

DR. TÖRÖK ZOLTÁN ENDRE ügyvéd
HU-6000 Kecskemét Bocskai u. I. II/23., tel.: +36 76 505-085, +36 20 9754-277
drtorokz@gmail.com

Bács-Kiskun Vármegyei Neményhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Közföldi	Értékszám
2026. Szept. 24.	595288
Értéktárgy	Értéktárgy száma

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **MAJORNÉ GUBICZA RITA MÁRIA** (születési neve: anyja neve: , születési hely és idő: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , 6000 Kecskemét, Tiszafa utca 2/C. sz. alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó), továbbá **GUBICZA SÁNDOR** (születési neve: anyja neve: , születési helye és ideje: , személyi azonosító jele: , adóazonosító száma: , 6000 Kecskemét, Tiszafa utca 2/C. sz. alatti lakos, mint **haszonélvezeti jogról lemondó**, másrésztől

KOVÁCS TAMÁS (születési neve: , anyja neve: , születési helye és ideje: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , 6044 Kecskemét, Gyöngy utca 13/A. sz. alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő) között az alábbi feltételekkel:

I. A vétel tárgya:

- Eladó kijelenti, hogy a **Kecskemét zártkerti 32058/2 hrsz.** alatt nyilvántartott szőlő (min.o. 4, 859 m2 nagyságú, 2,99 ak. értékű) ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban a kizárólagos tulajdonát képezi. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant Gubicza Sándor javára bejegyzett haszonélvezeti jog, továbbá az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára 37 m2 nagyságú területre bejegyzett vezetékjog terheli, amelyeket vevő tudomásul vesz.
- Eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlant és 1/1 tulajdoni illetőséget. Vevő az általa megtekintett, jól ismert állapotban vásárolja meg az ingatlant úgy, ahogy az a mai napon áll, annak összes jogi és természetes tartozékaival együtt. Eladó a mai állapot szerint vállalja az ingatlant vevő birtokába adni. Haszonélvezeti jogról lemondó kijelenti, hogy a teljes vételár kifizetése esetén feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni a javára bejegyzett haszonélvezeti jog törléséhez.

II. Az ingatlanrész vételára és fizetési feltétele:

- Felek az 1. pontban megjelölt, a vétel tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, azaz vételárát egyezően 8.000.000.-Ft-ban, azaz nyolcmillió forintban határozzák meg. Felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát annak állapotával, területével és a városban való fekvésével értékarányosnak tekintik, ezért a Ptk. 6:98 § (2) bekezdésében foglaltak alapján feltűnő értékaránytalanság jogcímen jelen szerződés megtámadási jogát aláírásukkal egyidejűleg kizárják. Felek megállapodnak abban, hogy vevő a vételárból foglalóként jelen szerződés aláírását követő 3 napon belül 800.000.-Ft-ot, azaz nyolcszázezer forintot utalással fizet meg, és a vételárból fennmaradó 7.200.000.-Ft-ot, azaz hétmillió-kettőszázezer forintot jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 munkanapon belül utalással teljesít. Eladó kéri és jelen szerződés aláírásával megbízza vevőt, hogy a vételárrészeket Majorné Gubicza Rita nevében az OTP Banknál 11773322-05940839 sz. alatt nyitott bankszámlájára utalja. Eladó és

Kecskemét, 2026. szeptember 23.

.....
Majorné Gubicza Rita Mária
eladó

.....
Gubicza Sándor
haszonélvezeti jogról lemondó

.....
Kovács Tamás
vevő

Dr. TÖRÖK ZOLTÁN
Ellenjegyzem:
6000 Kecskemét, Bocskai u. I. II/23.
Török Zoltán ügyvéd

haszonélvezeti jogról lemondó kijelentik, és jelen szerződés aláírásával nyugtázzák, hogy a vételárreszeknek a fent megjelölt bankszámlára való utalását joghatályos teljesítésnek, és saját kezükhöz történő fizetésnek ismerik és fogadják el. Felek tudomással bírnak arról, hogy jogszabály kötelezően írja elő: vevőnek az ingatlan vételárát banki utalással kell teljesítenie. Gubicza Sándor haszonélvezeti jogról lemondó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy gyermeke nevén nyitott, a fent megjelölt bankszámlára kerüljön utalásra a teljes vételár. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jelentéséről tudomással bírnak, ezért a 800.000.-Ft vételárreszt foglalónak tekintik.

III. Felek nyilatkozatai

4. Felek megállapodnak abban, hogy eladó és haszonélvezeti jogról lemondó az ingatlant a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg fogják vevő birtokába adni. Vevő a birtokba lépésétől kezdődően húzza az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.
5. Eladó feltétlen szavatosságot vállal – az 1. pontban jelölt terhek kivételével – az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért, kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában harmadik személynek semmilyen – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – joga nem áll fenn, amely vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését vagy vevőnek az ingatlan birtokba lépését, használatát akadályozná, illetőleg megghiúsítaná. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant semmilyen adóhátralék, adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.
6. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket feleknek jogszabály nem korlátozza.

IV. Tulajdonjog átruházásáról szóló rendelkezés:

7. Eladó a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában, a teljes vételár kifizetéséig, a tulajdonjogát fenntartja, de már most jelen okirattal egyező formában „Tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat” megnevezésű okiratban (bejegyzési engedélyben) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta vevő tulajdonjogának az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. Vevő ezúton is kéri az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímen tulajdonjogának 1/1 tulajdoni hányadban történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Haszonélvezeti jogról lemondó kijelenti, hogy ezen bejegyzési engedélyben hozzájárult a haszonélvezeti jogának az ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez.
8. Felek megállapodnak abban, hogy 7 eredeti példányban Dr. Török Zoltán Endre (székhelye: 6000 Kecskemét, Bocskai u. 1. II/23.) ügyvédnél letétbe helyezett 7. pontban megjelölt bejegyzési engedélyt abban az esetben jogosult és köteles okiratszerkesztő ügyvéd, úgyis mint letéteményes a feleknek, és az ingatlanügyi hatóságnak 5 munkanapon belül kiadni, amennyiben a teljes vételár eladó részére megfizetésre került, és a teljes vételár megfizetését eladó írásban igazolja okiratszerkesztő ügyvéd felé vagy vevő pénzügyi átutalási megbízásokkal hitelt érdemlő módon igazolja a teljes vételár teljesítését ügyintéző ügyvéd részére. Eladó vállalja, hogy a teljes vételár megfizetését követő 3 munkanapon belül okiratszerkesztő ügyvéd előtt átvételi elismervény aláírásával – vagy drtorokz@gmail.com e-mail címre küldött levélben – igazolja a teljes vételár átutalását. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár az adásvételi szerződésben foglaltak szerint

Kecskemét, 2026. szeptember 23.

Majorné Gubicza Rita Mária
eladó

Gubicza Sándor
haszonélvezeti jogról lemondó

Kovács Tamás
vevő

Ellenjegyzem:

Dr. TÖRÖK ZOLTÁN
ügyvéd
6000 Kecskemét, Bocskai u.
Adószám: 48867990-7-1
Telefon/Fax: 76/505-005
Mobil: 01-22476-4277

az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen pontban írtak az ügyvédi letéti szerződést helyettesítik. Dr. Török Zoltán Endre ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy 7 eredeti példányban a bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe vette.

9. Felek kérik, és eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az eljáró BKKMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 4 (Kecskemét) az 1. pontban megjelölt, a vétel tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Kovács Tamás vevő javára 2027. április 15. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze a tulajdoni lap III. részére. Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a határidő elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból, amennyiben felek a 2027. április 15. napjáig tartó határidőt közös kérelmükkel nem hosszabbították meg.

V. Vegyes rendelkezések:

10. Felek megállapodnak abban, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos költségeket vevő viseli.
11. Vevő aláírásával igazolja, hogy okiratszerkesztő ügyvédtől átvett a B400-as adatlapot, kijelenti, hogy megértette az az ügyvédi tájékoztatást, hogy ezen nyomtatványt 15 napon belül vagy személyesen az ügyfélszolgálati irodán, vagy ajánlott, tértivevényes küldeményként kell leadnia az illetékes NAV Illetékkiszabási Osztálya részére.
12. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák Dr. Török Zoltán Endre (székhelye: 6000 Kecskemét, Bocskai u. 1. II/23.) ügyvédet, hogy őket a BKKMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 4. (Kecskemét), az I. fokú ingatlanügyi hatóság, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Jegyzője, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt teljes jogkörrel képviselje. Dr. Török Zoltán Endre ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg a meghatalmazást elfogadja. Felek megállapodnak abban, hogy az ügyvédi meghatalmazás kiterjed a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, továbbá a teljes vételár kifizetése esetén az eladó tulajdonjogának és haszonélvezeti jogról lemondó haszonélvezeti jogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlésére és vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésére, amelyre egy eljárásban kerül sor. Jelen meghatalmazás a NAV illetékkiszabási eljárására nem terjed ki. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Török Zoltán Endre ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló hibás névírás, hibás adat, szám vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változást, javítást a szerződésen – a javítás, kiegészítés tényére történő utalással, valamint annak helyén történő aláírással és ügyvédi ellenjegyzéssel – annak lényegi tartalmának érintése nélkül nevükben és helyettük elvégezze, és helyettük aláírja, a meghatalmazás kiterjed továbbá a földhivatali ügyszám megismerésére és a folyamatban lévő ügyben az eljárás állásáról történő tájékoztatás kérésére is. A meghatalmazás az Inyvtv. 116. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan meghatározott ideig, de legkésőbb 2027. április 15. napjáig hatályos.
13. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó és illeték jogszabályokra vonatkozó jogi tájékoztatást megértették. Felek tudomással

K e c s k e m é t , 2026. szeptember 23.

Majorné Gubicza Rita Mária
eladó

Gubicza Sándor
haszonélvezeti jogról lemondó

Dr. TÖRÖK ZOLTÁN
ügyvéd
6000 Kecskemét, Bocskai u. 1. II/23.
Ellenjegyzem:

Kovács Tamás
vevő

bírnak arról, hogy jelen szerződés egyúttal ügyvédi tényállásnak tekintendő. Felek kijelentik, hogy ezen okiratban megjelölt személyes adataik kezeléséhez és nyilvánosságra hozatalához aláírásukkal egyidejűleg hozzájárulnak. Felek megértették okiratszerkesztő ügyvéd azon felhívását, hogy a szerződés aláírása előtt az okiratot olvassák el. Felek aláírásukkal elismerik, hogy okiratszerkesztő ügyvédtől 1-1 eredeti példányt jelen szerződésből átvettek.

14. Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően eleget tett az ügyfél átvilágítási és azonosítási kötelezettségének és hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, valamint a rögzített azonosító adatokat kezelje.
15. Felek jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni, ennek eredménytelensége esetén jogvitáik eldöntésére a Kecskeméti Járásbíróság, pertárgy értéktől függően a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

VI. Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. tv.) rendelkezéseinek megfelelő nyilatkozatok:

16. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: törvény) 7. § (1) bekezdése alapján.
17. Vevő kijelenti a törvény 10. § (1), (2) és (4) bekezdése alapján, hogy a földek tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg. A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékbe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott, művelés alól kivett terület területnagyságát is be kell számítani. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.
18. Vevő vállalja a törvény 13.§ (1) bekezdése szerint az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában, hogy a földhasználatot másnak nem engedi át, azt saját maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – ezen paragrafus (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
19. Felek kijelentik a törvény 13. § (4) bekezdése alapján, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában nincs, az az eladó birtokában és használatában áll.
20. Vevő ez úton nyilatkozik a törvény 14. § (1) és (2) bekezdése alapján arról, hogy nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
21. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

K e c s k e m é t, 2026. szeptember 23.

Majorné Gubicza Rita Mária
eladó

Gubicza Sándor
haszonélvezeti jogról lemondó

Dr. TÖRÖK ZOLTÁN

ügyvéd

Kovács Tamás
vevő

Ellenjegyzem:

6000 Kecskemét, Bocskai út 11/23.
Adószám: 43667291-1-2
Telefon/Fax: 76/515-08
Mobil: 06-20/975-4277

22. Felek kijelentik a törvény 15/A. §-a alapján, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában nincs hatályos földhasználati szerződés, nincs haszonbérleti vagy földhasználati szerződés, nincs a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, ezért jelen szerződés nem tartalmaz az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.
23. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik, és ki nem adott részarány tulajdona nincsen.
24. Felek tudomással bírnak arról, hogy föld eladása esetén az elővásárlásra jogosultak és azok sorrendjét a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § tartalmazza. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik. Felek kérik, hogy amennyiben elővásárlási jog jogosultja érvényesíteni kívánja elővásárlási jogát, úgy vevő által már eladó felé teljesített 800.000.- Ft vételárrészt az elővásárlási jog jogosultja jelen szerződés okiratszerkesztő ügyvédjének, Dr. Török Zoltán Endre ügyvéd nevén az MHB Banknál 51700100-11027092-00000000 sz. alatt nyitott ügyvédi letéti számlára utalja át vételár foglalóként.
25. Felek rögzítik, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlanra más, a vevőt a jogszabályban rögzített rangsorban megelőző elővásárlásra jogosulttól érkezik ajánlat, úgy ebben az esetben az elővásárlásra jogosult személy jelen szerződés vevője helyébe léphet.
26. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés visszautasítására vagy megtagadására kerülne sor, úgy felek újabb adásvételi szerződést kötnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által kifogásoltak figyelembevételével.
27. Felek a törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződést az aláírástól számított 8 napon belül a tulajdonosnak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem utasítja vissza az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló kérelmet, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének tulajdoni lapra való feljegyzése végett. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot. Vevő vállalja, hogy 8 napon belül jelen szerződést, és a hozzátartozó nyomtatványt – annak kifüggesztése céljából – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére átadja.
28. Vevő kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja.

K e c s k e m é t , 2026. szeptember 23.

Majorné Gubicza Rita Mária
eladó

Gubicza Sándor
haszonélvezeti jogról lemondó

Kovács Tamás
vevő

Ellenjegyzem: Dr. TÖRÖK ZOLTÁN

03/2026
E000 Kécskémét, 2026. szeptember 23.
Adószám: 12345678
101-1010101-1
03-20

29. Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződéshez a jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, ezért a szerződés a jóváhagyással válik hatályossá. A hatály - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a szerződés megkötésének időpontjától kezdődik. A szerződés megszűnik, ha a hatóság a jóváhagyást megtagadja. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindennel megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

K e c s k e m é t, 2026. szeptember 23.

Majorné Gubicza Rita Mária
eladó

Gubicza Sándor
haszonélvezeti jogról lemondó

Kovács Tamás
vevő

Ügyvédi záradék:

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő Dr. Török Zoltán Endre (székhelye: Kecskemét, Bocskai u. 1. II. 23., Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamaránál 163 lajstrom szám alatt /kamarai azonosítószám: 36070617/ bejegyzett egyéni ügyvéd) aláírással, és ellenjegyzéssel igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot ellenjegyzem.

K e c s k e m é t, 2026. szeptember 23.

Dr. TÖRÖK ZOLTÁN

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:

