

1239 Budapest, Fűzfá köz 32.

dr. Mezei Ferenc ügyvéd
drmezeiferenc@t-email.hu

Telefon: 06-30-482-8962

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
É.k. dátuma:	É.k. száma:
É.k. helye:	É.k. száma:
Nyilvántartási szám:	594571
Előirat száma:	

Amely létrejött
egyrésről

Gulvás János (születési helye és neve:

személyi száma:

születési ideje:

anyja neve:

adóazonosító jele:

személyi igazolvány száma:

állampolgársága: magyar) 6000 Kecskemét, Serleg utca 14. szám alatti lakos úgysis, mint **eladó**,

másrésről

Somi Imre (születési helye és neve:

születési ideje:

anyja neve:

személyi száma:

adóazonosító jele:

személyi igazolvány száma:

állampolgársága: magyar) 6000 Kecskemét, Semmelweis utca 25. szám alatti lakos úgysis, mint **vevő**,

között (eladó és vevő a továbbiakban együttesen szerződő felek) az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1. Az INYER/TULLAP/20260705//2531 ügyazonosítójú tulajdoni lap szerint az eladó 1/1 arányú kizárólagos közös tulajdonát képezi a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Kecskemét) ingatlan-nyilvántartásában **Kecskemét külterület 0538/40 helyrajzi szám** alatt bejegyzett, 3 ha 9264 m² nagyságú, 185,25 AK értékű, gyümölcsös megjelölésű, természetben **Kecskemét közigazgatási területén** található ingatlan. Az ingatlan termőföldnek minősül, a továbbiakban a szerződésben föld, vagy ingatlan, illetve 1/1 föld-, vagy ingatlanilletőség.
2. Az **eladó eladja, a vevő megvásárolja** az 1. pontban meghatározott 1/1 ingatlanilletőséget minden természetes és törvényes tartozékával együtt. A vevő földműves, azonban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) szerint **elővásárlási jog nem illeti meg**. A vevőt a BKMKH az 514372/2/2026.06.22. számú határozatával vette földművesként nyilvántartásba.
3. A vevő az 1. pontban megjelölt ingatlanit 1/1 arányban, kizárólagosan szerzi meg.
4. A szerződő felek e szerződéssel érintett, tehermentes 1/1 ingatlanilletőség vételárát 3.300.000,- (hárommillió-háromszázezer) Ft/ha összegben, ekként **12.957.120,- (tizenkettőmillió-kilencszázötvenhét ezer-százhusz) Ft** összegben határozzák meg azzal, hogy a gyümölcsös (kb 40 % szilva, 60 % cseresznye), mint ültetvény ellenértéke 6.478.560,- Ft, a föld ellenértéke 6.478.560,- Ft a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdése szerint. A vevő a teljes vételárát akként fizeti meg, hogy azt követő 5 (öt) napon belül, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd átvette a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatát, amelyről az eljáró ügyvéd a feleket telefonon értesíti, átutalja az eladónak a CIB Bank Zrt. pénzügyi intézet által vezetett 10700103-07751501-51100005 számú számlájára. Az eladó ezen számlaszámra történő teljesítést kifejezetten kéri, azt a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.
5. Az eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. A tulajdonjog fenntartásra tekintettel a szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban megjelölt 1/1 ingatlanilletőség tekintetében a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog határozatlan ideig bejegyzésre kerüljön. Ennek alapján az eladó kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt 1/1 ingatlanilletőség tekintetében a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba határozatlan időre bejegyzésre kerüljön. A szerződő felek tájékoztatásban részesültek arról, hogy a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával, valamint a tulajdonjog

Somi Imre vevő

Dr. Mezei Ferenc
ügyvéd

1239 Budapest, Fűzfá köz 32.
Fiókiroda: 6000 Kecskemét, Rákóczi út 34. I/5.
Adósz 37-1-43
24

Gulvás János eladó

megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni. Az eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 4 (négy) db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt 1/1 ingatlanilletőség vonatkozásában 1/1 arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. A szerződő felek rögzítik, hogy a bejegyzési engedélyt a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését követő 6 hónapon belül benyújtják.

6. Dr. Mezei Ferenc ügyvéd az eladói nyilatkozatot a vevő és/vagy az illetékes földhivatal részére abban az esetben adhatja ki, amennyiben a szerződés 4. pontjában megjelölt teljes vételár megfizetésére kerül. Az eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetése esetén köteles az eladó által tett, ügyvédi letétbe helyezett, vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot haladéktalanul benyújtani az illetékes földhivatalhoz. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására dr. Mezei Ferenc ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:
- bármely vételárrészre nézve eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában;
 - utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.
- A szerződő felek jelen okirat aláírásával, eljáró ügyvéd pedig ezen okirat ellenjegyzésével nyilatkoznak, hogy a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják, egyben az itt rögzítetteket letéti szerződésnek is tekintik.
7. Az eladó az ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért szavatol. Az eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlant semminemű közüzemi díj, köztehertartozás, egyéb díjhátralék vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher sem terheli, és az ingatlan tekintetében harmadik személynek a jogszabályokban meghatározott elővásárlási jogon kívül nincs olyan joga (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az elő- és visszavásárlási-, hasznélvezeti-, bérleti-, használati-, szolgalmi-, illetve a vételi jogot és minden egyéb ingatlan-nyilvántartáson kívüli öröklési jogviszonyon, házastársi vagyontöredékesen, elbirtokláson, vagy bármilyen egyéb szerződésen alapuló jogot és terhet is), amely a vevő tulajdonszerzését, kizárólagos használatát bármely formában kizárja, korlátozza vagy akadályozza. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan tekintetében harmadik személynek földhasználati jogosultsága nincsen, az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
8. A vevő az ingatlant megtekintette, az megtekintett állapotban képezi a jogügylet tárgyát és azt az eladó a teljes vételár megfizetését követő 15 (tizenöt) napon belül bocsátja a vevő birtokába, megtekintett állapotban. A birtokátruházás napjáig az eladó, azt követően a vevő viseli az ingatlan terheit és élvezeti a hasznait. A birtokátruházás napján e szerződéssel érintett ingatlannal kapcsolatosan bármilyen jogcímén fennálló követelést eladó vállalja megfizetni legkésőbb a birtokba adást követő 5 napon belül.
9. A szerződő felek cselekvőképese magyar állampolgárok és kijelentik, hogy tudomásuk szerint a föld tulajdonjogának átruházását és annak megszerzését jogszabályi rendelkezések annyiban akadályozzák és korlátozzák, hogy jelen adásvételi szerződést, amely egyben az eladó által elfogadott vevői vételi ajánlatnak is minősül, annak aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezen döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A szerződő felek tájékoztatásban részesültek arról, hogy elővásárlásra jogosult jelentkezése esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a jogosult lép, valamint a teljes eljárás időtartama kb. 4 hónap.

Somi Imre vevő

Dr. Mezei Ferenc
ügyvéd

1239 Budapest, Füzfa köz 32.
Főkiróda: 6000 Kecskemét, Rákóczi út 34. 1/5.
Ad: 13.
KASZ: 00110004

Gulyás János eladó

10. A vevő vállalja, hogy e szerződéssel megszerzett 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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakat. A vevő kijelenti, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs, valamint kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy vevő a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról is, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, azaz jelen tulajdonszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvény 16. §-ában meghatározott földszerzési-, illetve birtokmaximumot. Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. A vevő agrárkamara azonosítója: S604100212864.
11. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy jelen szerződés elkészítésével és a tulajdonjog megszerzésével felmerülő költségeket, úgymint a földhivatali kérelmenkénti 10.600,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat, ügyvédi munkadíjat, illetve visszerthes vagyónátruházási illetéket a vevő viseli. Eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket és kifejezetten a vevőt arról, hogy a visszerthes vagyonszerzési illetékre vonatkozó nyomtatvány az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban érhető el B400E néven. Az adatlapot a vagyonszerző(k)nek kell kitöltenie és benyújtania. Az adatlap a Belépés - Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (a továbbiakban: ONYA) útvonalon a Bejelentések/Illetékek almenüpontban érhető el az ONYA felületén (<https://onya.nav.gov.hu/#!/login>). Az eladónak az ingatlan értékesítéséből származó esetleges jövedelme után a szerzés éveire (2024) figyelemmel keletkezhet adóköteles jövedelme. A szerződő felek elfogadják, hogy a szerződéssel kapcsolatos ügyvédi tanácsadás adójogi tanácsadást nem foglal magában.
12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd felhívására, haladéktalanul kötelesek megtenni minden olyan jogszerű jognyilatkozatot (pl. jelen szerződés módosítása), mely a jelen jogügylet szerződésszerű teljesedéséhez szükséges. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés az eladó és vevő között a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megtagadása miatt nem jönne létre érvényesen és a jóváhagyás elutasításának oka orvosolható, úgy a felek minden általában elvárható magatartást kötelesek haladéktalanul megtenni a vevő tulajdonjogának a megszerzése érdekében, így különösen kötelesek a szerződést módosított tartalommal ismételten megkötöni. A módosítás azonban nem járhat a vételár vagy a fizetési feltételek és a birtokba adás módjának a módosításával.
13. A szerződő felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásának megfelelően a szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el. A szerződő felek hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az általuk bemutatott, személyazonosságukat igazoló okmányokról a Pmt. rendelkezéseinek megfelelően másolatot készítsen, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott kötelezettségeinek eleget tegyen, illetve az adásvételhez azokat felhasználja. A szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyben eljáró ügyvéd részére az adataikat az EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELETÉVEL (általános adatvédelmi rendelet - GDPR) összhangban bocsátották rendelkezésére. Az adatkezelés jogalapja a felek hozzájárulása, célja szerződésben foglalt ügyleti akarat teljesítése.
14. A szerződő felek meghatalmazzák dr. Mezei Ferenc ügyvédet (1239 Budapest, Fűzfá köz 32.), hogy ezen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan, így különösen jelen szerződés hatósági jóváhagyása, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, és a vevőnek az 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése, és ezzel egyidejűleg az eladó 1/1 arányú tulajdonjogának a törlése iránt az illetékes kormányhivatalnál, valamint az illetékes települési önkormányzat jegyzője, az elővásárlásra jogosultak és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt eljárjon, aki a meghatalmazást elfogadja. A meghatalmazás az Inyvtv. Vhr 116.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint az adásvétel teljesedésébe

Somi Imre vevő

Dr. Mezei Ferenc
ügyvéd

1239 Budapest, Fűzfá köz 32.
Főiroda: 6000 Kécskémét, Rákóczi út 34. /5.
Adós

Gulyás János eladó

menésére vonatkozóan meghatározott ideig, de legkésőbb 2027. január 31. napjáig hatályos. A szerződő felek jelen szerződést az Üttv. 29.§ (3) bekezdése alapján egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

A szerződő felek jelen 7 (hét) eredeti példányban - ebből 1 (egy) biztonsági okmányon – készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, felolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírják.

Kecskemét, 2026. július 27.

Somi Imre vevő

Gulyás János eladó

Ügyvédi ellenjegyzés

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Mezei Ferenc ügyvéd (1239 Budapest, Fűzfa köz 32., KASZ: 36065324) aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, továbbá az aláírások valóságát is tanúsítom, azt a személyi azonosságuk azonosítása, igazolása mellett előttem írták alá, erre tekintettel ellenjegyzem.

Kecskemét, 2026. július 27.

Dr. Mezei Ferenc
ügyvéd

1239 Budapest, Fűzfa köz 32.

Fiókiroda: 6000 Kecskemét, Fűzfa köz 34.
Adószám: 52708867
KASZ: 36065324

dr. Mezei Ferenc ügyvéd

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:

