

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály		
Érk. dátuma:	Érk. száma:	
Írt. dátuma:	Írt. száma:	
Adószám:	Adósz. szám:	Ügyintéző:

amely létrejött egyrészről

Bekő Sándor (Lakóhely, értesítési cím: 6000 Kecskemét, Bekő köz 3. szám, születési neve:

an: születési hely, idő:

személyi.j: adó.j: , szig.sz: , magyar állampolgár)

mint **Eladó**

másrészről

László Attila (Lakóhely, értesítési cím: 6000 Kecskemét, Páva 39. szám, születési neve:

, an: születési hely, idő:

személyi.jele: , adó.j: , szig.sz: , magyar

állampolgár)

mint **Vevő**

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1/ Eladó kijelentik, hogy a **Kecskemét, külterület, 0276/13 hrsz-ú**, a tulajdoni lapon kivett tanya, gyümölcsös, szántó és út megjelölésű, 4958 m² nagyságú, 12,05 AK értékű ingatlan 5539/9916-od tulajdoni hányada 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan címe 6000 Kecskemét, Bekő köz 4.

2/ Eladó jelen szerződéssel eladja, vevő ismert, megtekintett, általa elfogadott állapotban 1/1-ed arányban megvásárolja az 1/ pontban körülírt, **Kecskemét, külterület, 0276/13 hrsz-ú**, a tulajdoni lapon kivett tanya, gyümölcsös, szántó és út megjelölésű, 4958 m² nagyságú, 12,05 AK értékű ingatlan 5539/9916-od tulajdoni hányadát. Eladó kijelenti az ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincs, az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van és a természetben is úgy áll, ahogy az ingatlannyilvántartási térképen fel van tüntetve.

Felek jelen szerződéssel az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad tulajdonjogának és birtokának átruházásában állapotodnak meg, a birtokba lépéstől Eladó a Vevőre átruházza az ingatlanhoz kapcsolódó valamennyi jogosultságot, beleértve a mezőgazdasági vagyoni értékű jogokat, és egyéb támogatási jogosultságot (földhasználati jog, történelmi bázisjogosultság, stb.) is.

Az ingatlanra 2022. február 7. napján a jogutódokra is kiterjedő hatállyal használati megosztási megállapodás készült, ami alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad a I.-es számmal jelölt terület.

Felek a használati megosztási megállapodás rendelkezéseit kötelezőnek fogadják el.

Eladó és az okiratot szerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy a 2025. évi XLVIII. tv. felhatalmazása alapján nincs a helyi önzonosság védelmére vonatkozó önkormányzati rendelet.

3/ Felek a 1/ pontban körülírt **Kecskemét, külterület, 0276/13 hrsz-ú**, a tulajdoni lapon kivett tanya, gyümölcsös, szántó és út megjelölésű, 4958 m² nagyságú, 12,05 AK értékű ingatlan 5539/9916-od tulajdoni hányadának vételárát **30.000.000,-Ft-ban, azaz Harmincmillió forintban** állapítják meg. (Vételárból 28.500.000,- Ft a kivett tanya, 500.000,- Ft a térképen szereplő gazdasági épület, 450.000,- Ft a szántó, 450.000,- Ft a gyümölcsös és 100.000,- Ft az út alrészlet vételára. Az ingatlanon ültetvény nincs.)

Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a fenti vételárba **beszámító 3.900.000,-Ft, azaz Hárommillió-kilencszázezer forint** foglalót átutalással megfizettek Eladó részére Bekő Sándor Eladó 11773322-03741005 számú bankszámla számára. (A foglaló összeg már tartalmazza a gazdasági épület, a szántó, a gyümölcsös és az út alrészlet teljes vételárát is.)

.....
Bekő Sándor
Eladó

.....
László Attila
Vevő

.....
PARSANG ÜGYVÉDI IRODA
DR. PARSANG LÁSZLÓ
ügyvéd
6000 Kecskemét, Mikes p. 13. 1/3.
Tel: 76/506-655 Fax: 76/506-656
E-mail: 76-30-620-45-20

Felek a foglaló összegének átutalását és így átadás-átvételét és jogcímét a szerződés aláírásával elismerik. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, hogy akinek az érdekkörébe tartozó okból a szerződés meghiúsul, az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszaadni.

Felek megállapodnak abban, amennyiben vevő mindent megtesz a pozitív hitelbírálat érdekében, de ennek ellenére az általa igényelt összegű kölcsönt nem kapja meg, s a vételárat nem tudja más forrásból megfizetni, úgy jogosult jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, s ebben az esetben az átadott foglaló összege részére visszajár.

4/ Az 1/ pontban megjelölt ingatlanra Kecskemét Városi Tanács VB. Műszaki Osztály javára kártalanítási igény kizárása villanybekötésért, illetve az ingatlan vázrajzban megjelölt 45 m² és 2 m² nagyságú területére az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft., mint jogosult javára vezetékJog van bejegyezve. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az 1/ pontban megjelölt, az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad ezen terheken kívül per-, teher- és igénymentes, azt sem harmadik személyekkel, sem hatóságokkal szemben fennálló semminemű adó, adó módjára behajtandó tartozás, vagy más tartozás nem terheli, valamint az ingatlan más kölcsön vagy hitelügyletben fedezetként nem szolgál. Ezt bizonyítja a BKVMKH által kiadott takarnetes tulajdoni lap másolat is. Vevő az ingatlant a vezetékJogok és a kártérítési igény kizárása bejegyzések ismeretében, ezeket elfogadva vásárolja meg.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanhányad nincs más használatában, arra haszonbérleti vagy más földhasználati szerződést, többtelehasználati megállapodást nem kötött, így nincs sem hatályban lévő, sem hatályba még nem lépett haszonbérleti vagy más földhasználati szerződése.

5/ Felek az ingatlan fennmaradó vételárának megfizetésével kapcsolatosan az alábbiakban állapodnak meg:

- Vevő a vételár második és egyben utolsó részletét 26.100.000,- Ft-ot, azaz Huszonhatmillió-egyszázezer forintot a szerződés hatósági jóváhagyását követően, legkésőbb 2027. május 31. napjáig a K&H Bank Zrt. által folyósított otthon start kölcsönből átutalással fizeti meg Bekő Sándor Eladó 11773322-03741005 számú bankszámla számára, ezért felek kérik a K&H Bankot, hogy a második vételárrészletet ezen határidőig eladó részére utalja át.
- Eladó vállalja, hogy a második vételárrészletek átutalását emailben a farsangl@externet.hu email címre dr. Farsang László ügyvédnek haladéktalanul visszaigazolja. Amennyiben Eladó ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az átutalás megtörténtét vevő is jogosult banki okirattal igazolni.
- Eladó ezen teljesítés, így a fentiekben megjelölt számlaszámra történő utalást saját kezéhez történő szerződésszerű teljesítésnek kifejezetten elfogadja.

6/ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratba szerkesztett nyilatkozatban hozzájárul László Attila vevő tulajdonjogának 1/1-ed arányban a **Kecskemét, külterület, 0276/13 hrsz-ú**, a tulajdoni lapon kivett tanya, gyümölcsös, szántó és út megjelölésű, 4958 m² nagyságú, 12,05 AK értékű ingatlan 5539/9916-od tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg. **Felek és az okiratot szerkesztő ügyvéd a nyilatkozat letétbe helyezését aláírásukkal elismerik, jelen szerződést ügyvédi letéti szerződésnek és letéti igazolásnak is elfogadják.** Felek tudomással bírnak arról, a K&H Bank Zrt. folyósítási feltétele a tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezése.

.....
Bekő Sándor
Eladó

.....
László Attila
Vevő

7/ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd csak a teljes vételár megfizetésének emailben, vagy írásban történő igazolását követően jogosult és egyben kötelezett 2 munkanapon belül a külön okiratba szerkesztett tulajdonjog bejegyzési engedélyt a BKVMKH-ba beadni. (A folyósítás megtörténtét a Bank részéről, vagy eladó részéről igazolni kell eljáró ügyvéd részére.)

8/ Felek rögzítik, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlanra más, vevőket a jogszabályban rögzített rangsorban megelőző elővásárlásra jogosulttól érkezik ajánlat, úgy az elővásárlásra jogosult jelen szerződés vevője helyébe lép, s eladó a szerződést vele köteles megkötni, s az eladó az eredeti vevőnek az általa megfizetett vételárrészletet teljes összegében 15 napon belül visszafizetni.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy a helyi földbizottság jelen adásvételi szerződést nem hagyja jóvá, s így vevők nem szerezhettek tulajdonjogot, úgy felek jelen szerződésüket felbontják, s az eredeti állapotot állítják helyre, a vevő által megfizetett vételárrész teljes egészében visszajár.

9/ Szerződő felek már jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vevő tulajdonjog bejegyzését követően a kölcsönt folyósító K&H Bank Zrt. javára a kölcsön és járulékeinak erejéig önálló zálogjog vagy jelzálogjog és annak biztosítékául elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

10/ Felek rögzítik, hogy a második vételárrészletre vonatkozó kölcsönszerződés aláírását követően, egyik fél sem jogosult a szerződéstől elállni, illetve jelen szerződés csak a K&H Bank Zrt. írásbeli hozzájárulásával módosítható, szüntethető meg.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés esetleges felbontását követően a hitelből megfizetett vételárrészletet a hitelező pénzintézet részére az általuk megadott számlaszámra haladéktalanul egy összegben visszautalja.

11/ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan jellegére (kivett tanya, szántó, gyümölcsös) tekintettel az elővásárlási jog a Polgári Törvénykönyvről, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, a Nemzeti Földalapról szóló törvények alapján gyakorolható.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződésük a BKVMKH Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részére lesz megküldve a közzétételre való alkalmasságának megállapítása céljából, majd a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat után rendelik el a szerződés 30 napra történő közzétételét, így biztosítva az elővásárlásra jogosultak értesítését az adásvételről. Felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak személyes adataik kezeléséhez és nyilvánosságra hozatalához.

A kifüggesztési határidő lejártát követően az adásvételi szerződést a jegyző megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyásra, illetve ez a szerv beszerzi az Agrárkamara állásfoglalását a jóváhagyás megadásával kapcsolatosan.

12/ Az eladó és a vevő is kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, tulajdonszerzési, tulajdonátruházási képességük nem korlátozott, s kijelentik, hogy jelen ügyletkötésük során saját nevükben, tényleges tulajdonosként jártak el.

Vevő kifejezetten nyilatkozza, hogy jelen szerződésben foglalt tulajdonszerzése nem esik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglalt tulajdonszerzési tilalmak hatálya alá, a tulajdonában és használatában álló földterület jelen szerzéssel együtt sem haladja meg az 1 hektár területet. Vevő elővásárlásra nem jogosult, nem földműves, agrárkamarai száma nincs.

.....
Bekő Sándor
Eladó

.....
László Attila
Vevő

Vevő vállalja, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati szerződést nem hosszabbítja meg, jelen adásvételi szerződéssel megvásárolt földterület használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni 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.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása), illetve jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

13/ Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig kifejezetten fenntartja. Eladó már a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és ennek megfelelően felek közösen kérelmezik az illetékes Földhivataltól, hogy a Vevő javára az ingatlan 5539/9916-od tulajdoni hányadára 1/1-ed arányban, az új Inyvtv. Vhr. 20. § 18. pont és 45. §-a alapján az adásvételi szerződés földhivatali beadásától számítva 6 hónap időtartamra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára. A felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti.

Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog-bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

14/ Szerződő felek rögzítik, vevő tulajdonjogának bejegyzésére csak a jogszabályban előírt kifüggesztés megtörténtét, hatósági hozzájárulások beszerzését követően kerülhet sor, amikor jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a jóváhagyott adásvételi szerződést, eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét az ingatlannyilvántartási kérelemmel együtt a BKVMKH-ba beadja.

15/ Felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül veszi az ingatlant birtokba, amely időponttól az ingatlannal kapcsolatos költségeket vevő fizeti, illetve jogosult az ingatlan hasznainak szedésére.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd, az ingatlan állapotára vonatkozó energetikai tanúsítvány beszerzésére vonatkozó tájékoztatását a 176/2008. (VI.30.) Kormány rendelet alapján megértették, a HET-1049-6725 számú energetikai tanúsítványt vevő a szerződés aláírásakor átvette.

Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor, kivételt képez, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláram védelem van és b) 30mA-nél nem nagyobb érzékenységsű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Felek ezen tájékoztatást megértették, elfogadták.

.....
Bekő Sándor
Eladó

.....
László Attila
Vevő

16/ Szerződő felek jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák a Farsang Ügyvédi Irodát (6000 Kecskemét, Mikes utca 13. I/3.) – az Ügyvédi Iroda tagja Dr. Farsang László ügyvéd –, hogy az ingatlan adásvételi szerződés szerkesztésével, a kifüggesztési és engedélyeztetési eljárással, a szerződés BKVMKH-hoz történő benyújtásával, a tulajdonjog fenntartására vonatkozó vevői jog és a tulajdonjog bejegyzésével, eladó tulajdonjogának, törlésével, a B400-as NAV adatlap kitöltésével, valamint az adásvételi szerződés további ügyintézésével kapcsolatosan, vevő tulajdonjogának bejegyzéséig teljes jogkörrel járjon el. A meghatalmazás az Inyvtv Vhr 116. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan meghatározott ideig hatályos, legkésőbb 2027. 07.31.-ig. Felek ezen okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Farsang László ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen hibás névírás, hibás adat, szám-, vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen- a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint annak helyén történő ügyvédi aláírással- annak lényegi tartalmának érintése nélkül nevükben és helyettük is elvégezze, helyettük is aláírja. Dr. Farsang László eljáró ügyvéd a meghatalmazást a szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.

17/ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elkészítő ügyvédnek, a tulajdonjog átszállás, a vevői jog bejegyzése, a birtokbaadás jogi természetéről, valamint az ingatlan adásvétel adó- illetve illetékfizetési kötelezettségéről adott tájékoztatást megértették, és azt a rájuk vonatkozó részben magukra nézve kötelezőnek tekintik.

18/ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK állásfoglalás (pénzmossási szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította, személyes irataikról hozzájárulásukkal másolatot készített, jelen okirat a pénzmossási szabályzat alapján megkövetelt és a mellékletben foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. Felek az okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy vevők tulajdonjog bejegyzése céljából az okiratot szerkesztő ügyvéd személyes adataikat a jogszabályban meghatározott ideig és módon kezelje.

19/ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy - a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a folyósító Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását is) annak érdekében, hogy a hitelfelvételt és a bankhitel határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., valamint a vonatkozó és hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak. Jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás után helybenhagyólag aláírják, valamint a szerződés 1-1 példányának átvételét aláírásukkal elismerik.

Kecskemét, 2026. szeptember 28.

.....
Bekő Sándor
Eladó

.....
László Attila
Vevő

Dr. Farsang László ellenjegyző ügyvéd (6000 Kecskemét, Mikes utca 13. I/3., KASZ: 36059833) kijelentem, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződést szerződő felek előttem saját kezűleg írták alá a szerződés keltezésének időpontjával azonos napon, s ez alapján Kecskeméten, 2026. szeptember 28. napján a szerződést ellenjegyzem, szárazbélyegzőm lenyomatával ellátom.

Dr. Farsang László
ellenjegyző ügyvéd
FARSANG LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA
Mikes u. 13. I/3.
Tel.: 06-76/506-656
06-76/506-656

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. OKT. 14.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. OKT. 15.

utolsó napja: 2026. NOV. 13.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja:

