

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály			
Érk. dátuma: 2020.06.12		Érk. száma:	
Értéktárgy: termőföld eladásáról		Ikt. szám: 594825	
Előírat száma:	Ügyintéző:		

Egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés termőföld eladásáról

mely létrejött egyrészről

Vincze Attila születési neve: (születési helye, ideje: , anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar, lakcíme: **6035 Ballószög, Erkel Ferenc utca 34.,** mint **Eladó,** másrésztől

Budai Attila születési neve: (születési helye, ideje: , anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár, földműves regisztráció bejegyző határozat száma: , Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma (kamarai nyilvántartási száma): , östermelők családi gazdaságának tagja, nyilvántartási száma: , z östermelők családi gazdaságát nyilvántartásba vevő hatóság/szerv megnevezése: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Bács-Kiskun Megyei Igazgatósága) **6000 Kecskemét, Ballószög tanya 224.,** szám alatti lakos, mint **Vevő** között a mai napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

- 1.) Felek rögzítik, hogy az és számú tulajdoni lapok tanúsága szerint az **Eladó tulajdonát képezi** a kecskeméti ingatlan-nyilvántartásban
 - a.) **Ballószög külterület 0134/36** hrsz. alatti, mindösszesen **22.132 m²-es, 27.00 AK-s, 5. min. osztályú „szántó”** megjelölésű ingatlan az **1/1 arányú tulajdoni hányada** (a továbbiakban: **Tulajdoni hányad1.**), és a vele közvetlenül szomszédos
 - b.) **Ballószög külterület 0134/29** hrsz. alatti, mindösszesen **69.486 m²-es, összesen 60,47 AK-s,** melyből a.) alrészlet alatt 20.550 m² 5. min. osztályú, 25,071 AK-s, „szántó”, 25.145 m² 6. min. osztályú, 17,6015 AK-s, „szántó”, 15,963 m² 7. min. osztályú, 5,58705 AK-s, „szántó” és b.) alrészlet alatt 7.828 m² 3. min. osztályú, 12,21168 AK-s, „legelő” megjelölésű), „jogi jelleg: Kárpótlás”, az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára bejegyzett, 760 m² nagyságú területre vonatkozó **vezetékjoggal** terhelt ingatlan az **60860/69486 arányú tulajdoni hányada** (a továbbiakban: **Tulajdoni hányad2.**).
- A jelen adásvétel tárgya a jelen pontban írt **Tulajdoni hányad1.** és **Tulajdoni hányad2.**, mint **Dologösszesség / Ingatlan / Ingatlanok, egybefoglalt vételáron történő eladása.**
- 2.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján az Eladó az 1.) pontban írt Ingatlanok tulajdonjogának és birtokának a Vevő részére történő átruházására, a Vevő pedig az Ingatlanok vételárának az Eladó részére történő megfizetésére és az Ingatlanok átvételére köteles a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.
- 3.) Vevő az 1.) pontban megjelölt **Dologösszességet / Ingatlanokat** a 4.) pontban meghatározott fizetési feltételekkel és vételárért Eladótól, **adásvétel jogcímén** megvásárolja. Vevő kinyilatkozza, hogy az Ingatlanokat megtekintette és a Tulajdoni hányadokat az általa ismert, jelenlegi állapotában vásárolja meg, azzal, hogy Eladó a Vevőre átruházza a Tulajdoni hányadokhoz kapcsolódó valamennyi jogosultságot, beleértve a mezőgazdasági vagyoni értékű jogokat is.
- 4.) A Szerződő Felek az 1.) pontban megjelölt Dologösszesség/Ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát, **egybefoglalt vételárként** mindösszesen **20.000.000 Ft.** azaz **húszmillió** forint összegben határozzák meg, melyből 5.500.000 Ft. azaz ötmillió-ötszázezer forint a Tulajdoni hányad1. vételára/ellenértéke, és 14.500.000 Ft. azaz tizennégymillió-ötszázezer forint az Tulajdoni hányad2.. vételára/ellenértéke. A Vevő a vételárát az alábbiak szerint teljesíti az Eladó részére:
 - a.) A Vevő a vételárból a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, banki átutalással teljesít az Eladó részére **6.000.000 Ft-ot,** azaz **hatmillió** forintot az Eladónak az vezetett, számú bankszámlájára történő átutalással – melynek átvételét az eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza, és mely összegből a felek **2.000.000 Ft-ot,** azaz **kétegyezer** forintot **foglalomnak** minősítenek. A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, eljáró ügyvédtől erre vonatkozóan teljeskörű tájékoztatást kaptak.
 - b.) A Vevő a fennmaradó vételárból
 - **7.000.000 Ft-ot,** azaz **hétmillió** forintot **legkésőbb** a jelen szerződés **hatósági jóváhagyását, és a határozat jogi képviselő részére történő kézbesítését, és a jogi képviselő általi értesítést követő 15 napon belül,**
 - **7.000.000 Ft-ot,** azaz **hétmillió** forintot pedig **legkésőbb 2027.05.31. napjáig** teljesíti az Eladó részére, az Eladónak az vezetett, számú bankszámlájára történő átutalással.

Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. A Felek kijelentik, hogy nem kívánnak élni az ügyvédi letétbe történő teljesítés lehetőségével.

- 5.) Eladó – az 1.b.) pontban írt vezetékjog kivételével - **feltétlen szavatosságot** vállal az 1.) pontban körülírt Tulajdoni hányadok / Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban megjelölt Ingatlanok **birtokba adása,** azaz birtokának átruházása **legkésőbb** a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg történik majd meg. A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlanok hasznait, viseli terheit.
- 6.) Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le, azaz az **Eladó az Ingatlanokon fennálló tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja,** melyre tekintettel a Felek **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó** - a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított **hat hónap időtartamra fennálló - vevői jogot** kötnek ki (alapítanak).

Vincze Attila
Eladó

Budai Attila
Vevő

ellenjegyző ügyvéd:

DR. D. MAGYAR
új
gazdasági büntetőjog
6000 Kecskemét, Szécher
Tel./Fax: 76/320-310, 3
Adószám: 58425

33

A Felek a jelen okirat aláírásával **közösen kérik**, továbbá az Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az **1.) pontban írt Ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó - a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap időtartamra fennáll - vevői jogot az Ingatlan-nyilvántartásba a Vevő javára - az 1.a.) pontban írt ingatlanra vonatkozóan 1/1 tulajdoni arányban, míg az 1.b.) pontban írt ingatlanra vonatkozóan 60860/69486 tulajdoni arányban - bejegyezzék.**

Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja. A Felek tisztában vannak azzal, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság **felfüggeszti**. 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. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból **hivatalból törli**.

- 7.) Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg, külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adja majd ahhoz, hogy az 1.a.) pontban írt ingatlanra bejegyzett **1/1 arányú tulajdonjogát**, valamint az 1.b.) pontban írt ingatlanra bejegyzett **60860/69486 arányú tulajdonjogát** az ingatlan-nyilvántartásból **töröljék**, továbbá, hogy az 1.a.) pontban írt Ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjogot a vevő javára **1/1 arányban**, míg az 1.b.) pontban írt Ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjogot a vevő javára **60860/69486 arányban** az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén **bejegyezzék**.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezi az 1.) pontban megjelölt Ingatlanokat érintően a tulajdonjogának törléséhez és a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozata 7 eredeti példányát azzal, hogy azt letétkezelő ügyvéd kizárólag akkor jogosult, s köteles a Földhivatalhoz továbbítani, illetve a Vevő részére kiadni, amennyiben a 4. pontban írt vételár szerződésszerű teljesítését felé okiratokkal megfelelő módon igazolják.

A Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatók el: **(I.)** Bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, vagy Eladónak **az un. ügyfél-azonosítási dokumentumon megadott e-mailcíméről** eljáró ügyvédnek az e-mail címére küldött elektronikus (e-mail) üzenet formájában, **(II.)** utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő pénzügyi intézet eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről, vagy a Vevő által bemutatott banki számlatörténet.

- 8.) A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség - az ingatlanszerzéssel kapcsolatban kiszabandó vagyónátruházási, ingatlan-bejegyzés eljárási illeték és díj is - Vevőt terheli. A Szerződő Felek elismerik, hogy eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak az adó és illeték-jogszabályok vonatkozó rendelkezéseiből, **különösen** a vagyonszerzési illeték kiszabásának alapjául szolgáló **B400E jelű adatlap** elektronikus úton, a **https://onva.nav.gov.hu/#!/login** felületen, a szerződés megkötésétől számított 30 napon belüli **benyújtási kötelezettségre**, valamint az elintézetlen széljegyből eredő esetleges problémákról. Vevő kijelenti, hogy igénybe szándékozik venni az Itv. 26. § (1) bek. p.) pontja szerinti **illetékmentességet**.

A Vevő a jelen okirat aláírásával meghatalmazza **dr. D. Magyar László ügyvédet** (6000 Kecskemét, Széchenyi tér 14., kamarai azonosító száma: _____) hogy az a vagyonszerzéshez kapcsolódó **B400E adatlapot** az illetékes hatóság részére **elektronikus úton benyújtsa**, azzal, hogy a meghatalmazás kizárólag az adatlap benyújtására korlátozódik, az **nem terjed ki** az illeték kiszabására irányuló eljárásban történő **képviselő elállítására**, és az ezen eljárásban keletkezett **iratok átvételére sem**. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával **elfogadja**.

- 9.) Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 10-15. §-aiban foglalt rendelkezésekre tekintettel az alábbi külön nyilatkozatokat teszi (jelen pontban a föld alatt az Ingatlanokat kell érteni): **Vevő polgári- és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy**
- **földművesnek minősülő belföldi természetes személy** (bejegyző határozat száma: _____) vonatkozásában nem áll fenn a Tft. 5. §-ában, illetve egyéb rendelkezésekben írt korlátozás.
 - **Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma (kamarai nyilvántartási száma):** _____
 - **őstermelők családi gazdaságának tagja**, nyilvántartási száma: _____, az őstermelők családi gazdaságát nyilvántartásba vevő hatóság/szerv megnevezése: **Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Bács-Kiskun Megyei Igazgatósága**
 - **nem minősül pályakezdő gazdálkodónak**
 - **a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a 300 hektárt, nem éri el a földszerzési maximumot, illetve a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el az 1200 hektár mértékű birtokmaximumot.**
 - **Felek rögzítik, hogy a jelen, tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincs** harmadik személy használatában.
 - **vállalja, hogy 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 törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.**
 - **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatl kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**
 - **Vevő kijelenti, hogy nem esik a tulajdonszerzési korlátozás hatálya alá, nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

DR. D. MA

ügy-
gazdasági büntetőjog
6000 Kecskemét, Széchi
Tel./Fax: 76/320-3
Adószám: 584

Vincze Attila
Eladó

Budai Attila
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

- Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jogosultsága a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdésének e.) pontja szerinti ranghelyén áll fenn – olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen (Kecskeméten) van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, azzal, hogy a fent jelölt jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultsága a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bek. a.) pont szerinti sorrendben áll fenn, tekintettel arra, hogy legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

10.) Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképess, **magyar állampolgárok**, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket a tárgybani ingatlant érintően a földtörvényben, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben megjelölt személyek javára fennálló elővásárlási jogról és az ehhez kapcsolódó eljárási rendről. Felek tudomásul veszik azt is, hogy e jog jogosultjai egyoldalú nyilatkozattal a vevők jogaiba és helyébe léphetnek. Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a hatósági eljárásokban való képviselői ellátásával **dr. D. Magyar László ügyvédet** (Kecskemét, Széchenyi tér 14. I/1., **kamarai azonosító száma:** **meghatalmazzák**, és hozzájárulnak ahhoz, hogy vonatkozó jogszabályok, így különösen a pénzmegosztásról szóló törvény alapján azonosításukat elvégezze, személyes adataikat rögzítse, kezelje, illetve az ügyintézés során a szükséges mértékben azt nyilvánosságra hozza. Felek és eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés a Pénzmegosztási szabályzat alapján megkötött, a Pénzmegosztási Szabályzat mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. Szerződő Felek megbízzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a szerződést az illetékes hatóság részére megküldje, a kifüggesztés/közzététel utáni iratokat joghatályosan átvegye, s azokat majd a Földhivatalhoz továbbítsa. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával **elfogadja**. Felek a jelen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatként is kezelik.

11.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek a jelen szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag, 9 példányban írták alá.

Kecskemét, 2026. augusztus 14.

.....
Vincze Attila
Eladó

.....
Budai Attila
Vevő

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **Dr. D. Magyar László ügyvéd** (6000 Kecskemét, Széchenyi tér 14. I/1., **kamarai azonosító száma:** aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírásuk valódiságát tanúsítja, így azt **ellenjegyzem**.

Kecskemét, 2026. augusztus 14.

Záradék:

Ballószögi Polgármesteri Hivatal Jegyzője
6035 Ballószög, Rákóczi út 15.

Kormányzati portálon való közzététel napja: 2026.09.03.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos

határidő első napja: 2026.09.04. és utolsó napja: 2026.10.05.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI

Levétel napja: 2026.10.06.

DR. D. MA
ügyvéd
gazdasági büntetőjogi
6000 Kecskemét, Szé
Tel./Fax: 76/320
Adószám: