerződő felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből esetlegesen származó vitás kérdéseik eldöntésére, az ingatlan fekvése szerint hatáskörrel rendelkező Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Rác-Baranyi Diána
eladó

Rigó Róbert Pál
vevő

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. július 28.

Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvéd
KASZ szám: 36058984

Dr. DOBOS LÍVIA KINGA
ügyvéd
Kecskemét, Bocskai u. 3.
tel: 06-76-334-5689
fax: 06-76-334-5331-23

15./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben, a Ptk. és a vonatkozó ágazati jogszabályok szabályai az irányadók.

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.

Jelen 5 oldalas szerződést a felek az okiratszerkesztő ügyvéd felhívására történő elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá, valamint a szerződés aláírásával tanúsítják, hogy annak 1-1 eredeti példányát okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek.

Kecskemét, 2026. július 28.

.....
Rác-Baranyi Diána
eladó

.....
Rigó Róbert Pál
vevő

„Dr. Dobos Livia Kinga 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 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI. 20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem. KASZ szám: 36058984”

Ellenjegyzem: Kecskemét, 2026. július 28.

DR. DOBOS LÍVIA KINGA
ügyvéd
Kecskemét, Bocskai u. 3.
Tel: 06-76-5689-5689
Fax: 06-76-5689-1-23
dr. Dobos Livia Kinga ügyvéd
KASZ szám: 36058984

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. AUG. 07.

.....
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026. AUG. 08.

utolsó napja: 2026. SEPT. 07.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja:



Rác-Baranyi Diána
eladó

Rigó Róbert Pál
vevő

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. július 28.

Dr. Dobos Livia Kinga ügyvéd