

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály

E.K. dátuma: 2026 JUL 28.		E.K. száma:
anyja neve:		
magyar állampolgár)		
Melléklet: db	Előirat száma:	Ügyintéző: 594 556

Amely létrejött *egyrésről* **PALÁSTI VERONIKA**

(születési neve: születési helye és ideje:

személyi azonosítója: , adóazonosító jele:

6237 Kecel, Szent István utca 25. szám alatti lakos és

PALÁSTI KATALIN

(születési neve: , születési helye és ideje:

személyi azonosítója: , adóazonosító jele:

6237 Kecel, József Attila utca 25. szám alatti lakos, mint **Eladók,-**

, anyja neve:

magyar állampolgár)

másrészről **OROSZ BARNABÁS**

(születési neve: születési helye és ideje:

azonosítója: adóazonosító jele:

száma: magyar állampolgár)

6237 Kecel, II. körzet tanya 149. szám alatti lakos *földműves*, mint **Vevő** – továbbiakban *valamennyien*

együttesen: Szerződő Felek - között az alulírott helyen és időben alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi adatai szerint **Eladók fejenként 1/2 arányú** – *osztatlan közös* – tulajdonát képezi a

A./ Kecel külterület 0379/34 hrsz. alatt nyilvántartott, *összesen 1223 négyzetméter* területű,

összesen 4.26 AK értékű **szőlő** művelési ágú ingatlan, melynek *egésze* vonatkozásában

III/2. sorszám alatt az ingatlan-nyilvántartásban **Palásti Jánosné** (születési neve:

születési helye és ideje: , anyja neve:

szám alatti lakos javára **holtig tartó haszonélvezeti jog** került bejegyzésre, amely **joggal kapcsolatban az**

Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában **kinyilatkozzák**, hogy az már **okafofogyott**, mivel a jelen szerződés

mellékletét képező, s a Baja Város Polgármesteri Hivatal által szám alatt kiállított halotti

anyakönyvi kivonat tanúsága szerint **Palásti Jánosné**]

elhunyt.

Továbbá

Palásti Katalin Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a

B./ Kecel külterület 0374/678 hrsz. alatt nyilvántartott, *összesen 5627 négyzetméter* területű,

összesen 5.85 AK értékű, **szántó** művelési ágú ingatlan.

Felek rögzítik, hogy a **1.A./ és B./** pontban körülírt ingatlanok **egymással szomszédosak**, így a 2013. évi CXII. tv. 19.§. (5) bekezdése alapján lehetőség van azok **egybefoglalt vételáron** történő eladására.

Eladók szavatolják a fent körülírt **ingatlanokból a nevükön vezetett tulajdoni illetőségek** – fentieken túlmenő - **per-, teher és igénymentességét**, különösen azt, hogy azok nem képezi házassági vagyontöredék részét.

2. **Eladók az 1.A/ pontban körülírt ingatlanból a nevükön fejenként vezetett 1/2 arányú tulajdoni illetőségek** – azaz az ingatlanok *egésze* - és

Palásti Katalin Eladó az 1.B./ pontban körülírt ingatlan egésze feletti tulajdonjogot - beleértve az azokhoz a 2007. évi XVII. Tv. szerint kapcsolódó bázis jogosultságot is – **1.000.000,-(egymillió) magyar Ft. egybefoglalt vételár** ellenében – melyből az

1.A./ pontban körülírt ingatlan vételára 500.000,-(ötszázezer) magyar Ft., melyből a

-**szőlő terület értéke 200.000,-(kettőszázezer) magyar Ft.**, míg az

-**ültetvény értéke 300.000,-(egyszázezer) magyar Ft.**, továbbá az

1.B./ pontban körülírt ingatlan egészének vételára 500.000,-(ötszázezer) magyar Ft., -

adásvétel jogcímén átruházzák Vevőre, aki azokat a fent írt **egybefoglalt vételár** ellenében – az ingatlanokat általa megtekintett, s így ismert jelenlegi állapotában – **megveszi**, mely

1.000.000,-(egymillió) magyar Ft. egybefoglalt vételár **Vevő** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **fizeti meg Eladók részére**, mégpedig az **Eladók édesanyjának, Szabó Márta Piroska** nevében az **MBH Bank Nyrt.-nél** vezetett számú bankszámlára **utalással**, amely **egybefoglalt vételárból**

Palásti Veronika Eladót 250.000,-(kettőszázötvenezer) magyar Ft., míg

Palásti Katalin Eladót 750.000,-(hétszázötvenezer) magyar Ft. illet meg.

Eladók a fent írt egybefoglalt vételár fent jelzett bankszámlán való jóváírását a jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák és azt a saját kezükhöz való teljesítésnek fogadják el.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az **egybefoglalt vételár** megállapítása során különös figyelemmel voltak a helyben a jelen szerződéssel érintett ingatlanokkal hasonló paraméterekkel bíró ingatlanok vonatkozásában jelenleg uralkodó ingatlanforgalmi árakra, az ingatlanok Kecel várostól való kis távolságából fakadó jó megközelíthetőségére, értékcsökkentő körülményként az ingatlanok alacsony AK értékéből fakadó korlátozott hasznosíthatóságára, az **1.A./ pontban körülírt ingatlanon** lévő szőlőültetvény hiányosságából és előregedéséből fakadó rapszódikus termőképességére

Kecel, 2026. július 22. napján

Palásti Veronika
Eladó

Palásti Katalin
Eladó

Orosz Barnabás
Vevő

Iroda: 6237 Kecel, Városház utca 15.
Alföldi: 6300 Kecel, Városház utca 15.
Tel: 24/624-442
Adószám: 1833623-2-03
E-mail: dr.farago@online.hu

3. **Szerződő Felek** a jelen szerződésben meghatározott *egybefoglalt vételár* teljes kiegyenlítésére tekintettel a jelen szerződés aláírásával *közösen kérik* a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.-től (Kiskőrös), egyben *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják* ahhoz, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyását és jóváhagyó záradékkal való ellátását követően az

1.A./ pontban körülírt **Kecel külterület 0379/34 hrsz.-ú ingatlanból az Eladók nevében fejenként vezetett 1/2 arányú tulajdoni illetőségek - azaz az ingatlanok egésze - és az**

1.B./ pontban körülírt **Kecel külterület 0374/678 hrsz.-ú ingatlan egésze** vonatkozásában
- **Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén** bármikor bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba (mely tulajdonjogainak *adásvétel jogcímén* történő bejegyzését **Vevő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten külön is kéri és *feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul* ahhoz) *mégpedig*

- **Eladók tulajdonjogainak egyidejű törlése mellett**

(mely tulajdonjogaik törlését **Eladók** a jelen szerződés aláírásával külön is kéri és *feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak* ahhoz), *továbbá az*

1.A./ pontban körülírt **Kecel külterület 0379/34 hrsz.-ú ingatlan egésze** vonatkozásában a jelen szerződés 1. pontjában nevezett **Palásti Jánosné javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog** bármikor törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

4. **Eladók az 1.A./ és B./ pontjában körülírt ingatlanok egésze** feletti tényleges hatalmat az *egybefoglalt vételár* teljes kiegyenlítésére figyelemmel a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg engedik át a **Vevő részére**, aki ezen időponttól kezdődően húzza majd azok hasznait, s viseli bármilyen jogcímű terheiket, valamint az ingatlanokban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

5. **Felek** a jelen szerződés aláírásával **nyilatkoznak**, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket arról, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonjogok bejegyzési **feltétele**, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződésben foglalt jogügyletet **jóváhagyja**, illetve a jelen szerződést jóváhagyó záradékkal lássa el.

6. A jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségek és illetékek **kizárólag a Vevőt terhelik**. Szerződő **Felek kijelentik**, hogy okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokról, általuk benyújtandó nyilatkozatokról és nyomtatványokról, mely tájékoztatást megértettek és tudomásul vettek. Ezen tájékoztatásra figyelemmel **Vevő kijelenti**, hogy **vállalja** az 1990. évi XXIII. Tv. 26. § (1) bek. p.) pontjában megkövetelt feltételek teljesítését, s ezen körülményekre tekintettel **kéri** az eljárásra illetékes adóhatóságtól az őt megillető **illetékmentesség figyelembevételét a vagyonszerzési illeték kiszabásakor**.

7. Szerződő **Felek kijelentik**, hogy teljes cselekvőképes **magyar állampolgárok**, **Vevő** ezen túlmenően *azt is*, hogy **földműves**, figyelemmel arra a tényre, hogy 2013. évi CXXII tv.-ben meghatározott feltételeknek megfelel és mezőgazdasági igazgatási szerv a **földművesek nyilvántartásában** szám alatt nyilvántartja, így a jelen szerződés tárgyát képező termőföldek egésze feletti tulajdonjogot **jogosult** megszerezni.

Vevő kinyilatkozza, hogy Nemzeti Agrárgazdasági Kamari tagsággal rendelkezik, nyilvántartási száma: *továbbá figyelemmel a 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra kinyilatkozza azt is, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.*

8. **Vevő kijelenti**, hogy a jelen szerződésben rögzített tulajdonszerzése a már tulajdonában és a haszonélvezetében levő föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg a földszerzési maximumot, illetve a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földterületek a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával **sem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározott birtokmaximumot**.

9. **Eladók a 2013. évi CXXII. tv. 15./A. §. - ában foglalt kötelezettségüknek eleget téve tájékoztatják a Vevőt és kinyilatkozzák**, hogy az

1.A./ és B./ pontban körülírt ingatlanokból az **Eladók nevében** vezetett tulajdoni illetőségek vonatkozásában **nem áll fent 3. személy javára hatályos vagy hatályba még nem lépett földhasználati szerződés**, és ennek megfelelően az

1.A./ pontban körülírt ingatlan vonatkozásában **senki javára sincs** földhasználati jog bejegyeze a földhivatal vonatkozó nyilvántartásába, *míg az*

1.B./ pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a földhivatal vonatkozó nyilvántartásába **2000.03.30.** napja óta **családi földhasználat jogcímén Palásti László József** (születési neve: _____, születési helye _____, és ideje: _____, anyja neve: _____ *javára bejegyzett földhasználati jogosultság okafogyott*, mivel fent nevezett **Palásti László József** a jelen szerződés mellékletét képező, a Kiskunhalasi Közös Önkormányzati Hivatal által _____ okiratszám alatt kiállított **halotti anyakönyvi kivonat** tanúsága szerint **elhunyt**.

A fent irtakra nygyeiemmel a **vevo** a jelen szerződés aláírásával **vállalja**, hogy az 1.A./ és B./ pontban körülírt ingatlanból az **Eladók nevében** vezetett *tulajdoni illetőségek* – azaz az ingatlanok egészének - használatát másnak **nem** engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá **vállalja** azt is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 (öt)** évig más célra **nem** hasznosítja. **Vevő nyilatkozik** továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított **Kecel, 2026. július 22. napján**

Palásti Veronika
Eladó

Palásti Katalin
Eladó

Orosz Barnabás
Vevő

és fennálló díj-, vagy egyéb tartozás, valamint vele szemben a szerzést megelőző **5 (öt)** éven belül **nem** állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló szerződést kötött.

10. Vevő kijelenti, hogy őt a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése szerinti sorrend **d./** pontja szerinti ranghelye szerinti jogosulti csoportban elővásárlási jog illeti meg, mint *helyben lakó földművest*, figyelemmel a lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolt, több mint 3 éve (2014.04.08. napja óta) fennálló - jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokkal azonos településen lévő - keceli lakcíme, amelyről **kinyilatkozza**, hogy az azonos az életvitelvitelszerű lakáshasználatának helyével.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bekezdése szerinti **privilegizáló** körülményekkel **nem** rendelkezik, így az ezen bekezdésben felsorolt jogcímenek **nem** illeti meg **elővásárlási jog**.

11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben rögzített jogügylet vonatkozásában harmadik személyeket a 2013. évi CXII. tv.-n kívüli jogszabályon alapuló elővásárlási jogosultság illet meg, ebben az esetben az **Eladók** jelen szerződés aláírásával **vállalják**, hogy a jelen szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** eleget tesznek a 2013. évi CXXII. tv.-n kívüli jogszabályon, illetve megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal szemben fennálló közvetlen értesítési kötelezettségüknek.

Szerződő Felek kölcsönösen és egybehangzóan **nyilatkoznak** továbbá, hogy legjobb tudomásuk szerint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokkal szomszédos ingatlanok tulajdonosai és földhasználói között nem található olyan személy, aki a 2013. évi CXXII. tv.-n kívüli elővásárlási joggal rendelkezik.

Továbbá a **2013. évi CXXII tv. 21.§. (1)** bekezdésében foglaltak alapján azt is **vállalják Eladók**, hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldik. **Eladók** a jelen szerződés aláírásával kifejezetten meghatalmazzák **ifj. dr. Faragó Gyula** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű (KASZ:36059734) **okiratszerkesztő ügyvédet**, hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldje és az annak nyomán induló eljárásban képviselőtüként ellássa, **aki ezen tartalmú meghatalmazást kifejezetten elfogadja**.

12. Szerződő Felek kölcsönösen és egybehangzóan **kinyilatkozzák**, hogy a jelen szerződés a Szerződő Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét teljesen és maradéktalanul tartalmazza.

13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a 2013. évi CXXII. tv. és a 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadók.

14. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) 2025. március 6. napján bevezette a B400E jelű digitális adatlapot. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 112. §-a értelmében a **vagyonszerzési** illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat az ügyfél az adóhatóság informatikai rendszerében vagy az adóhatóság előtt papíralapon teszi meg, azaz a bejelentési kötelezettséget már nem a földhivatalhoz, hanem közvetlenül a NAV-hoz kell teljesíteni az illetékkötelezettség keletkezését (a Bejegyzési engedély földhivatali beadását) követő **30 (harminc) napon belül**. **Vevő kijelenti**, hogy ezt a tájékoztatást megértette és kötelezettséget vállal arra, hogy annak alapján a B400E jelű digitális adatlapot az előírt határidőn belül benyújtja a NAV-hoz. **Felek** rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása a jogügylet teljesedésbe menetelével, ill. végleges megghiúsulásával véget ér. **Felek** tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd megbízása a NAV előtt a B400 adatlap kitöltése körében való tanácsadásra terjed ki, további eljárásra nem.

15. Felek a jelen szerződés aláírásával **együttesen meghatalmazzák ifj. dr. Faragó Gyula** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű (KASZ:36059734) **okiratszerkesztő ügyvédet** a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, továbbá, hogy képviselőtüként a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban – különös figyelemmel a földhivatali eljárásban való képviselőre és a 2013. évi CXXII tv. 21.§. (1) bekezdése szerinti eljárásra - teljes jogkörben ellássa, helyettük és nevükben jognyilatkozatot tegyen, és a részükre megküldött, felhívásokat, határozatokat és jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket átvegye, továbbá a jelen szerződésben és kapcsolódó okiratokban, dokumentumokban esetlegesen előforduló betű, szám, név és egyéb elírások javítására és kifejezetten kéri a jelen jogügyletet tartalmazó szerződés jóváhagyó záradékkal ellátó mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a határozatokat és jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket **ifj. dr. Faragó Gyula okiratszerkesztő ügyvéd** (KASZ:36059734) 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyére való megküldését, **aki ezen meghatalmazást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja**.

16. Felek jelen szerződést – melyet egyúttal tényvázlatnak is tekintenek - mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megértés után helyben hagyólag aláírják és elismerik annak 1-1 eredeti – ügyvédi ellenjegyzéssel és szárazbélyegző lenyomattal ellátott - példányának átvételét.

Kecel, 2026. július 22. napján.

Felek aláírásai:

Palásti Veronika
Eladó

Palásti Katalin
Eladó

Orosz Barnabás
Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **ifj. dr. Faragó Gyula ügyvéd** (székhelye: 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám, KASZ: 36059734) jelen szerződést **ellenjegyzem** és aláírással igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő **Felek** kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírásaik valóságát is tanúsítom. **Ellenjegyzem!**

Kecel, 2026. július 22. napján

ifj. dr. Faragó Gyula ügyvéd

Dr. FARAGÓ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 6237 Kecel, Vasút u. 165.
Állroda: 8300 Kalocsa, Mátyás kir. u. 2.
Tel: 20/9624-042
Adószám: 18358528-2-03
E-mail: dr.farago@t-online.hu

KÖZMŰVÉZETI TÖRZSALON TÖRZSALON KÖZMŰVÉZETEL BŐTOMTJA: 2026.08.11.
JOGNYILATKOZAT MEGTÉRELTÉRE MŰTUA ALLO HATÁRIDŐ
ELSŐ NAPJA: 2026.08.12. UTOLSÓ NAPJA: 2026.09.10. JOGVESZTÉS HATÁRIDŐ!