

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Horváth János** (születési neve:

anyja neve:

lakcíme: 6034 Helvécia, Alma utca 7.;

igazolvány száma:

adóazonosító jele:

; születési helye, ideje:

; személyi azonosító jele:

állampolgársága: magyar), mint **1/2 tulajdoni hányad**

arányú eladó, másrészről

Kocsi-Horváth Kitti (születési neve:

; születési helye, ideje:

; anyja neve:

lakcíme: 6060 Tiszakécske, Wass Albert utca 3.;

; személyi igazolvány

száma:

adóazonosító jele:

; állampolgársága: magyar), mint **1/2 tulajdoni hányad arányú**

eladó, ketten együttesen, mint Eladók, másrészről

Kovács Zoltán (születési neve:

születési helye, ideje:

anyja neve:

; lakcíme: 6000 Kecskemét Alsószéktő tanya 212/A;

; személyi

igazolvány száma:

adóazonosító jele:

; földműves szakképzettséget igazoló okirat száma:

földműves kamarai azonosító száma:

; állampolgársága: magyar), mint **1/1 tulajdoni hányad**

vevő, a továbbiakban, mint **Vevő**, hárman együttesen, mint **Felek** között alulírott napon az alábbiak szerint:

I. Az ingatlan körülírása

1./ Eladók – a 2026. július 22. napján lekért, INYER/TULLAP/20260722/11839 ügyazonosítószámú tulajdoni lap szerint – 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban tulajdonosai a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 4. (Kecskemét) által **Kecskemét, Kültérület, 0862/126 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a 6000 Kecskemét, Alsószéktő 234. („*felülvizsgálat alatt*”) szám alatt található, **kivett / tanya** megnevezésű 194 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**).

1.1. A tulajdoni lap tanúsága szerint a 47978/2011.06.06. szám alatt 80 m² nagyságú területre, valamint a 75249/2011.12.20. szám alatt 19 m² nagyságú területre **vezetékjog** van bejegyezve az MVM Démász Áramhálózati Kft. részére.

1.2. Az ingatlan egyebekben per-, teher-, széljegy- és igénymentes, amelynek tényét Eladók a 2026.07.22. napján lekért INYER/TULLAP/20260722/11839 ügyazonosítóval rendelkező e-hiteles teljes tulajdoni lap-másolattal igazolták. Felek a tulajdoni lap adattartalmát kölcsönösen elfogadják és annak tudomásul vételével kéri a szerződést az alábbi tartalommal megszerkeszteni.

II. Felek megállapodása

2./ Vevő az ingatlant bejárta, állapotát megismerte.

2.1. Jelen szerződéssel Eladók eladják **adásvétel jogcímen**, Vevő megveszi az 1.1. pontban körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát **adásvétel jogcímen**.

III. Az ingatlan vételára, fizetési feltételek

3./ **Felek az 1.1. pontban körülírt ingatlan teljes vételárát 8.000.000.-Ft, azaz Nyolcmillió forint összegben határozzák meg.**

A mező -és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8/A.§ (3) bekezdésére figyelemmel Felek rögzítik, hogy a vételáron belül a föld forgalmi értéke: 4.000.000.- Ft, azaz Négymillió forint, az ingatlanon található felépítmény forgalmi értéke 4.000.000.- Ft, azaz Négymillió forint.

A vételár az Eladókat az alábbiak szerint illeti meg:

- Horváth János 1/2-ed tulajdoni hányaddal rendelkező Eladó részére 4.000.000.-, azaz Négymillió forint,

Kelt: Kecskemét, 2026. július 24.

HORVÁTH JÁNOS
1/2-ed ELADÓ

KOCSI-HORVÁTH KITTI
1/2-ed ELADÓ

KOVÁCS ZOLTÁN
1/1 VEVŐ

Szerkesztettem és ellenjegyzem Kecskeméten, 2026. július 24. napján: Dr. Bor István ügyvéd (KASZ: 36080854)

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Dr. Bor István ügyvéd (6720 Szeged, Takaréktár utca 4. 1. emelet 2.) aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért az okiratot „ellenjegyzem”. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

SZEKÉLY: 6720 SZEGED TAKÁRÉKTÁR UTCA 4. 1/2.
BANKSZÁMLASZÁM: 11735025-26093830
ADÓSZÁM: 19370985-1-06 KASZ: 36080854

- Kocsi-Horváth Kitti 1/2-ed tulajdoni hányaddal rendelkező Eladó részére 4.000.000.- Ft, azaz Négymillió forint.

3.1. Felek kijelentik, hogy a vételár valamennyi körülmény, különösen az ingatlanok, illetve tartozékainak állapota és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései (törvény) figyelembevételével került meghatározásra és az ingatlan vételárát annak állapotával arányban állónak tartják.

3.2. Felek már most megállapodnak abban, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanyságon alapuló esetleges megtámadás jogát.

3.3. Vevő a 3./ pontban részletezettek szerint megfizet 8.000.000.- Ft, azaz Nyolcmillió forint teljes vételárát az Eladók részére az alábbi számlaszámokra banki átutalással a következők szerint:

Kocsi-Horváth Kitti MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10102529-18254300-01005005 számlaszámára 4.000.000.- Ft-ot, azaz Négymillió forintot, Horváth János MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10102529-72581700-01005000 számlaszámára 4.000.000.- Ft-ot, azaz Négymillió forintot.

Eladók jelen szerződés aláírásával feltételtől mentesen és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy a jelen szerződés 3./ pontjában meghatározott teljes vételárát banki átutalással korábbiakban megkapták Vevőtől a fentiek szerint, így az Eladók a vételár saját kezükhöz történő teljesítését jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismerik és nyugtázzák.

IV. A tulajdon átruházása, birtokbaadás

4./ Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, a saját tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett.

4.1. Felek együttesen kérik a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztályát /Földhivatali Osztály 4. (Kecskemét)/, hogy a Vevő javára az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségére 1/1 tulajdoni hányada adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, az Eladók 1/2 – 1/2 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

4.2. Eladók az ingatlant a megtekintett állapotban, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló okirat kézhezvételétől számított 5 napon belül, a Felek által előzetesen egyeztetett időpontban adják Vevő birtokába az ingatlan kulcsainak átadásával. Vevő az ingatlan birtokbavételétől viseli az azzal kapcsolatos terheket és szedi annak hasznait. Felek megegyeznek abban, hogy az ingatlan birtokbaadásának napján közös jegyzőkönyvben rögzítik az ingatlannal kapcsolatos közüzemi órák állását, számlák egyenlegét és ennek megfelelően számolnak el egymással.

V. Szavatosság

5./ Eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlannak általuk ismert rejtett hibája nincs, kijelentik továbbá, hogy az ingatlan állagára és állapotára vonatkozó minden szükséges és indokolt tájékoztatást megadták Vevő részére, ennek során nem hallgattak el semmilyen olyan tény, adatot vagy körülményt, amely a szerződéskötésre vonatkozó akaratát befolyásolhatta volna. Eladók kötelesek az ingatlan szerződéskötéskor fennálló állapotát annak birtokbaadásáig fenntartani, illetve az ingatlant a birtokbaadás napjára a szerződéskötéskor fennálló állapotnak megfelelő állapotba hozni.

5.1. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan per, teher és igénymentes azt semminemű adó, vagy adó módjára behajtandó köztartozás nem terheli és nem is fogja terhelni. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az eladott ingatlan házastársi és egyéb közös vagyon részét nem képezi, az Eladók önállóan és kizárólagosan jogosultak rendelkezni az ingatlannal.

Kelt.: Kecskemét, 2026. július 24.

HORVÁTH JÁNOS
1/2-ed ELADÓ

KOCSI-HORVÁTH KITTII
1/2-ed ELADÓ

KOVÁCS ZOLTÁN
1/1 VEVŐ

Szerkesztettem és ellenjegyzem Kecskeméten, 2026. július 24. napján: Dr. Bor István ügyvéd (KASZ: 36080854)

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Dr. Bor István ügyvéd (6720 Szeged, Takaréktár utca 4. 1. emelet 2.) aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért az okiratot „ellenjegyzem”. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

SZÉKHELY: 6720 SZEGED TAKÁRÉKTÁR UTCA 4. 1/2.
BANKSZÁMLASZÁM: 11735083-26093653
ADÓSZÁM: 19370985-1-01 KASZ: 36080854

- 5.2. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlant lejárt köztartozás, lejárt közüzemi díj- vagy egyéb harmadik személyekkel szembeni tartozás nem terheli, semmilyen harmadik személynek nincs az ingatlan tulajdonjogának (az 1. / pontban rögzítetten kívül) használatának vagy más ahhoz kapcsolódó jogának megszerzésére vonatkozó joga vagy igénye, és az nem áll harmadik személy birtokában.
- 5.3. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe és ilyen jellegű használathoz történő hozzájárulást semmilyen gazdasági társaságnak, jogi személynek nem adtak.

VI. Termőföldekre vonatkozó rendelkezések

- 6./ Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést **hirdetményi** úton közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá a szerződést a **mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia** (Földforgalmi törvény 23-30. §) figyelemmel arra, hogy az a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik. Felek az adásvételi szerződést annak aláírásától számított **8 napon belül** jóváhagyás céljából **megküldik a mezőgazdasági igazgatási szerv** részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést alaki és tartalmi szempontból megvizsgálja, és 15 napon belül dönt a jóváhagyás megtagadásáról vagy a szerződés közzétételre való alkalmasságáról. Közzététel esetén a szerződést a **jegyző hirdetményi úton közli az elővásárlásra jogosultakkal, akik 30 napon belül** tehetnek elfogadó vagy lemondó **nyilatkozatot**. A közzétételt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv beszerzi a helyi földbizottság állásfoglalását, és annak figyelembevételével dönt a szerződés jóváhagyásáról vagy elutasításáról.
- 6.1. Eladók kijelentik, hogy **nem minősülnek földművesnek**.
- 6.2. Vevő **nyilatkozik**, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 5. § 7. pontja szerint **földművesnek minősül**, továbbá nyilatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. év C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Kormányrendelet 42. §-ban foglaltak alapján kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.
- 6.3. Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlan vonatkozásában a **Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d)** pontja alapján **elővásárlásra jogosult figyelemmel tartózkodási helyére „olyan földműves, aki helyben lakónak minősül”**.
- 6.4. Vevő nyilatkozik, hogy a **Földforgalmi törvény 10 – 16. §-ában** foglalt feltételeknek megfelel:
- Vevő nyilatkozik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a **Földforgalmi törvény 16. §-ában** meghatározott **300 hektár földszerzési maximum**, illetve az **1200 hektár birtokmaximum mértékét nem haladja meg**.
 - Vevő vállalja, hogy a **Földforgalmi törvény 13. §-ában** foglalt rendelkezéseknek megfelelően 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja**.
 - Vevő nyilatkozik, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló **díj-, vagy egyéb tartozása**, illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 6.5. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. év C. törvény 64. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés **hatósági jóváhagyáshoz kötött, így bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha rendelkezik a mezőgazdasági szerv jóváhagyásáról szóló záradékkal**.
- 7./ Felek megállapodnak abban, hogy ezen jogügylet kapcsán felmerülő költségeket Vevő viseli (ügyvédi munkadíj, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, egyéb költség).
- Kelt.: Kecskemét, 2026. július 24.

HORVÁTH JÁNOS
1/2-ed ELADÓ

KOCSI-HORVÁTH KITTI
1/2-ed ELADÓ

KOVÁCS ZOLTÁN
1/1 VEVŐ

Szerkesztettem és ellenjegyzem Kecskeméten, 2026. július 24. napján: Dr. Bor István ügyvéd (KASZ: 36080854)

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Dr. Bor István ügyvéd (6720 Szeged, Takaréktár utca 4. 1. emelet 2.) aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért az okiratot „ellenjegyzem”. Nyilatkozom továbbá, hogy megfélelek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

SZÉKHELY: 6720 SZEGED TAKARÉKTÁR UTCA 4. 1/2.
BANKSZÁMLASZÁM: 11735003-26093883
ADÓSZÁM: 19370985-1-06 KASZ: 36080854

- 8./ Felek a jogaik gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése, jelen szerződésük céljának elérése során kötelesek jóhiszeműen eljárni, **egymással együttműködni**, jelen szerződésben, illetve a jogszabályokban meghatározott jogokkal való visszaéléstől tartózkodni, egymást rendszeresen tájékoztatni. **Felek kifejezetten vállalják, hogy a szerződés rendelkezéseinek teljesítéséhez szükséges valamennyi dokumentumot aláírják, és valamennyi szükséges jogcselekményt, illetve nyilatkozatot haladéktalanul megteszik.** Amennyiben a jelen szerződésben körülírt cél eléréséhez bármely fél részéről további eljárási cselekmény, nyilatkozat szükséges, úgy azt a Felek kötelesek a másik fél kérésére 5 naptári napon belül megtenni, kiadni.
- 9./ Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **meghatalmazzák a Dr. Bor Ügyvédi Irodát** (6720 Szeged, Takaréktár utca 4. 1/2.), Dr. Bor István ügyvédet (KASZ: 36080854), hogy az adásvételi szerződést elkészítse, ellenjegyezze, a jogi képviselőket lássa el az illetékes szervek (pl.: mezőgazdasági igazgatási szerv), hatóságok előtt, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztálya /*Földhivatali Osztály 4. (Kecskemét)*/ előtt a Vevő tulajdonjogának a bejegyzéséig a B400E adatlap aláírására is kiterjedő hatállyal. **Felek ezúton kifejezetten meghatalmazzák az eljáró ügyvédet arra, hogy az illetékes hatóságok által megkövetelt hatósági jóváhagyás, közzététel, valamint egyéb kapcsolódó kérelmek tekintetében eljárjon és azokat nevükben aláírja.** Eljáró jogi képviselő a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Jelen szerződés egyben tényvázlatnak is tekintendő, amelynek aláírásával a Felek kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy eljáró ügyvéd a jogüggyel kapcsolatos minden lényeges körülményről teljeskörűen tájékoztatta őket, különös tekintettel a termőföld átruházására vonatkozó, illetve az ingatlan értékesítésre és ingatlanvételezre vonatkozó adó- és illetékügyi jogszabályi előírásokról. Felek kijelentik, hogy a fenti kioktatást megértették, tudomásul vették.
- 10./ Felek engedélyezik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa.
- 11./ Jelen adásvételi szerződéssel érintett ingatlan fekvése helye szerinti települési Önkormányzatnak nincs olyan rendelete hatályban, amely a Helyi önkormányzatok védelméről szóló **2025. évi XLVIII. törvénnyel** (továbbiakban: Hótv.) kapcsolatos jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozná.
- 12./ Felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességünk nincs korlátozva.
- 13./ Vevő kijelenti, hogy földműves, így a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése miatt az illetékekről szóló 1990. évi XCII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentességre jogosult.
- 14./ Jelen szerződés nem szabályozott kérdéseiben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 15./ Felek a 3 lapból és 5 számozott oldalból álló szerződés vonatkozásában rögzítik, hogy abból egy (1) példány a **Földforgalmi törvény 8. § (3) bekezdése** szerinti módon, biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatottan is elkészült. Jelen szerződést a Felek átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag egy példányban írták alá.

KORMÁNYZATI PORTÁLON KÖZZÉTÉTEL: 2026 AUG 24.
GÖVÁSÁRLÓ JOGNYILATKOZTATÁSELI HATÁRIDŐJÉNEK
ELSŐ NAPJA: 2026 AUG 25. UTOLSÓ NAPJA: 2026 SEPT 23.
KORMÁNYZATI PORTÁLRA LERÉKE: JOGSZERZŐ HATÁRIDŐ!

Kelt.: Kecskemét, 2026. július 24.

✓ HORVÁTH JÁNOS
1/2-ed ELADÓ

KOCSI-HORVÁTH KITTI
1/2-ed ELADÓ

KOVÁCS ZOLTÁN
1/1 VEVŐ

Szerkesztettem és ellenjegyzem Kecskeméten, 2026. július 24. napján: Dr. Bor István ügyvéd (KASZ: 36080854)

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Dr. Bor István ügyvéd (6720 Szeged, Takaréktár utca 4. 1. emelet 2.) aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valódiságát is tanúsítom, ezért az okiratot „ellenjegyzem”. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

DR. BOR ISTVÁN
SZERKELT: 6720 SZEGED TAKARÉKTÁR UTCA 4. 1/2.
BANKSZÁMLASZÁM: 11735011-14093853
ADÓSZÁM: 10370835-1-03 KASZ: 36080854