

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: ¹

2026. AUG 24.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak

DR. TUZÁNÉ DR. GÉMES ÉVA

ügyvéd

jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő, Petőfi S.u.2. IV/8

első napja: 2026. AUG 25.

Telefon: 76-482-425

utolsó napja: 2026. SEPT 23.

06-20-9435-226

E-mail: drtuzane@gmail.com

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Kecskeméti 12.sz. Ügyvédiroda

A kormányzati portálról történő levétel napja:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Érk. dátum: 2026. AUG 25.	Érk. száma:
Írt. dátuma:	Írt. száma:
Melléklet: db	Írat száma:
Ügyir. sz.: 594679	

amely létrejött egyrészről **Pályi Márk** született

anyja neve:

, aj.

6000 Kecskemét, Matkó tanya 61. szám alatti lakos, mint **eladó** -

másrészről **Csorba Zsolt** született

anyja neve:

aj.:

és **Csorba Jennifer** született

aj.:

anyja neve:

mindketten: 6000 Kecskemét,

Akadémia körút 30. 7. emelet 20. szám alatti lakosok, mint **vevők** között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Kecskemét külterület 01357/2 hrsz.** alatt felvett, a. Kivett tanya 1855 m², b. szántó 1610 m², c. szőlő 2290 m² megnevezésű és területű, összesen 5755 m² területű ingatlan, mely természetben 6000 Kecskemét, Matkó tanya 61. szám alatt található.

2./ Az eladó eladja, a vevők 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban megveszik az 1./ pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított **25.000.000 Ft**, azaz huszonötmillió Ft vételárért, mely összegből 20.000.000 Ft az ingatlanon található tanya felépítmény és 2.000.000 Ft az alatta levő földterület, 1.500.000 Ft a szántó, 1.200.000 Ft a szőlő ültetvény alatti földterület és 300.000 Ft a szőlő ültetvény vételára. A vevők az ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizetik meg az eladó részére:

- **3.000.000,-Ft-ot** fizettek meg foglalként az eladó nevén a K&H bankban vezetett 10401165-86764884-85491002 számú számlára történő átutalással 2026. július 17. napján,

- további **4.000.000 Ft** vételár részletet fizettek meg 2026. július 28. napján banki átutalással az eladó nevén a K&H bankban vezetett 10401165-86764884-85491002 számú számlára, mely összeg megfizetésével az eladó összesen 7.000.000 Ft hiánytalan megfizetését ismeri el és nyugtázza a jelen szerződés aláírásával.

- a fennmaradó **18.000.000,-Ft** vételárhátralékot pedig az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő lejártát követően, legkésőbb 2026. október 30. napjáig fizetik meg banki átutalással az eladó nevén a K&H bankban vezetett 10401165-86764884-85491002 számú számlára, amennyiben a jegyzői igazolás szerint senki nem élt az elővásárlási jogával. A mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát megelőző jegyzői igazolás tartalmáról és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatáról az eljáró ügyvéd értesíti a feleket a kézhezvételét követő 2 munkanapon belül. Az eladó kötelezettségét vállal arra, hogy amennyiben a vevők a fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek, egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett okiratban járul hozzá a tulajdonjog vevők részére történő bejegyzéséhez, valamint a tulajdonjoga törléséhez. Az eladó a jelen pontban megjelölt számlára történő teljesítést saját részére történő teljesítésnek ismeri el, hozzájárul és kifejezetten kéri a vételárnak a jelen pontban megjelölt számlára történő megfizetését. A felek a teljes vételár megfizetésének napjaként a vételárnak a jelen pontban megjelölt eladói számlán történő jóváírása napját fogadják el.

Felek kijelentik, hogy a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják és jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímen történő, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98 §-a szerinti megtámadásáról.

3./ A felek egyezően kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével, tudomással bírnak arról, hogy a foglaló a vételár részét képezi és a szerződés megkötéséért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A felek a foglaló jogkövetkezményeinek érvényesítésével járó elállási jogot kötnék ki egymás javára arra az esetre, ha valamelyik szerződő fél önhibájából nem teljesíti a jelen szerződésben vállalt kötelezettségét a határidő lejártát követő 5 napon belül sem.

4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetését követően legkésőbb 2026. október 30. napjáig, a felek által előre egyeztetett időpontban kerül sor. A vevők a birtokbaadástól húzzák kizárólagosan az ingatlan hasznait, de viselik a terheit is. A birtokbaadás napján a felek közösen leolvassák a mérőórák állásait és az addig felmerült fogyasztás költségét még az eladónak kell megfizetnie és a kifizetés tényét igazolnia a vevők részére 10 munkanapon belül. A vevők a birtokbaadástól kezdődően kötelesek a mérőórák nevükre történő átíratására és a felmerülő számlák megfizetésére. Birtokbaadási késedelem esetén az eladó napi 10.000 Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles a vevők részére. Vevők a birtokbaadást követő 15 napon belül kötelesek a közművek saját névre történő átírása iránt az illetékes közműszolgáltatóknál intézkedni.

5./ Az eladó feltétlen szavatosságot vállal az 1./ pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, igény- és tartozásmentességéért a vevők tulajdonjogának bejegyzéséig, valamint azért, hogy külső harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevők tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

Eladó kötelezettséget vállal azért, hogy az ingatlanban jogi személynek nincs székhelye, telephelye, természetes személynek rajta és családján kívül nincs bejelentett lakcíme, az ingatlan semmilyen polgári jogi, vagyoni és gazdasági ügyletnek nem szolgál fedezetül. Kötelezettséget vállal azért is, hogy nem léteznek olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok vagy tények, amelyek a vevők tulajdonszerzését vagy tulajdonjogának gyakorlását korlátoznák vagy akadályoznák, szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül fedezetelvonó szerződésnek, teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben félként szerepel vagy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozna, az ingatlanra tulajdonjogi igénytel nem léphet fel senki. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant adóháttralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan vevőknek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogára vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést.

6./ Szerződő felek magyar állampolgárok, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési és szerzési joguk korlátozva nincs. A vevők nyilatkoznak, hogy nem földművesek és a 2013.évi CXXII. sz. Földforgalmi törvény 10.§ (2.) bekezdés szerinti szerzési korlátozás alá nem esnek, mert a tulajdonukban és a birtokukban lévő földterület a megszerezni kívánt területtel együtt sem haladja meg az egy hektárt. A vevők az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosultak, részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.

7./ Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ügyvéd által ellenjegyzett, külön nyilatkozatban járul hozzá feltétlenül és visszavonhatatlanul a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban adásvételi jogcímen és egyúttal a saját tulajdonjoga törléséhez a teljes vételár megfizetésekor. A bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe helyezi a jelen szerződés aláírásakor 4 db, egymással egyező, eredeti, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azzal a letéti meghagyással, hogy a teljes vételár megfizetésének igazolását és a szerződés jelen okiratban meghatározott vevőkkel történő, mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően jogosult és köteles az eljáró ügyvéd a földhivatali csatlósásra. Amennyiben a vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az eladó részére kifizetésre került, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. A letétkezelés további részleteit külön szerződés tartalmazza. A letétbe helyezés megtörténtét az ügyvédi iroda képviselője ezúton, jelen szerződés aláírásával is igazolja. Az eladó 2 napon belül e-mailben köteles visszaigazolni az okratszerkesztő ügyvéd részére a teljes vételár megfizetését.

Az eladó a tulajdonjogát a vételár megfizetéséig fenntartja és tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulásuk nélkül nem csorbíthatja (tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog).

A felek – a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az Inyvt. vhr. 20. § 18. pontja és az Inyvt. 44. § (1) bekezdése alapján – közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos időtartamra az ingatlanra adásvételi jogcímen jegyezze be a vevők javára 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban.

8./ Szerződő felek a jelen okirat elkészítésével, a földhivatali eljárás, valamint a földforgalmi törvény kapcsán kötelezően lefolytatandó kifüggesztési és jóváhagyási eljárás során a képviselőjükkel Dr. Tuzáné Dr. Gémes Éva ügyvédet bízzák meg - aki a meghatalmazást és a megbízást elfogadja - és kijelentik, hogy az okratszerkesztő ügyvéd eleget tett az ügyfél átvilágítási és azonosítási, valamint adatkezelési tájékoztatási kötelezettségének és tudomásul veszik, hogy az ügyfélazonosítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készít, az adataikat a szükséges nyilvántartásban rögzíti, kezeli a másolt irataikkal együtt, 10 évig őrzi a hatályos előírásoknak megfelelően ingatlant vagy közhiteles nyilvántartásba való bejegyzést érintő ügyekben. Az adatkezeléshez hozzájárulnak szerződés jogcímen. Teljes tájékoztatást kaptak a jelen szerződés tartalmáról, jogkövetkezményeiről, ezért azt ügyvédi tényállásként is elfogadják. A meghatalmazás az Inyvt. Vhr. 116.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan meghatározott ideig, de legkésőbb 2027. március 31. napjáig hatályos. A meghatalmazás kifejezetten kiterjed a tulajdoni lap lekérésére, az eladó tulajdonjogának törlésére, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, a vevők 1/2-1/2-ed arányú tulajdonjogának adásvételi jogcímen történő bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során a teljes körű képviseletre, valamint kizárólag a B400E nyomtatvány elektronikus beküldésére a NAV-hoz, a fizetési meghagyás átvételére, a vagyonszerzési illetékekkel kapcsolatos vevői képviseletre nem.

9./ Jelen szerződés összes költsége és vagyonszerzési illetéke a vevőket terheli., akik 2026. június 26. napján Adásvételi szerződéssel értékesítették a Kecskemét, 3718/A/20 hrsz. alatt felvett, Akadémia krt. 30.7/20.sz. alatti lakás ingatlanukat 39.000.000 Ft vételárért, mely összeg beszámítását kérik a vagyonszerzési illeték kiszabása során a kiszabandó illeték összegébe.

10./ A vevők kijelentik, hogy az ingatlant az általuk megismert, megtekintett, jelenlegi használt állapotában vásárolják meg minden természetes és törvényes tartozékával együtt. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nem tud.

11./ A jelen szerződésből esetlegesen származó vitás kérdések eldöntésére szerződő felek a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

12./ A vevők vállalják, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földterület használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a 2013.évi CXII. Tv. 13.§ (3.) bek-ben foglalt kivételekkel - más célra nem hasznosítják. Nyilatkoznak továbbá arról, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és arról is, hogy a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Nyilatkoznak, hogy nem pályakezdő gazdálkodók. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant a saját tulajdonon alapuló földhasználati joga terheli, melyről a jelen szerződés aláírásával lemond és nincs a szerződéskötés időpontjában megkötött, de még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, így a vevők földhasználati jogtól mentesen szerzik meg az ingatlan tulajdonjogát.

13./ A felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozik és ezért a Földforgalmi törvényben meghatározottak szerint elővásárlási joga áll fenn a 2013.évi CXII. tv. 18.§ (1.) bek-ben felsoroltaknak. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén e jog jogosultja a vevők helyébe lép és a jelen szerződésben foglalt feltételekkel jogosult az ingatlan megvásárlására. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó a vételár elővásárlásra jogosult általi megfizetését követően az elővásárlásra jogosult birtokába adja az ingatlant és a vevőknek visszafizeti az általuk kifizetett összeget. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától számított 5 munkanapon belül eleget tesz az ingatlanra vonatkozó közzétételre való alkalmasság megállapítása iránti eljárás érdekében a mezőgazdasági igazgatási szervhez történő beadási kötelezettségének az eljáró ügyvéd útján. A felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben jogszabály erejénél fogva elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával és az elővásárlási nyilatkozata alapján a jelen szerződést vele hagyja jóvá a mezőgazdasági igazgatási szerv, akkor ténylegesen vevővé válik és közte és az eladó között jön létre az adásvételi szerződés. Az eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvényben felsoroltakon kívül nincs más elővásárlásra jogosult.

14./ Szerződő felek egyezően előadják, hogy a Helyi önkormányzatok jogszabályairól szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

15./ A felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény 7.§ (1) bekezdése alapján a szerződés hatálybalépésének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

16./ A 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet alapján a felek kijelentik, hogy a rendelet rendelkezései szerint a jelen jogügylethez energetikai tanúsítvány készítése kötelező, melyet az eladó a jelen szerződés aláírásakor átad a vevő részére, aki az átvétel tényét aláírásával elismeri. A tanúsítvány azonosítója: HET- 1047-1950.

A jelen okiratot, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás után helybenhagyólag aláírtuk.

Kecskemét, 2026. augusztus 4. napján.

.....
Pályi Márk eladó

.....
Csorba Zsolt vevő

.....
Csorba Jennifer vevő

Dr. Tuzáné Dr. Gémes Éva ügyvéd (Kecskeméti 12.sz. Ügyvédi Iroda, 6000 Kecskemét, Petőfi Sándor u.2.4/8.) 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 Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI. 20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem. KASZ számom:36070706. Kecskemét, 2026. augusztus 4.