

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(továbbiakban: **Szerződés**), amely létrejött egyrészről

**Dobos József**

születési név:  
születési hely és idő:  
anyja neve:  
lakcím: 6000 Kecskemét, Belsőnyír tanya 100/E  
személyi azonosító:  
állampolgárság: magyar állampolgár  
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó1**) és

**Dobosné Domján Erzsébet**

születési név:  
születési hely és idő:  
anyja neve:  
lakcím: 6000 Kecskemét, Belsőnyír tanya 100/E  
személyi azonosító:  
állampolgárság: magyar állampolgár  
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó2**)

(Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban együttesen: **Eladók**),

másrészről

**Boros Bence**

születési név:  
születési hely és idő:  
anyja neve:  
lakcím: 6034 Helvécia, Vadász köz 11.  
személyi azonosító:  
állampolgárság: magyar állampolgár  
mint vevő (a továbbiakban: **Vevő1**) és

**Boros-Szabó Vivien Katalin**

születési név:  
születési hely és idő:  
anyja neve:  
lakcím: 6000 Kecskemét, Belsőnyír tanya 124/1.  
tartózkodási hely: 6034 Helvécia, Vadász köz 11.  
személyi azonosító:  
állampolgárság: magyar állampolgár  
mint vevő (a továbbiakban: **Vevő2**)

(Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen: **Vevők**)

(Eladók és Vevők a továbbiakban együttesen: **Felek**, illetve külön-külön: **Fél**) között, a mai napon, az alábbi feltételekkel:

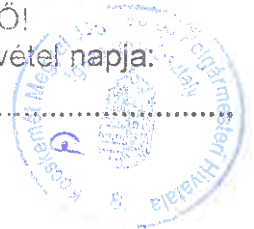
|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal<br>Földhivatali Főosztály |                           |
| Érk. dátuma:                                                   | Érk. száma:               |
| Ért. dátuma: 2026 JUL 27                                       | Ért. szám: 594 524        |
| Áll. éleket: 00                                                | Előirat száma: Ugyintéző: |

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:  
2026 AUG 17.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak  
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő  
első napja: 2026 AUG 18.  
utolsó napja: 2026 SEPT 16.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja:



Dobos József  
Eladó1

Dobosné Domján  
Erzsébet  
Eladó2

Boros Bence  
Vevő1

Boros-Szabó Vivien  
Katalin  
Vevő2

Dr. Fellegi Nándor  
Eljáró Ügyvéd

# 1. Ingatlan-nyilvántartási állapot, a jelen adásvétel tárgya

## Ingatlan-nyilvántartási adatok

- 1.1.1. A Felek rögzítik, hogy az Eladó 22401/28397 arányú, valamint az Eladó 5996/28397 arányú tulajdonát képezi a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-nél **Kecskemét külterület 0161/740 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 6002 m<sup>2</sup> területű, alábbi alrészletekből álló ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**):

| Alrészlet<br>jele            | Művelési ág /<br>Kivett<br>megnevezés | Minőségi<br>osztályok | Terület (nm) | Kataszteri<br>jövedelem (AK) |
|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------|
| a                            | Szántó                                | 6 osztály             | 5990         | 4,19                         |
| b                            | Legelő                                | 6 osztály             | 12           | 0                            |
| <b>Földrészlet összesen:</b> |                                       |                       | <b>6002</b>  | <b>4,19</b>                  |

Az Eladók az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosai az Ingatlannak (II. Rész, 1. rovat, bejegyző határozat, érkezési idő: 213199/2/2025.05.19; II. Rész, 2. rovat, bejegyző határozat, érkezési idő: 213199/2/2025.05.19).

- 1.1.2. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) 5. § 17. pontja szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, így az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése kapcsán a Földforgalmi tv. rendelkezései irányadók.

- 1.1.3. A Felek és a Maráci, Fellegi és Társai Ügyvédi Iroda (1118 Budapest, Somlói út 13.) részéről eljáró Dr. Fellegi Nándor ügyvéd (továbbiakban: **Eljáró Ügyvéd**) rendelkezésére áll az Ingatlan 2026.07.23. napján, az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszer (a továbbiakban: **E-ING rendszer**) segítségével beszerzett tulajdoni lapjának (a továbbiakban: **Tulajdoni Lap**) másolata.

## Mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, elővásárlási jog

- 1.2.1. A Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésében foglalt személyeket (a továbbiakban együttesen: **Elővásárlásra Jogosultak**; illetve külön-külön: **Elővásárlásra Jogosult**) az Ingatlan eladása esetén elővásárlási jog illeti meg, amellyel összefüggésben a Földforgalmi tv. 21. §-ban, valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerinti közlési, hirdetményi (jegyzői kifüggesztési) eljárást kell lefolytatni. A Felek rögzítik továbbá, hogy az adásvétel tekintetében a Földforgalmi tv. 23-30. §-aiban foglalt hatósági jóváhagyási eljárást le kell folytatni, a Vevők tulajdonjoga pedig kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén jeyezhető be.

- 1.2.2. A Felek a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésére figyelemmel tudomással bírnak arról, hogy jelen Szerződést az aláírástól számított 8 napon belül a tulajdonosnak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem utasítja vissza a Szerződés jóváhagyására irányuló kérelmet, akkor végzésben megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a Szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének tulajdoni lapra való feljegyzése végett. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a Szerződés jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a Szerződést megküldi a föld

Dobos József  
Eladó

Dobosné Domján  
Erzsébet  
Eladó

Boros Bence  
Vevő

Boros-Szabó Vivien  
Katalin  
Vevő

Dr. Fellegi Nándor  
Eljáró Ügyvéd

fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli a Szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló Elővásárlásra Jogosultakkal. Az Elővásárlásra Jogosult 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet a Szerződésre elfogadó nyilatkozatot. A Vevők vállalják, hogy 8 napon belül a jelen Szerződést, és a hozzátartozó nyomtatványt – annak kifüggesztése céljából – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére átadják.

- 1.2.3. A Felek kéri, hogy amennyiben az Elővásárlásra Jogosult gyakorolni kívánja elővásárlási jogát, úgy a Vevők által az Eladók felé teljesített 3.2.1. pontban foglalt Első Vételárreszt (5.000.000,- Ft) az Elővásárlásra Jogosult a Maráci, Fellegi és Társai Ügyvédi Iroda az UniCredit Bank Zrt.-nél vezetett, 10918001-00000041-23250155 számú nyitott ügyvédi letéti számlára utalja át foglalóként.
- 1.2.4. A Felek rögzítik, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra más, a Vevőket a jogszabályban rögzített rangsorban megelőző Elővásárlásra Jogosulttól érkezik ajánlat, úgy ebben az esetben az Elővásárlásra Jogosult személy jelen Szerződés Vevői helyébe léphet.
- 1.2.5. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Szerződés visszautasítására vagy megtagadására kerülne sor, úgy a Felek újabb Szerződést kötnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által kifüggesztett figyelembevételével.
- 1.2.6. A Vevők kijelentik, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának egyikük sem tagja.
- 1.2.7. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Szerződéshez a jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, ezért a Szerződés a jóváhagyással válik hatályossá. A hatály – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a Szerződés megkötésének időpontjától kezdődik. A Szerződés megszűnik, ha a hatóság a jóváhagyást megtagadja. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig a Felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.

#### Eladói nyilatkozatok

- 1.3.1. Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az 1.2.1.-1.2.2. pontban foglaltakon és a jelen Szerződésben egyébként írtakon felül az Ingatlan per-, teher-, igény- és széljegymentes.
- 1.3.2. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlant sem adótartozások, sem adók módjára behajtható egyéb köztartozások nem terhelik.
- 1.3.3. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal és a fentiekben kifejtettekkel mindenben megegyeznek, azon sem ők, sem pedig felhatalmazásuk, illetve tudomásuk alapján harmadik személy változtatást nem kezdeményezett.
- 1.3.4. Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan tekintetében – a Földforgalmi tv. szerinti Elővásárlásra Jogosultak kivételével – harmadik személynek nem áll fenn elővásárlási joga.

#### Közmű ellátottság

**Dobos József**  
Eladói

**Dobosné Domján  
Erzsébet**  
Eladói

**Boros Bence**  
Vevői

**Boros-Szabó Vivien  
Katalin**  
Vevői

**Dr. Fellegi Nándor**  
Eljáró Ügyvéd

- 1.4.1. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanra az alábbi közművek vannak bevezetve: villany, víz. Az Eladók kijelentik, hogy a fenti közművekkel kapcsolatban semmiféle hátralék nincsen, és az a birtokátruházáskor sem lesz.

Felek nyilatkozatai a Földforgalmi tv. rendelkezéseire tekintettel

- 1.5.1. A Vevők kijelentik a Földforgalmi tv. 10. § (1), (2) és (4) bekezdése alapján, hogy a földek tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg. A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékbe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott, művelés alól kivett terület területnagyságát is be kell számítani.

A Vevők a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésére tekintettel kijelentik, hogy a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt Ingatlan területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt. A Vevők kijelentik, hogy tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek.

- 1.5.2. A Vevők a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése értelmében vállalják, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

- 1.5.3. A Felek kijelentik a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján, hogy jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan harmadik személy használatában nincs, az az Eladók birtokában és használatában áll.

- 1.5.4. A Vevők a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésére tekintettel kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

- 1.5.5. A Vevők a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésére tekintettel kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

- 1.5.6. Az Eladók a Földforgalmi tv. 15/A. §-ára tekintettel kijelentik, hogy az Ingatlant hatályos vagy a jelen Szerződés megkötésének időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

- 1.5.7. A Vevők kijelentik, hogy belföldi természetes személyek, azonban nem minősülnek a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek, valamint, hogy az Ingatlanon részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek, ki nem adott részarány-tulajdonuk nincsen.

- 1.5.8. A Vevők kijelentik, hogy sem a Földforgalmi tv. szerinti, sem egyéb jogszabályon vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog nem illeti meg őket az Ingatlan tekintetében.

Eladói tájékoztatások

- 1.6.1. Az Eladók a Vevők rendelkezésére bocsátották a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BK/ETDR/1945-17/2026 iktatószámú határozatát,

Dobos József  
Eladói

Dobosné Domján  
Erzsébet  
Eladó2

Boros Bence  
Vevő1

Boros-Szabó Vivien  
Katalin  
Vevő2

Dr. Fellegi Nándor  
Eljáró Ügyvéd

amely alapján az Eladói (Dobos József) az Ingatlanon egy lakásos lakóépület építésére vonatkozóan építési engedélyt kapott.

- 1.6.2. Az Eladók a Vevők rendelkezésére bocsátották a Kecskemét külterület 0161/740 helyrajzi számú ingatlant tartalmazó rajzot, amelyen a tervezett lakóház, térmértékkel szerepel.
- 1.6.3. Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semmi olyan további körülményről nincs tudomásuk, amely annak állagát veszélyezteti, vagy annak használatát, akár jogi, akár műszaki szempontból akadályozná, korlátozná, a Vevők érdekét veszélyeztetné. Az Eladók kijelentik, hogy nem ismernek olyan körülményt, amely a Vevők Ingatlannal kapcsolatos érdekét sértené vagy veszélyeztetné.
- 1.6.4. Az Eladók kijelentik, hogy a jelen Szerződésben írtakon kívül nincsen további, az Ingatlannal összefüggő lényeges körülmény, amelyről a Vevőket tájékoztatni kívánják.

## **2. Ügyleti akarat**

- 2.1. Az Eladók eladják, a Vevők egymás között egyenlő, 1/2-1/2 arányban megveszik az 1. pont alatt részletesen körülírt Ingatlant, az általuk ismert jelenlegi, megtekintett állapotában, a 3. pontban meghatározott Vételárért és fizetési feltételek mellett.
- 2.2. A jelen ügylet, illetve a kölcsönösen kialakított Vételár részét képezi az Ingatlan minden alkotórésze és törvényes tartozéka.
- 2.3. Az Eladói és az Eladó2, valamint a Vevő1 és a Vevő2 jelen Szerződésben foglalt kötelezettségei egyetemlegesek.

## **3. Vételár, fizetési feltételek**

### Vételár összege

- 3.1.1. A Felek az Ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított **27.000.000,- Ft, azaz huszonhétmillió forint** összegben (a továbbiakban: **Vételár**) állapították meg, amely megfelel az Ingatlan tehermentes forgalmi értékének.
- 3.1.2. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan Vételárának megállapítására a vonatkozó forgalmi és értékviszonyok mellett került sor. A Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:98. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen Szerződés tekintetében kifejezetten vállalják a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanság kockázatát a Szerződés megkötésének időpontjában, amelyre figyelemmel a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében foglaltak szerint egyik Fél sem jogosult a jelen Szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadni.

### Első Vételárrész, foglaló

- 3.2.1. A Vevők a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg **5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint** összeget (a továbbiakban: **Első Vételárrész**) az Eladók részére, az Eladó2 Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett **12076910-01814152-00100005** számú bankszámlájára történő átutalás útján megfizettek. A megfizetés tényét az Eladók a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten elismerik és nyugtázzák.

Dobos József  
Eladói

Dobosné Domján  
Erzsébet  
Eladó2

Boros Bence  
Vevő1

Boros-Szabó Vivien  
Katalin  
Vevő2

Dr. Fellegi Nándor  
Eljáró Ügyvéd

- 3.2.2. A Felek megállapodnak, hogy az Első Vételárrész összege **foglalónak** minősül.
- 3.2.3. A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Ha a jelen Szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a jelen Szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős Fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni [Ptk. 6:185. §].

#### Fennmaradó Vételárrész

- 3.3.1. A Vevők a Vételárból fennmaradó **22.000.000,- Ft, azaz huszonkettőmillió forint** összeget (továbbiakban: **Fennmaradó Vételárrész**) a **jelen Szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 munkanapon belül** megfizetik az Eladók részére, az Eladó2 Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett **12076910-01814152-00100005** számú bankszámlájára történő átutalás útján.
- 3.3.2. Az Eladók a 3.2.1. és 3.3.1. pont szerinti teljesítéseket, mint a jelen Szerződés szerinti saját kezükhöz történő, jogszerű Vevői teljesítésnek ismerik el. A banki átutalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor a fenti teljesítések az Eladó2 fenti bankszámláján jóváírásra kerülnek. A Felek kijelentik, hogy a Felek előteljesítésre jogosultak.

#### **4. Elállási jogok**

- 4.1. Amennyiben az Eladók a Szerződésben írt bármely kötelezettségvállalásukat nem tartják be, vagy az Eladók által a Szerződésben tett valamely nyilatkozat valótlanak bizonyul, úgy a Vevők jogosultak a jelen Szerződéstől a foglaló jogkövetkezményével, külön felszólítás vagy az érdekmúlás igazolása nélkül elállni.
- 4.2. Amennyiben a Vevők 5 munkanapot meghaladó késedelembe esnek a Vételár megfizetésével, úgy az Eladók jogosultak a jelen Szerződéstől a foglaló jogkövetkezményével, külön felszólítás vagy az érdekmúlás igazolása nélkül elállni.
- 4.3. Amennyiben a Szerződés vagy jogszabály valamelyik Felet elállásra jogosítja, és az adott Fél az elállási jogát az erre alapot adó feltételek bekövetkezése miatt gyakorolni kívánja, ezt egyoldalú, írásbeli – tértivevényes, a másik Fél és az Eljáró Ügyvéd részére is megküldött – teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősülő nyilatkozattal teheti.

Az elállási nyilatkozatot a feladástól számított 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a tértivevény „cím nem azonosítható”, „nem kereste”, „címezett ismeretlen”, „átvételt megtagadta” jelzéssel érkezett vissza, vagy ha a kézbesítés a címezettnek felróható egyéb okból hiúsul.

- 4.4. Az Eladók a Vevőkkel szembeni elállási jogukat csak együttesen gyakorolhatják. A Felek a Vevői-gyel közölt elállást mindkét Vevővel közölt elállásnak tekintik.

A Vevők az Eladókkal szembeni elállási jogukat csak együttesen gyakorolhatják. A Felek az Eladói-gyel közölt elállást mindkét Eladóval közölt elállásnak tekintik.

Dobos József  
Eladó1

Dobosné Domján  
Erzsébet  
Eladó2

Boros Bence  
Vevő1

Boros-Szabó Vivien  
Katalin  
Vevő2

Dr. Fellegi Nándor  
Eljáró Ügyvéd

## 5. Birtokátruházás

- 5.1. A Felek megállapodnak abban, hogy Eladók az Ingatlan birtokát a **teljes Vételár megfizetését követő 3 munkanapon belül** átruházzák a Vevőkre, birtokátruházási jegyzőkönyv egyidejű felvétele mellett.
- 5.2. Birtokátruházáskor az Ingatlan kiürített állapotban kerül átadásra. Az Eladók vállalják, hogy jelen Szerződés aláírását követően az Ingatlanon a Vevők hozzájárulása nélkül átalakítást, építést, egyéb beavatkozást nem végeznek, végeztetnek; az Ingatlant bérbe vagy használatba nem adják, azzal semmilyen módon nem rendelkeznek.
- 5.3. A Vevők a birtokátruházás napjától kezdve viselik az Ingatlan terheit, a kárveszélyt, ugyanakkor szedik annak hasznait is. Az Eladók a birtokátruházási jegyzőkönyv felvételével egyidejűleg kötelesek a Vevőknek az Ingatlanra való bejutáshoz szükséges kulcsokat átadni.
- 5.4. Az Eladók a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlanhoz kapcsolódó közüzemi mérőórák a Vételár megfizetésének napját követően a Vevők nevére átírássra kerüljenek, ennek érdekében elvárhatóan együttműködnek a Vevőkkel.
- 5.5. A Felek a közüzemi mérőórák állását, továbbá a Szerződés megkötését követően esetlegesen keletkezett, Ingatlannal kapcsolatos hibákat, hiányosságokat a birtokátruházási jegyzőkönyvben rögzítik. A jegyzőkönyv felvételét megelőzően keletkezett fogyasztás és Ingatlannal kapcsolatos adó az Eladókat, a jegyzőkönyv napjával kezdődően a fogyasztás és Ingatlannal kapcsolatos adó a Vevőket terheli.
- 5.6. Az Eladók kijelentik, hogy
- sem ők, sem pedig harmadik személy nem tett olyan jognyilatkozatot vagy intézkedést, mely alapján az Ingatlan székhelyéül, telephelyéül, vagy akár fióktelepéül szolgálna bármilyen jogi személynek; nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát; apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, valamint
  - az Ingatlanra bejelentett személy nincs.

## 6. Szerződéskötési képesség

- 6.1. A Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük, illetve a Vevők tulajdonszerzése nem korlátozott.

## 7. Költségek viselése, adózási, illetékkérdések

- 7.1. Jelen Szerződés elkészítésének költségeit a Vevők viselik. A Vevők kijelentik, hogy tisztában vannak az Ingatlan megvásárlására vonatkozó illetékszabályokkal.
- 7.2. Az Eladók kijelentik, hogy tisztában vannak az Ingatlan elidegenítéséből származó jövedelem adózáására vonatkozó adójogi rendelkezésekkel.

## 8. Az ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

Tulajdonjog bejegyzési engedély, törlési engedély, letéti feltételek

Dobos József  
Eladó1

Dobosné Domján  
Erzsébet  
Eladó2

Boros Bence  
Vevő1

Boros-Szabó Vivien  
Katalin  
Vevő2

Dr. Fellegi Nándor  
Eljáró Ügyvéd



8.1.1. **Az Eladók jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg aláírják, majd 5 db eredeti példányban az Eljáró Ügyvédnél letétbe helyezik a tulajdonjog bejegyzési engedélyt (a továbbiakban: Tulajdonjog Bejegyzési Engedély), amelyben az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba – az Eladó1 22401/28397 arányú, valamint az Eladó2 5996/28397 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg – adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.**

8.1.2. Az Eljáró Ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy a letétbe helyezett Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt az illetékes földhivatalhoz (kormányhivatalhoz) haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül benyújtja, amennyiben az alábbiak szerint igazolja számára, hogy a Vételár teljes összege a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően, az Eladók részére megfizetésre került:

- a) Eladók által aláírt teljes bizonyító erejű elismervénnyel; vagy
- b) Az Eladók által használt [info@dobosbutor.hu](mailto:info@dobosbutor.hu) e-mail címről a [nandor.fellegi@mfparters.hu](mailto:nandor.fellegi@mfparters.hu) e-mail címre küldött e-maillal.

8.1.3. Az Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a Vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a Fennmaradó Vételárrész Eladó2 bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul írásban és/vagy e-mail útján értesítik a Vevőket és az Eljáró Ügyvédet.

Amennyiben az Eladók a Vételár megfizetését követő 5 napon belül nem tesznek eleget a 8.1.2. pont a) vagy b) alpontja szerinti igazolási kötelezettségének, úgy az Eljáró Ügyvéd a letétbe helyezett Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz (kormányhivatalhoz) haladéktalanul benyújtani, amennyiben a Vevők a Vételár megfizetését igazoló, bank által kibocsátott, cégszerűen aláírt dokumentumokkal igazolja számára, hogy a Vételár teljes összege a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően, az Eladók részére megfizetésre került.

8.1.4. Egyebekben a külön okiratba foglalt letéti szerződés rendelkezései irányadók.

#### Tulajdonjog-fenntartás, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog

8.2.1. Az Eladók ezúton úgy nyilatkoznak, hogy az – ügyvédi letétbe helyezett – Tulajdonjog Bejegyzési Engedély későbbi időpontban – a 8.1.2. pont szerint – kerül kiadásra a fenti letéti feltételek szerint.

8.2.2. **A Felek megállapodnak, hogy az Eladók az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes Vételár kiegyenlítéséig a Ptk. 6:216. § alapján fenntartják. Az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 20. § 18. pontja, valamint 45. §-a alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az egész Ingatlanra (Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára) vonatkozóan, a Vevők javára (Vevők között egyenlő, 1/2-1/2 arányban) 2027.03.31. napjáig terjedő határozott időtartamra bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 44. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését a Felek közösen kérik.**

A Felek tudomásul veszik, hogy a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló

Dobos József  
Eladó1

Dobosné Domján  
Erzsébet  
Eladó2

Boros Bence  
Vevő1

Boros-Szabó Vivien  
Katalin  
Vevő2

Dr. Fellegi Nándor  
Eljáró Ügyvéd



elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a Vevők tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

8.2.3. A Felek kérik, hogy a Tulajdonjog Bejegyzési Engedély illetékes ingatlanügyi hatósághoz (kormányhivatalhoz) történő benyújtását követően az illetékes ingatlanügyi hatóság (kormányhivatal) a Vevők tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárást folytassa le.

8.2.4. Az Eladók kijelentik, hogy legkésőbb a 8.2.2. pontban kikötött határidőben a Tulajdonjog Bejegyzési Engedély letétből történő kiadásához, a letéti feltételeknek megfelelően hozzájárul.

## 9. Egyéb kérdések

- 9.1. A Felek a Szerződés aláírásával meghatalmazzák a Maráci, Fellegi és Társai Ügyvédi Irodát (1118 Budapest, Somlói út 13.; Eljáró Ügyvéd: Dr. Fellegi Nándor, a továbbiakban: **Meghatalmazott**), hogy őket jelen jogügylettel kapcsolatban az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglalt teljes jogkörrel képviselje, a Szerződést ellenjegyezze, a Feleket az illetékes kormányhivatal, az illetékes jegyző, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az Elővásárlásra Jogosultak előtt képviselje. A Felek jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák a Meghatalmazottat, hogy a jelen Szerződésben esetlegesen előforduló hibás névírás, hibás adat, szám vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változást, javítást a Szerződésen – a javítás, kiegészítés tényére történő utalással, valamint annak helyén történő aláírással és ügyvédi ellenjegyzéssel – annak lényegi tartalmának érintése nélkül nevükben és helyettük elvégezze, és helyettük aláírja. A megbízás, meghatalmazás ellátása során a Maráci, Fellegi és Társai Ügyvédi Iroda tagjai és alkalmazott ügyvédei (ahol jogszabály lehetővé teszi ügyvédjelöltjei) is eljárhatnak, helyettesítés esetén pedig helyettes ügyvéd is eljárhat. A Meghatalmazott képviselőtében Eljáró Ügyvéd a fenti meghatalmazást a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Az Eljáró Ügyvéd jelen Szerződés ellenjegyzésével is igazolja, hogy a Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt 5 eredeti példányban ügyvédi letétbe vette.
- 9.2. A Felek rögzítik, hogy a Nemzeti Jogszabálytár tanúsága szerint az Ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat a Szerződés aláírásáig nem fogadott el a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti rendeletet.
- 9.3. A Felek kijelentik és szavatolják, hogy a jelen Szerződés keretében tudomásukra jutott személyes adatokat az EU 2016/679 számú általános adatvédelmi rendelete és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően kezelik.
- 9.4. Az Eljáró Ügyvéd a Felek személyazonosságáról meggyőződött. A Felek kijelentik, hogy a jogügylettel kapcsolatos valamennyi szükséges kioktatást – beleértve az illetéktérítési kötelezettséggel és az energetikai tanúsítvánnyal kapcsolatos kioktatást is – az Eljáró Ügyvédtől megkapták.

Dobos József  
Eladó1

Dobosné Domján  
Erzsébet  
Eladó2

Boros Bence  
Vevő1

Boros-Szabó Vivien  
Katalin  
Vevő2

Dr. Fellegi Nándor  
Eljáró Ügyvéd

9.5. Jelen Szerződés a Felek Ingatlannal kapcsolatos teljes megállapodását tartalmazza. A Felek között jelen Szerződés aláírását megelőzően létrejött, Ingatlanra vonatkozó valamennyi megállapodás, illetve a Felek valamennyi egyéb nyilatkozata hatályát veszti. Jelen Szerződés csak írásban módosítható.

A Felek a Szerződést annak átolvasása és együttes értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az Inyvtv. rendelkezései megfelelően irányadóak.

Kecskemét, 2026.07.23.

**Dobos József**  
Eladói

**Dobosné Domján Erzsébet**  
Eladó2

**Boros Bence**  
Vevői

**Boros-Szabó Vivien Katalin**  
Vevő2

Készítettem és ellenjegyzem Kecskeméten, 2026.07.23. napján

**Maráci, Fellegi és Társai Ügyvédi Iroda**

**Dr. Fellegi Nándor Ügyvéd** (kamarai azonosító szám: 36060006)

**MF** MARÁCZI, FELLEGI &  
TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Fellegi Nándor Ügyvéd  
1178 Budapest, Somlói út 13.  
KARZ: 36060006