

Kijelölés dátuma: 2026. 10. 14.
Első nap: 2026. 10. 15.
Utolsó nap: 2026. 11. 13.

Levelezési nap: 2026. 11. 16.
Hatalmát megadja!



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(a Fülöpháza külterület 044/11 hrsz. vonatkozásában)

Az alábbiakban létrejött egyrészről **Csernákne Debreczeni Mária Magdolna** (születési neve: **Csernákne Debreczeni Mária Magdolna**), anyja leánykori neve: **Csernákne Debreczeni Mária Magdolna**, állandó lakóhelye: 6000 Kecskemét, Énekes u. 56.; születési hely, idő: **Kecskemét, 1960. 01. 01.**; személyi azonosító száma: **111111111111111111**; adóazonosító jele: **111111111111111111** mint **eladó**, továbbá **Debreczeni László** (születési neve: **Debreczeni László**), anyja leánykori neve: **Debreczeni László**, állandó lakóhelye: 6000 Kecskemét, Madár u. 24.; születési hely, idő: **Kecskemét, 1960. 01. 01.**; személyi azonosító száma: **111111111111111111**; adóazonosító jele: **111111111111111111** mint **eladó**, másrészről **Farkas Kamilla** (születési neve: **Farkas Kamilla**), anyja születési neve: **Farkas Kamilla**, állandó lakóhelye: 6035 Ballószög, Táncsics u. 5.; születési hely, idő: **Ballószög, 1960. 01. 01.**; személyi azonosító száma: **111111111111111111**; adóazonosító jele: **111111111111111111** mint **vevő** között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

Előzmények

I.

A felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (**Fftv.**) 21.§ (1) bekezdése alapján a megállapodnak, hogy az eladók **a jelen szerződésbe foglalt és általuk elfogadott vételi ajánlatot közlik** a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Ezen kötelezettségüknek az eladók a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére, jóváhagyás céljából történő megküldés útján tesznek eleget.

(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

(1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az eladók nyilatkoznak, hogy más megállapodáson alapuló elővásárlási joggal rendelkező személy nincs.

A felek és a jogügyletben érintettek a vételár kifizetése és az azzal való rendelkezés körében kifejezetten tudomásul veszik, hogy a szakigazgatási szerv vonatkozó határozatának tartalma szerint adott esetben nekik köteleességük lehet egymással elszámolni.

II.

A vevő kéri az illetékhivatalt, hogy a jogügyletet terhelő illetéket az **Itv. 26. § p)** pontjában foglalt mentesség figyelembe vételével állapítsa meg! [Mentes az illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig].

1.1. Az eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy **1/1** hányadba tulajdonukat képezi a **Fülöpháza külterület 044/11 hrsz.** alatt nyilvántartott, **szántó, legelő, nádas, legelő** művelési ágú, összesen **57.680 m²** alapterületű, összesen **46.06 AK** értékű ingatlan (alábbiakban: **ingatlan**).

Az ingatlan tulajdoni lapja I. részének tartalma alapján

az a) alrészletben nyilvántartott szántó 3. minőségi osztályú része, az 10.975 m² területnagyságú és 19.10 AK értékű, az 5. minőségi osztályú része, az 22.959 m² területnagyságú és 19.97 AK értékű,
a b) alrészletben nyilvántartott legelő 3. minőségi osztályú, 990 m² területnagyságú és 0.38 AK értékű,
a c) alrészletben nyilvántartott nádas 4. minőségi osztályú, 7009 m² területnagyságú és 0.63 AK értékű,
a d) alrészletben nyilvántartott legelő 3. minőségi osztályú, 15.747 m² területnagyságú és 5.98 AK értékű.

A tulajdoni lap I/2. sorszámú bejegyzése szerint az ingatlan jogi jellege: Kiskunsági Nemzeti Park, míg az I/3. sorszámú bejegyzés szerint az ingatlan jogi jellege: Natura 2000 terület.

1.2. Csernákné Debreczeni Mária Magdolna eladó egészhez viszonyított 1/2 tulajdoni illetősége a tulajdoni lap II/3. sorszámai alatt kerültek bejegyzésre ajándékozás jogcímén.
Debreceni László eladó egészhez viszonyított 1/2 tulajdoni illetősége a tulajdoni lap II/4. sorszáma alatt került bejegyzésre ajándékozás jogcímén.

1.3. A felek kijelentik, hogy az eladók az ingatlant bemutatták a vevő számára, illetve hogy azt a vevő megtekintette, nem hagyatkozott pusztán az eladók elmondásaira, annak állagát megismerte, és tudomásul vette, azt szerződésszerű teljesítésként elfogadja.

1.4. Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a jelen szerződés 1. pontjában részleteiben is körülírt ingatlan tulajdoni lapjának III. részét képező teherlapon

III/1. sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés olvasható, mely már teljesezésbe ment telekalakításra vonatkozik,

III/2. sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés olvasható, mely már teljesezésbe ment földkiadásra vonatkozik és

III/3. sorszám alatt vezetékJog van teherként bejegyezve 561 m² területnagyságra az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. javára.

Az eladók szavatolnak, hogy az ingatlant egyéb **per,- teher, - és igény**, valamint egyéb adók módjára behajtható tartozásból eredő igény, már lejárt esedékességű vagy jövőre áthúzódó kötelezettségvállalás **nem terheli**.

A vevő nyilatkozik, hogy a tájékoztatást tudomásul veszi, valamint hogy ennek ismeretében tulajdont kíván szerezni.

2. A vevő az elővásárlási jogok körében nyilatkozik, hogy őt a jelen jogügylettel érintett termőföld vonatkozásában **Fftv 18. § (1) e) pontja és a (4) b) pontja** alapján illeti meg **elővásárlási jog**. A vevő nyilatkozik, hogy ő **földművesnek minősül, továbbá az életvitelszerű lakáshasználata helye 3 évet meghaladóan** olyan, Magyarország területén fekvő településen 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**, továbbá ő **fiatal földművesnek minősül**.

Nyilatkozik a vevő, hogy ő **földművesnek minősül**. A vevő földművesként történő nyilvántartásba vétele megtörtént a **Bács-Kiskun Vármegyei KH előtt** J. határozatszámom.

A vevő agrárkamara azonosító száma

A vevő nyilatkozik, hogy ő az Fftv. 5. § 6. pontja alapján fiatal földművesnek minősül, tekintettel arra, hogy a jelen szerződés aláírásának időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be

A vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzési jogosultságát az Fftv. 10. § (2) bekezdése szabályozza, tekintettel arra, hogy ő földműves.

Az eladók eladják, a vevő pedig megveszi a jelen szerződés 1. pontjában részleteiben is körülírt **Fülpáza külterület 044/11 hrsz** ingatlanból az eladókat megillető, az egészhez viszonyított **1/1** tulajdoni illetőséget, annak a jelen szerződés aláírásakor megtekintett és ismert állapotában, annak összes természetes és jogi tartozékaival együtt, a jelen szerződésben foglalt

vételár megfizetése ellenében, akként hogy a jogügylet teljesedésbe menetelével a vevő legyen a jelen szerződés 1. pontjában részleteiben is körülírt **Fülöpháza külterület 044/11 hrsz** alatti ingatlan egészéhez viszonyított **1/1** tulajdoni illetőségének tulajdonosa.

- 4 4.1. A felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **9.600.000,- HUF** (azaz kilencmillió-hatszázézer magyar forint) összegben határozzák.
A felek kijelentik, illetve az eladók nyilatkoznak az Fftv. 8/A. § (3) bekezdése alapján, hogy
a a) alrészletben nyilvántartott szántó értéke 5.000.000,- HUF, míg a
a b) alrészletben nyilvántartott legelő értéke 400.000,- HUF, míg
a c) alrészletben nyilvántartott nádas értéke 1.500.000,- HUF, míg
a d) alrészletben nyilvántartott legelő értéke 2.700.000,- HUF.

Az ingatlanon semmilyen műtárgy vagy kulturnövényzet nem található.

4.2. A felek megállapodnak, hogy az vételáron az eladók tulajdoni arányaik szerint osztoznak, ekként mindkét eladót 4.800.000,- HUF illeti meg.

4.3. A vevő a vételárat az alábbiak szerint köteles teljesíteni az eladók részére. A teljesítés ezen módját az eladók elfogadják, mint a vételár szerződésszerű és saját kezeikhez történő teljesítését.

- A) A vevő a vételárból 3.000.000,- HUF - t (azaz hárommillió magyar forintot), a jelen szerződés aláírásával egyidőben banki átutalás útján teljesít az eladóknak, akként hogy a Csernákné Debreczeni Mária Magdolna eladót megillető 1.500.000,- HUF-t (azaz egymillió-ötszázézer magyar forintot) átutalja az ő tulajdonában álló, az által vezetett számú bankszámlára, a Debreceni László eladót megillető 1.500.000,- HUF-t (azaz egymillió-ötszázézer magyar forintot) átutalja az ő tulajdonában álló, az által vezetett számú bankszámlára.

A felek ezen összeget **foglaló** címén teljesített összegnek tekintenek egymás között kötelezettségvállalásuk megerősítéseként.

A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló joghatásával tisztában vannak, arról az eljáró ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak. Ennek megfelelően a felek tudomással bírnak azon tényről, miszerint a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. A felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

- B) A vevő a vételárból a hátralékosan fennmaradó 6.600.000,- HUF-t (azaz hatmillió-hatszázézer magyar forintot), mint **vételárrészletet** legkésőbb

(1) a jelen adásvételi szerződés, mint vételi ajánlat önkormányzati kifüggesztésének lejárta (és amennyiben a vevőt megelőző soron elővásárlásra jogosulttól nem érkezik elővásárlási jogot gyakorló, hatályos nyilatkozat) és

mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést a vevővel támogató határozatának hozatalát, és erről történő hitelt érdemlő tudomásszerzésüket követő 10 napon belül teljesíteni az eladók részére rendre a fentiekben megadott bankszámlákra történő banki átutalás útján.

Ezen összegből Csernákné Debreczeni Mária Magdolna eladót 3.300.000,- HUF (azaz hárommillió-háromszázézer magyar forint) illeti meg, míg Debreceni László eladót 3.300.000,- HUF (azaz hárommillió-háromszázézer magyar forint) illeti meg.

A felek megállapodnak, hogy ezen teljesítés megtörténtéről az eladók kötelesek átvételi elismervényt adni, melyben hozzájárulnak a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Erre tekintettel a felek megállapodnak, hogy ezen teljesítés az eljáró jogi képviselő jelenlétében fog történni, aki a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a kellő alakiságok

betartásával megszerkeszti, mely irat alkalmas lesz a vevői tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére és az eladói tulajdonjogok töröltetésére.

5. A szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók a teljes vételár kifizetésével egyidőben kötelesek az ingatlant a vevő **kizárólagos birtokába bocsátani, illetve hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges birtokát ekkor ruházzák át a vevőre.**

6. **6.1. A vevő kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a tulajdonjogát a jelen szerződésben részletesen körülírt Fülöpháza külterület 044/11 hrsz alatt nyilvántartott ingatlan eladók tulajdonában lévő és az egészhez viszonyított 1/1 tulajdoni illetősége vonatkozásában, adásvétel jogcímén bejegyezni szíveskedjék az ingatlan - nyilvántartásba.**

6.2. Az eladók a jelen szerződés aláírásával feltétel nélküli, végleges és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kifizetésével egyidőben, ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására alkalmas külön okiratban járulnak majd hozzá a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és a saját tulajdonjoguk töröléséhez a Fülöpháza külterület 044/11 hrsz alatti ingatlan 1/1 illetősége vonatkozásában. Az eladók a tulajdonjogukat fenntartják a teljes vételár kifizetéséig

7. A vevő az **Fftv. 13. § (1)** alapján a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A vevő kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszonya időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre fenti hasznosítási kötelezettségeket vállalja [**Fftv. 13.§. (4)**].

Az eladók nyilatkoznak, hogy a földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, illetve hogy a föld nincs más használatában.

A vevő az **Fftv. 14. § (1)** bekezdése alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Nyilatkozik, továbbá a vevő az **Fftv. 14. § (2)** bekezdése alapján, hogy a vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

9. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy az Fftv., valamint a hatályos jogszabályok szerinti korlátozás alá nem esnek.

Erre tekintettel a vevő nyilatkozik az Fftv. 16. § (1) bekezdése alapján, hogy a tulajdonában lévő föld - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő és a jelen jogügylet tárgyát képező föld területnagyságának a beszámításával - a 300 hektár földszerzési maximumot nem haladja meg. A vevő nyilatkozik az Fftv. 16. §. (2) bekezdése alapján, hogy a birtokában lévő föld területnagysága, a már birtokában lévő és a jelen jogügylet tárgyát képező föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg a 1200 hektár birtokmaximumot.

A vevő nyilatkozik, hogy **részarány - tulajdonnal nem rendelkezik.**

1. A szerződő felek jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy **nagykorú, magyar állampolgárok**, amit hogy jelen jogügyletben jogképességük, cselekvő - és ügyleti képességük korlátozás alá nem esik.

11. A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd rendelkezésére bocsátott, 2026. 09. 01. napján e-hiteles tulajdoni lap tartalmával tisztában vannak. Az eladók a szerződésben közölt adatok valóságáért szavatolnak. Az eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a tulajdoni lap ezen dátum szerinti kibocsátása óta semmilyen olyan jognyilatkozatot nem tettek, vagy cselekményt nem eszközöltek, mely a tulajdoni lapon feltüntetett állapothoz képest változást eredményezhet, illetve ilyen tény vagy körülmény nem áll fent.

- 12 A Szerződő felek a jelen okirat aláírásával **meghatalmazzák dr. Puy Tamás ügyvédet** (levelezési cím: 6000 Kecskemét, Arany János u. 3. fszt. 8.; Kecskeméti Ügyvédi Kamra 673.; KASZ szám: 36067514), hogy jelen okiratot megszerkessze és ellenjegyezze, valamint hogy a jogügylet lebonyolítása során az illetékes földhivatal továbbá az önkormányzat előtti kifüggesztési eljárásban, illetve a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtt őket teljes jogkörrel képviselje, valamint hogy az ONYA EB400 – as nyomtatványt helyettük és nevükben kitöltse és benyújtsa, illetve minden más esetlegesen érintett hatóság előtt teljes jogkörrel képviselje, helyettük és nevükben eljárjon.

A meghatalmazás kiterjed különösen a szerződés megszövegezésére, ellenjegyzésére, az illetékes Kormányhivatalhoz történő benyújtására, a vevői tulajdonjog bejegyzésére, az eladói tulajdonjog törlésére, a későbbi iratbetekintésre és teljeskörű ügyintézésre és a tulajdonjog bejegyzési engedély későbbi időpontban történő benyújtására is.

Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

- 13 A jelen szerződésben nem szabályozott, de azt érintő kérdésekben, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései és az Fftv. rendelkezései az irányadók. A szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez, és azok feltüntetéséhez.

A felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványuk, lakcímkártyájuk adatainak egyeztetése a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott Pénzmosási Szabályzat alapján kötelező, és ez ekként megtörténik.

- 14 A szerződő felek a jelen jogügylettel kapcsolatban, az esetleges vitás kérdések rendezésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti illetékes járásbíró, illetve a hatásköri szabályok függvényében az ingatlan fekvése szerinti illetékes Törvényszék kizárólagos illetékességét.

A szerződő felek a jelen szerződést annak elolvasása és közös értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá, azzal, hogy egy-egy példány átvételét elismerik.

Kecskemét, 2026. szeptember 24.

.....
Csernákné Debreczeni
Mária Magdolna – eladó

.....
Debreceni László – eladó

.....
Farkas Kamilla – vevő

„**Dr. Puy Tamás ügyvéd** (iroda: 6000 Kecskemét, Arany János u. 3. fszt. 8.; Kecskeméti Ügyvédi Kamara 673. KASZ szám: 36067514) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy az aláíró felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért **ellenjegyzem**.”

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV törvényben, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI. 19.) Sz. ... maghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített aláírással ...

Szer... am és
Kecs... t, 2026. sz...

„**ellenjegyzem**”:
...ber 24. napján

.....
ügyvéd
KASZ szám

DR. PUY TAMÁS
ügyvéd
6000 Kecskemét, Arany J. u. 3. fszt. 8.
Telefon: 36 20 934 0200
Bsz.: 10402506-50515654-49561004
Adatszám: 76236954-1-23

.....
Csernákné Debreczeni Mária Magdolna – eladó

.....
Debreceni László – eladó

.....
Farkas Kamilla – vevő