

Ingatlan Adásvételi Szerződés

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Érk. dátum: 2026 OKT 07	Érk. száma:
Ikt. dátuma:	Ikt. száma: 595486
Ellőzőlet: db	Írásbeli száma: / Ügyintéző:

amely létrejött egyrészről **Horváthné Tanczos Rita**

lakcím: 6035 Ballószög, III. Körzet tanya 26/G. szám alatti lakos - értesítési cím: 6035 Ballószög, III. Körzet tanya 26/G. - magyar állampolgár) **mint Eladó**, másrészről **Almási Rezső Máté**

lakcím: 1124 Budapest 12, Kiss János Altábornagy utca 55-59. szám A ép. 2 lph. 2 em. 24A a. alatti lakos - értesítési cím: 1124 Budapest 12, Kiss János Altábornagy utca 55-59. szám A ép. 2 lph. 2 em. 24A. - magyar állampolgár) és **Almási-Válik Emese**

- lakcím: 6044 Kecskemét,

Hetény – Úrihegy tanya 109. szám alatti lakos - értesítési cím: 6044 Kecskemét, Hetény – Úrihegy tanya 109. - magyar állampolgár) mint **Vevők** (Együttesen: **Szerződő felek, Felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Az Eladó kijelenti, hogy a **Ballószög külterület 022/51 helyrajzi számú – természetben a 6035 Ballószög, III. Körzet tanya 26/G. szám alatt található – a) alrészlet alatt „Kivett / lakóház, udvar”** megnevezésű, 400 m² területű, 0 min. o. és 0 AK értékű, **b) alrészlet alatt „szántó”** művelési ágú, 5600 m² területű, 7 min. o. és 1,96 AK értékű, **mindösszesen 6000 m² alapterületű és 1,96 AK értékű külterületi ingatlan 1/1-ed arányban** kizárólagos tulajdonát képezi. (továbbiakban: ingatlan/Ingatlan) Az ingatlan tulajdoni lapján III. sz. alatt az alábbi terhek szerepelnek: **III/1. sz. alatt** bejegyzési számon önálló szöveges bejegyzés szerint az ingatlan a 022/29 hrsz megosztásából keletkezett. Az ingatlan tulajdoni lapján **III/2. sz. alatt** bejegyzési számon önálló szöveges bejegyzés szerint az ingatlan területe a ballószögi 022/49-54 helyrajzi számú ingatlan megosztása és telekhatárrendezése folytán 4659 négyzetméterről 6000 négyzetméterre nőtt. Az ingatlan tulajdoni lapján **III/3. sz. alatt** a számú bejegyző határozat szerint **VezetékJog** került bejegyzésre az ingatlan 120 m² nagyságú területére az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. jogosult javára (Jogosult címe: 6724 Szeged, Pulz utca 44.). Az ingatlan tulajdoni lapján **III/10. sz. alatt** a számú bejegyző határozat szerint **VezetékJog** került bejegyzésre az ingatlan 128 m² nagyságú területére az ÁRAMHÁLÓZATI Kft. jogosult javára (Jogosult címe: 6724 Szeged, Pulz utca 44.). Az ingatlan tulajdoni lapján **III/11. sz. alatt** a számú bejegyző határozat szerint **VezetékJog** került bejegyzésre az ingatlan 104 m² nagyságú területére a számú jogerős határozat alapján az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. jogosult javára (Jogosult címe: 6724 Szeged, Pulz utca 44.). Az ingatlan tulajdoni lapján **III/28. sz. alatt** a számú bejegyző határozat alapján önálló szöveges bejegyzés szerint épület feltüntetés került átvezetésre az számú változási vázrajznak megfelelően. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan a fentiekben **per-teher és igénymentes**, azon senkinek olyan joga nem áll fent, amely a Vevőket a tulajdonjoguk megszerzésében, illetőleg az ingatlan használatában korlátozná vagy akadályozná. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az ingatlan nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyont részt, valamint, hogy Eladó önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni az ingattal. Ezt igazolja – az elektronikusan lekért - a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal által által ügyszámon kiadott E-hiteles tulajdoni lap (szemle) másolat.
- 2.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a **Földforgalmi törvény 21. § (1)** bekezdésében foglaltak alapján: „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.” továbbá, az (1a) bekezdés szerint „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.” továbbá, az (1b) bekezdés alapján: „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 – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.” 30. § (1) bekezdése értelmében Az eljárás ügyintézési határideje 70 nap. (2) Az ügyintézés határidejébe nem számít bele a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti közbenső döntés meghozatala és a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése szerinti okiratok, illetve a helyi földbizottság megkeresésének közlése és a helyi földbizottság állásfoglalásának a mezőgazdasági igazgatási szervhez történő beérkezése közötti időtartam.
- 3.) Eladó jelen szerződéssel eladja, a Vevők a jelen adásvételi szerződéssel megveszik az 1. pontban megjelölt **Ballószög külterület 022/51 hrszú. ingatlan 1/1-ed per-teher és igénymentes tulajdoni hányadát egymás között egyenlő ½ -ed ½-ed tulajdoni**

Ingatlan adásvételi szerződés

Horváthné Tanczos Rita - Eladó

Almási-Válik Emese - Vevő

6000 Kecskemét sz. 7.
Telef

Dr. Császár-Kardos Cintia - Ügyvéd

Almási Rezső Máté - Vevő

hányad szerint a megtekintett és mindenben megismert állapotban annak összes törvényes és természetes tartozékaival együttesen a kölcsönösen megállapított és kialakított mindösszesen **110.000.000,- Ft, azaz Száztízmillió forint** vételár ellenében. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan 110.000.000,- Ft, azaz Száztízmillió forint összegű vételárán belül a 2.) pontban meghatározott „szántó” művelési ágú alrészlet vételára 11.000.000,- Ft, azaz Tizenegymillió forint, míg a „kivett lakóház, udvar” megnevezésű alrészlet vételára 99.000.000,- Ft, azaz Kilencvenkilencmillió forint, amelyből a „lakóház” megnevezésű felépítmény értéke 97.000.000 Ft, azaz Kilencvenhét millió forint, illetve az ehhez tartozó udvar értéke 2.000.000 Ft, azaz Kétfélmillió forint. A teljes vételárat mindegyik szerződő fél, az ingatlan értékével arányos vételárként elfogadja.

Felek rögzítik, hogy fenti vételárra figyelemmel az ingatlan egy négyzetméterre jutó ára kerekítve a lakóterület hasznos alapterülete - kerekítve 128 m² - esetében 757.812 Ft/m².

- 4.) Figyelemmel a **Fétv. 8.§-ában** foglaltakra („A föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával, közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén pedig közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semis”), a Felek rögzítik, hogy a Vevők, önerőből a jelen szerződés 3.) pontjába foglalt vételár összegéből, mindösszesen **22.000.000.-Ft, azaz Huszonkétmillió forint** összeget foglalónak tekintenek, melyből **11.000.000 Ft, azaz Tizenegymillió forintot** utalással megfizettek a közöttük 2026.szeptember 03-án kelt Előszerződéssel egyidejűleg továbbá **11.000.000 Ft, azaz Tizenegymillió forint** foglalórészt a jelen szerződéssel egyidejűleg hiánytalanul megfizettek közvetlenül Eladó Banknál vezetett számlaszámára történő átutalás útján. Eladó a fenti bankszámlára történő mindösszesen **22.000.000 Ft, azaz Huszonkétmillió forint** foglaló teljesítését a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el és fogadja el. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi hatásaival tisztában vannak, azaz a foglaló jogi természete ismeretes előttük, így, ha 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 meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a felek felelősségi körén kívül körülmények állnának be, vis maior jellegű esemény okán ide értve, a Bank kölcsön nyújtása bármely okból meghiúsulna vagy érvényes elővásárló lép a jogügyletbe a vevők helyére, így a Vevők ez esetben a foglalót nem veszítik el.

Felek megállapodnak, hogy a Vevők által a 2026. szeptember 03. napján közvetlenül Eladó Banknál vezetett számlaszámára átutalás útján megfizetett 11.000.000 Ft összegű foglalórész a teljes vételárba beszámít, és azt a Felek a „szántó” művelési ágú alrészlet vételárára számolják el.

- 5.) Szerződő felek a vételár fennmaradó részének megfizetésével kapcsolatban az alábbiakban állapodnak meg:
- a) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevők a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár **harmadik részletét, 23.000.000 Ft-ot, azaz Huszonhárommillió forintot** a pozitív hitelbírálatot követően, de legkésőbb a **hitelkérelem benyújtásától számított 30 napon belül** — önerőből megfizetnek Eladó Banknál vezetett számlaszámára történő átutalással. Eladó a fenti bankszámlára történő vételárrész teljesítését a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el és fogadja el.
- b) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevők jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés 3.) pontjában meghatározott vételár összegéből fennmaradó utolsó vételárrészt, mindösszesen **65.000.000.-Ft, azaz Hatvanötmillió forint** összegű vételárrészt az Eladó részére a **mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának keltétől számított 120 napon belül** a Bank által nyújtott **Otthon Start program keretében biztosított lakáshitelből (50.000.000 Ft) és CSOK Plusz jelzálogjog kölcsönből (15.000.000 Ft) kívánják kiegyenlíteni** aszerint, hogy a Bank az igényelt kölcsönök összegét az Eladó Banknál vezetett számlaszámára történő átutalással teljesíti. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el és fogadja el.
- c) Vevők a hitelkérelmeket a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának rendelkezésre állását, valamint a hitelkérelmek benyújtásához szükséges valamennyi személyi, jövedelmi és okirati feltétel teljesülését követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül benyújtják. Amennyiben a Nemzeti Adó- és Vámhivatal a 2026. adóévre vonatkozó adóbevallás benyújtásához szükséges nyomtatványokat korábban közlésezi, és az adóbevallás benyújtását követően a hitelkérelem benyújtásának feltételei teljesülnek, Vevők jogosultak a hitelkérelmet korábbi időpontban benyújtani. Vevők vállalják, hogy a pozitív hitelbírálatot követően, de legkésőbb a hitelkérelem benyújtásától számított 30 napon belül —

Ingatlan adásvételi szerződés

Horváthné Tanczos Rita - Eladó

Almási-Válik Emese - Vevő

Dr. Császár-Kardos Cintia

ügyvéd
6000 Kecskeméti
T
Augusztus 2026. 04. 11.
Dr. Császár-Kardos Cintia - Ügyvéd
KASZ: 300/2010

Almási Rezső Máté - Vevő

– a további önerőt az Eladónak fent megjelölt bankszámlájára banki átutalás útján megfizetik.

- d) Felek tudomásul veszik, hogy a hitelkérelem benyújtásának, elbírálásának, valamint a kölcsön folyósításának tényleges időpontja a hatósági és hitelintézeti eljárások függvényében a jelen pontban megjelölt tervezett időpontoknál korábbi is lehet.
- e) Szerződő Felek rögzítik, hogy az Otthon Start Program keretében igénybe venni tervezett finanszírozás megszűnése, feltételeinek megváltozása vagy Vevők részére történő elérhetetlenné válása Vevők vételárfizetési kötelezettségét nem érinti. Vevők ilyen esetben vállalják, hogy az ebből eredő finanszírozási hiányt piaci kamatozású hitelből és/vagy további saját forrásból biztosítják. A finanszírozás jogcímének, konstrukciójának vagy a folyósító hitelintézet személyének megváltozása önmagában nem érinti a szerződés érvényességét, és nem teszi szükségessé annak módosítását, feltéve, hogy a vételár összege és megfizetésének határideje nem változik. Amennyiben a folyósító hitelintézet a folyósítás érdekében technikai jellegű szerződésmódosítást kér, a Felek kötelesek abban együttműködni.
- f) Vevők nyilatkoznak, hogy a lakáskölcsön jogszabályi feltételeinek mindenben megfelelnek. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben részükre a Bank bármely okból az általuk igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsönösszegét meghaladó részének Eladó részére történő megfizetését Vevők saját erőből teljesítik.
- g) Vevők tájékoztatják az Eladót arról is, hogy a kölcsönösszeg pénzintézet általi folyósításának további feltétele, hogy a jogosult jelzálogjoga, és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése legalább széljegy formájában az ingatlan tulajdoni lapján megjelenjen és ezt a pénzintézet felé igazolja. Szerződő felek fentiek határidőben történő teljesülése érdekében kötelezettséget vállalnak arra, hogy a folyósításhoz szükséges iratokat, nyilatkozatokat határidőben a Bank rendelkezésére bocsájtják. Vevők kijelentik és vállalják, hogy haladéktalan ügyintézés mellett a tárgyi szerződésen alapuló kölcsön iránti igénylést, annak elbírálásához szükséges valamennyi mellékletével és dokumentumaival együtt az illetékes hitelintézethez beadják. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön engedélyezése esetén az ezzel kapcsolatos szerződéseket adósként, valamint zálogkötelezettként aláírják és hozzájárulnak, hogy az engedélyezett lakáskölcsön és járulékaik erejéig a jogosult javára az 1.) pontban körülírt Ballószög külterület 022/51 helyrajzi számú – természetben a 6035 Ballószög, III. Körzet tanya 26/G. szám alatt ingatlanra az Otthon Start kölcsön kapcsán Bank javára önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom, a Magyar Állam javára pedig a kölcsöntőke 20%-a erejéig jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom fog bejegyzésre kerülni, valamint a CSOK Plusz kölcsön esetén Bank javára önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom, és a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 %-a erejéig a Magyar Állam javára az 1. pontban jelölt Ingatlanra jelzálogjog - és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom fog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülni. Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevők hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozott vételár részlet határidőben történő folyósítását elősegítsék. Eladó vállalja, hogy a vételár teljes összegének a rendelkezésre állásáról jelen okiratot szerkesztő ügyvédet haladéktalanul, de legkésőbb a folyósítás napját követő 1 (egy) napon belül hitelt érdemlő módon tájékoztatják a írt email üzenetben.
- h) Eladó tudomásul veszi, hogy az 6.) c) pontban foglalt utolsó vételár rész (banki kölcsön) megfizetése előtt ügyvéd által ellenjegyzett okiratban szükséges nyilatkoznia az összes egyéb vételár rész Vevők általi megfizetéséről (önerő igazolás).
- 6.) A Földforgalmi törvény 15/A.§-ában foglaltakra figyelemmel Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlehasználati szerződés nem érinti. Ennek okán, a szerződésnek nem kell tartalmaznia a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást. Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetését, illetve a banki kölcsön Eladó részére történő folyósítását követően legfeljebb 60 napon belül ruházza át a Vevőkre, mely időpontban az Eladó köteles az ingatlant rendeltetésszerű használatra mindenben alkalmas állapotban minden további kikötés támasztása nélkül a Vevők rendelkezésére bocsátani. Amennyiben a banki folyósításra 2027. május 8. napját megelőzően kerül sor, a birtokátruházás határideje ennek megfelelően korábbi időpontra esik. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan kulcsait legkésőbb birtokbaadás napjáig átadja a Vevőknek. A közüzemi fogyasztásmérők átírását a Vevők a kulcsátadástól számított 8 napon belül a szolgáltatóknál kezdeményezik. Vevők tudomásul veszik, hogy abban az esetben, ha a mérőórákat nem íratják a saját nevükre, úgy Eladó jogosult a szolgáltatás kikapcsolását kérni. Felek rögzítik, hogy egymással a birtokátruházás alkalmával átvételi jegyzőkönyvet készítenek, a mérőóra-állásokat együtt leolvassák, a közmű szolgáltatónál eljárnak az átírás érdekében. Vevők tényleges birtokba lépése napjától kezdődően húzzák az ingatlan hasznait és viselik annak terheit, valamint viselik a kárveszélyt is. Vevők nyilatkoznak, hogy az ingatlant az adásvételi

Ingatlan adásvételi szerződés

Horváthné Tanczos Rita - Eladó

Almási-Válik Emese - Vevő

Dr. Császár-Kardos Cintia
ügyvéd

6000 Kecskemét.

Telefon:

Dr. Császár-Kardos Cintia - Ügyvéd
KASZ: 36072040

Almási Rezső Máté - Vevő

szerződés aláírását megelőzően megtekintették az ingatlan állapotát, állagát megismertek, nem támasztanak kifogást az ingatlan állapotával kapcsolatban az Eladóval szemben. Szerződő felek itt rögzítik azt is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtokának az átadásakor-átvételekor az ingatlannal kapcsolatos mérőóra állásokat közösen leolvassák, és rögzítik. Felek kötelezik magukat arra, hogy birtok átruházási jegyzőkönyvet készítenek és írnak alá, melyet az esetleges későbbi elszámolási- vagy jogvita esetén irányadónak tekintenek, ennek megfelelően az esetleges tartozásokat, hátralékot Eladó teljes egészében kiegyenlíti, majd Vevők vállalják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező lakó ingatlannal kapcsolatosan az egyes közműszolgáltató vállalatoknál eljárnak, a fogyasztásmérőket a saját nevükre átíratják haladéktalan ügyintézés mellett. Felek kötelezik magukat, hogy a közüzemi fogyasztásmérők Vevők nevére történő átírása során egymással együttműködnek. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást megkapták a 2010. évi CXXVI. tv. 20/P § szövegének ismertetésével az Adatváltozás-kezelési szolgáltatásról, amelynek online elérhetősége: [https:// e-bejelento.gov.hu/..](https://e-bejelento.gov.hu/)” Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlan villamos berendezésének felülvizsgálata szükséges, amennyiben a tulajdonosváltozás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum nem áll rendelkezésre. A felülvizsgálat elmaradása esetén kellékszavatossági igény keletkezhet.

Felek rögzítik, hogy a villamosbiztonsági felülvizsgálat a birtokbaadás időpontjára készül el, továbbá, hogy az ezzel kapcsolatos költségeket Eladó és Vevők 1/2-ed 1/2-ed arányban viselik.

- 7.) Szerződő felek a Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése rendelkezései alapján kifejezetten tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben a hirdetményi úton közzétételre kerülő adásvételi szerződés vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésben felsoroltaknak megfelelő elővásárlási joggal rendelkező személy jogszerűen és határidőben gyakorolja elővásárlási jogát, a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevők helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közlése napján lép be. Az elővásárlásra jogosult személy esetleges jelen szerződésbe történő belépésével a jelen adásvétel a Vevők és Eladó között meghíúsul. Az elővásárlási jog esetleges gyakorlása esetére egyik fél sem jogosult a másikkal szemben igényt érvényesíteni, az elővásárlási jog fennállását a Felek ismert üzleti kockázatnak tekintik. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés vonatkozásában az arra jogosult elővásárló a Vevők helyébe lép, az elővásárló a Vevők által teljesített foglaló teljes összegét, azaz 22.000.000 Ft-ot, azaz Huszonkétfmillió forintot a Földforgalmi törvény 21/A. § (1) bekezdése alapján ügyvédi letétbe köteles helyezni az Eladó javára. A jelen szerződésnek a fenti okból történő meghíúsulása esetén az Eladó köteles lesz a foglalóként átvett 4.) pontban írt pénzösszeget a Vevőknek maradéktalanul visszafizetni.
- 8.) Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) és (4) bekezdése értelmében nyilatkoznak, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon a lakóházon túl sem ültetvény, sem a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló épület, sem pedig a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, vagy egyéb más felépítmény nem található.
- 9.) Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevők földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek és nem illeti meg őket elővásárlási jog. Vevők a szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy
- a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdés) alapján vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során **eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek**, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzésük időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítják.**
 - Kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a vétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van a **fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják.**
 - Vevők külön-külön nyilatkoznak, hogy a tulajdonukban és használatukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem éri el az 1 (egy) hektárt, továbbá földszerzésük **nem ütközik a Földforgalmi törvényben meghatározott földszerzési és birtokszerzési maximumba.**
 - a Földforgalmi törvény 14. § (1) bek. alapján külön-külön nyilatkoznak Vevők, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (**földhasználati díj tartozásuk**)
 - a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése szerint nyilatkoznak Vevők külön-külön, hogy velük szemben a szerzést **megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna**
 - **nem tagja egyikük sem a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának**
 - a Vevők, mint szerző felek kijelentik, hogy **nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.**

Ingatlan adásvételi szerződés

.....
Horváthné Tanczos Rita - Eladó

.....
Almási-Válik Emese - Vevő

Dr. Császár-Kardos Cintia

ügyvéd
6000 Kecskemét 1-11

Telefon
Adó Dr. Császár-Kardos Cintia - Ügyvéd
KASZ: 36072040

4

.....
Almási Rezső Máté - Vevő

- 10.) Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs**, jelen ügyletkötésük során saját nevükben, tényleges tulajdonosként járnak el.
- 11.) Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát fenntartja a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig. Erre figyelemmel a Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján a Felek megállapodnak és közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését a Ballószög külterület 022/51 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - adásvétel jogcímen Almási Rezső Máté és Almási-Válik Emese Vevők javára egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni arány szerint. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog jog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. **A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 20.§ 18. pontja szerinti a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik és az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Ballószög külterület 022/51 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Almási Rezső Máté és Almási-Válik Emese Vevők javára (egymás között $\frac{1}{2}$ -ed $\frac{1}{2}$ -ed arányban) a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, azaz benyújtástól számított hat hónapig az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.**
- 12.) Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyez 4 (négy) db eredeti, egymással megegyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában tett azon nyilatkozatát (bejegyzési engedély), melyben Horváthné Tanczos Rita Eladó kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Almási Rezső Máté és Almási-Válik Emese Vevők tulajdonjoga adásvétel jogcímen - $\frac{1}{2}$ -ed $\frac{1}{2}$ -ed arányban - az 1.) pontban körülírt Ballószög külterület 022/51 hrszú. ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy saját tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Fent hivatkozott bejegyzési engedélyhez a Vevők feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezik ahhoz hozzájárulnak. Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételár részlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatát a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár kifizetése igazolásra kerül. Letétkezelő ügyvéd már most kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésétől számított 2 napon belül, de legkésőbb a bejegyzett vevői joghoz kapcsolódó felfüggesztő hatály megszűnését megelőzően benyújtja az illetékes földhivatal részére. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el: bármely vételár részre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata teljes bizonyítóerejű magánokiratban vagy közokiratba foglalt formában; utalással teljesített vételár rész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízásról, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a tulajdonjog átruházását a Vevők tulajdonjog bejegyzésének engedélyét tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) a kölcsönösszeg rendelkezésre állásával (folyósítási nyilatkozat átadásával) egyidejűleg is kiadja. Felek kifejezetten utasítják letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulás letétbe vételének tényéről a folyósító hitelintézet kérése esetén igazolást adjon ki. **Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként tekintik, és a letéti szabályokat elfogadják** elfogadták. Vevők kötelesek a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolni a folyósító hitelintézet felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.
- 13.) A Szerződő Felek már jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy az adásvétel tárgyát képező 1.) pontban megjelölt **Ballószög külterület 022/51 helyrajzi számú – természetben a 6035 Ballószög, III. Körzet tanya 26/G. szám alatt található** ingatlanra Vevők tulajdonjog bejegyzését követően az Otthon Start kölcsön kapcsán Bank mint hitelező bank javára önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom, a Magyar Állam javára pedig a kölcsöntőke 20%-a erejéig jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom fog bejegyzésre kerülni. A CSOK Plusz kölcsön esetén Bank javára önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom, és a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 %-a erejéig a Magyar Állam javára az 1. pontban jelölt Ingatlanra jelzálogjog - és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom fog az ingatlan-nyilvántartásba

Ingatlan adásvételi szerződés

.....
Horváthné Tanczos Rita - Eladó

.....
Almási-Válik Emese - Vevő

Dr. Császár-Kardos Cintia
6000.
Dr. Császár-Kardos Cintia - Ügyvéd
Adószáma: KACZ: 2009

.....
Almási Rezső Máté - Vevő

bejegyzésre kerülni. A vevők - mint igénylők - nyilatkoznak arról, hogy a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK- PLUSZ hitelprogramról szóló 518/2023. (XI.30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint válladják, hogy maguk és meglévő, illetve leendő gyermekeik, akikre tekintettel a Támogatás folyósítását kérik, a folyósítástól számított 10 évig életvitelszerűen az Ingatlanban fognak lakni, s e tényről a folyósítást, illetve a gyermekek születését követő 90 napon belül lakcímgigazoló hatósági igazolvánnyal igazolják a Pénzügyintézet felé.

- 14.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó a Vevőkkel nem állnak közeli hozzátartozói viszonyban, egymásnak nem rokonai.
- 15.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az utolsó vételár-részletre vonatkozó Bank által nyújtott hitelre vonatkozó kölcsönszerződés megkötését követően a felek csak a Bank hozzájárulásával jogosultak a szerződéstől elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.
- 16.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: „Hövtv.”) szerinti elővásárlási jogok, valamint egyéb önkormányzatok védelmi eszközök a jelen adásvétel tekintetében nem állnak fenn, mivel az érintett helyi önkormányzatok önkormányzata a jelen szerződés aláírásának időpontjában nem döntött a tulajdonszerzés feltételhez kötöttségéről, illetőleg az önkormányzat vagy a tulajdonában álló gazdasági társaság, a telekhatáros ingatlan tulajdonosa, vagy a településen már ingatlanulajdonnal rendelkező személy javára alapított elővásárlási jog mint jogvédelmi eszköz, vagy egyéb önkormányzatok védelmi eszköz igénybevételéről.
- 17.) Vevők tudomással bírnak arról, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos mindennemű költség (szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével kapcsolatos költségek, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj) Öket terheli. Vevők tudomással bírnak arról, hogy a szerződés megkötésével, az Ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével, továbbá az ún. Kölcsön igénylésével és folyósításával kapcsolatban felmerülő költséget a vevők viselik. A vevők kijelentik, hogy a jelen Ingatlan megvásárlására CSOK-PLUSZ kölcsön felhasználásával kerül sor, ekként a jelen vagyonszerzésük az illetékekről szóló 1990.évi XCIII. törvény 26.§. (1a) bek. fb) pontja alapján mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetése alól.
- 18.) Szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról) rendelkezései értelmében kell tanúsítványt készíteni, továbbá a Vevők nyilatkoznak arról, hogy energetikai tanúsítványt az Eladótól a jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg megkapták.
- 19.) Szerződő Felek tudomásul bírnak arról, hogy a **Földforgalmi törvény 5. § 17. és 25. pontja, 7. § (1) bekezdése, valamint a 21. § (1) bekezdése** alapján a szerződés hatálybalépésének feltétele a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása**.
- 20.) Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Eladót az Ingatlanból befolyó jövedelem után fizetendő adószabályokról. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy az Ingatlan tulajdoni lapja szerint az ingatlant 5 éven belül szerezte, ezért adófizetési kötelezettsége keletkezhet.
- 21.) Szerződő felek jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá azzal, hogy a jelen szerződésben foglaltak mindenben megfelelnek ügyleti akaratuknak és egyebek jelen okiratba foglalását nem kérik, továbbá jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvédtől az ingatlan értékesítéséből származó adó és illetékügyre vonatkozó tájékoztatást megkapták. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával a *GDPR rendelkezésekre figyelemmel* tudomásul veszik, hogy a jelen okiratban rögzített személyes adatokat az okirat szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Felek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is). Felek adatai a Pmtv. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmtv. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez-Szerződő felek kijelentik, hogy ezen jogügylet megkötése során a saját nevükben ill. érdekükben jártak el.
- 22.) Szerződő Felek kötelezettséget vállaltak arra, hogy e szerződésből eredő esetleges vitáikat egymással békés úton rendezik, ennek

Ingatlan adásvételi szerződés

.....
Horváthné Tanczos Rita - Eladó

.....
Almási-Válik Emese - Vevő

Dr. Császár Kardos Cintia
ügyvéd
6000 Kecskemét
Téla
Dr. Császár Kardos Cintia - Ügyvéd
KASZ: 300701010

.....
Almási Rezső Máté - Vevő

sikertelensége esetére alávetik magukat a Kecskeméti Járásbíróság, törvényszéki hatáskörbe tartozó ügyben a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességének.

- 23.) A Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák és meghatalmazzák Dr. Császár-Kardos Cintia ügyvédet (6000 Kecskemét, Jókai utca 6. fsz. 7., KASZ:36072040), jelen jogügylet során adásvételi szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére és meghatalmazzák a Ballószög külterület 022/51 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan Almási Rezső Máté és Almási-Válik Emese Vevők javára 1/2-ed 1/2-ed tulajdoni hányad szerint bejegyzendő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, illetve tulajdonjog bejegyzésével, továbbá Horváthné Tanczos Rita Eladó tulajdonjogának törlésével kapcsolatban a teljes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyási eljárásra, ingatlan-nyilvántartási eljárás teljes körben eljárjon, benyújtsa közzétételi kérelmet, kifüggesztési és engedélyezési eljárásra majd az ingatlannyilvántartási kérelmet valamint a B400E adatlapot a felek nevében az - Ügyvédi Törvényben meghatározott - teljes jogkörrel képviselje érdekükben eljárjon a teljes földhivatali eljárás során. Okiratszerkesztő ügyvéd az előbbiekben meghatározott meghatalmazást az jelen okirat aláírásával elfogadja, a megbízás ellátását vállalja.
- 24.) A Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy ha és amennyiben személyes adataikban a Vevők tulajdonjogának ingatlan - nyilvántartásba történő bejegyzéséig bármilyen változás állna be, azt eljáró ügyvédnek a változást követő 3 napon belül bejelentik. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm.rendelet 127. § (1) bekezdésében foglaltakról
- 25.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, különösen annak a szerződésekre vonatkozó általános szabályai és az adásvételi szerződésre vonatkozó különös szabályai, az ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvtv.) és annak végrehajtására kiadott 179/2023. (V.15.) (Korm. rendelet (Inyvtv.Vhr.) továbbá a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról valamint egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 26.) Jelen termőföld adásvételi szerződés 8 példányban készült, melyből 1 (egy) példány föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kelleikről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült.

A Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, megértették és mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon helybenhagyólag 8 eredeti példányban - ebből 1 pl. biztonsági okmányon – saját kezűleg aláírták.

Kecskemét, 2026.október 05.

Horváthné Tanczos Rita - Eladó

Almási Rezső Máté - Vevő

Almási-Válik Emese - Vevő

Alulírott, Dr. Császár-Kardos Cintia ügyvéd (6000 Kecskemét, Jókai utca 6. fsz. 7., KASZ számom: 36072040) jelen okiratot szerkesztő és eljárással meghatalmazott jogi képviselő, aláírásommal igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a Felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valódiságát is tanúsítom. A szerződést alulírott napon és helyen ellenjegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI. 20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Kecskemét, 2026.. október 05.

Dr. Császár-Kardos Cintia ügyvéd

Záródek:

Ballószögi Polgármesteri Hivatal Jegyzője
6035 Ballószög, Rákóczi út 15.

Kormányzati portálon való közzététel napja: 2026. 10. 19.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026. 10. 20. és utolsó napja: 2026. 11. 18.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI

Levétel napja: 2026. 11. 19.