

Mely létrejött egyrészről

Kovács Ferenc született

(

szem. az.:

adóazonosító:

6114 Bugac, Abonyi Imre utca 44.szám alatti lakos, mint **Eladó**

és

Fekete Katalin született

(

szem. az.

adóazonosító:

6114 Bugac, Abonyi Imre utca 44.szám alatti lakos, mint **Eladó**

másrészről

Kunszabó Zsolt született

(szül.:

an.:

személyi az..

adóazonosító:

Kamarai nyilv.tart.szám: P000000565076, FELÍR: AA5887402

Földműves nyilv.tart.vétel határozatszám: 510218/2015., ÖCSG:00056241

6114 Bugac, Felsőmonostor tanya 377. szám,, mint **Vevő**

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály		
Elt. dátuma:	Elt. száma:	
Ikt. dátuma:	Ikt. száma:	585444
Melléklet:	db	Ügyintéző:

Kd. Sz. 324/782-1/2026

Záradék

Közzététel napja: 2026.10.20

Jogvesztő határidő első napja:

Jogvesztő határidő utolsó napja:

E határidő jogvesztő!



- 1/ Szerződő felek rögzítik, hogy **Kovács Ferenc** eladó **1255/3213**-ad és **Fekete Katalin** eladó **1958/3213**-ad arányú tulajdonát képezi a **Bugac külterület 058/74 hrsz.** alatt felvett, 4 ha 6223 m² alapterületű, 31.47 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan.
- 2/ Eladók jelen szerződés alapján ezennel eladják, vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen meghatározott **Bugac külterület 058/74 hrsz-ú** ingatlant, úgy amint az áll tisztán és tehertől mentesen az összes természetes és jogi tartozékaival együtt, vevő által ismert és megtekintett állapotban, az együttesen és kölcsönösen kialakított **9.230.000,- Ft** azaz Kilencmillió-kettőszázharmincezer forint vételárért. Felek rögzítik, hogy a vételárból Kovács Ferenc eladó részére 3.600.000,- Ft összegű vételárreszt, míg Fekete Katalin eladó részére 5.630.000,- Ft összegű vételárreszt jár.
Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező 1.pontban részletezett ingatlan szántó művelési ágú, azon agrotechnikai létesítmény nem található, vételár így nem kerül további megosztásra.
- 3/ Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény alapján jelen szerződést az aláírást követő 8 napon belül meg kell küldeni az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére, aki elbírálja annak közzétételre való alkalmasságát és amennyiben megfelelő úgy elrendeli a szerződés hirdetményi úton történő közlését. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napon belül tehet elfogadó nyilatkozatot. A határidőt követően az adásvételi szerződést az esetlegesen beérkezett elfogadó nyilatkozatokkal együtt az önkormányzat megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy jelen szerződésben foglalt tulajdonjog átruházáshoz a mezőgazdasági igazgatási szerv hozzájárulása szükséges.
- 4/ Felek megállapodnak, vevő pedig kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követő **48 órán belül** megfizet **Kovács Ferenc eladó részére 360.000,- Ft** azaz Háromszázhatvanezer forint összegű vételárreszt **foglaló** jogcímén eladó vezetett : számú bankszámlájára történő utalással.

Felek megállapodnak, vevő pedig kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követő **48 órán belül** megfizet **Fekete Katalin eladó részére 563.000,- Ft** azaz Ötszázhatvanháromezer forint összegű vételárreszt **foglaló** jogcímén eladó vezetett számú bankszámlájára történő utalással.

Kovács Ferenc
EladóFekete Katalin
EladóKunszabó Zsolt
VevőBeck Ügyvédi Iroda
dr. Beck Péter ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza
Kalmár József utca 6. II/4.
KASZ: 36057799dr. Beck Péter
Ügyvéd

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:185.§ rendelkezései szerint 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. 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 meghiúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogkövetkezményeire vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették, és tudomásul vették.

Felek megállapodnak, vevő pedig kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának átvételét követő 8 napon belül megfizet Kovács Ferenc eladó részére 3.240.000,- Ft azaz Hárommillió-kettőszáznegyvenezer forint összegű vételárreszt eladó számú bankszámlájára történő utalással.

Felek megállapodnak, vevő pedig kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának átvételét követő 8 napon belül megfizet Fekete Katalin eladó részére 5.067.000,- Ft azaz Ötmillió-hatvanhétezer forint összegű vételárreszt eladó számú bankszámlájára történő utalással.

5/ Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép. Adókat, terheket birtokba lépésig eladók, ezt követően vevő viseli.

6/ Eladók a vétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb jelen szerződés földhivatalba történő benyújtásától számított hat hónapig fenntartják. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak és közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését a az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen.

Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog jog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az 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 a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik és az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező 1.pontban részletezett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen 1/1 arányban szerző vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát jelen szerződés földhivatalba történő benyújtásától számított hat hónapig az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban kérik és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy tulajdonjoguk törlésre kerüljön, és 1/1 arányban szerző vevő tulajdonjoga - az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen – bejegyzésre kerüljön.

Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél letétbe helyezik vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó (bejegyzési engedély) – feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatukat 4 eredeti példányban.

Eljáró ügyvéd jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően és a teljes vételár megfizetését követően köteles a bejegyzési engedély földhivatalba történő benyújtására. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetését a drbeck@drbeck.hu e-mail címen vagy személyesen bejelentik eljáró ügyvéd részére.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával, eljáró ügyvéd pedig ezen okirat ellenjegyzésével nyilatkozik, hogy jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják, egyben az itt rögzítetteket letéti szerződésnek is tekintik.

Kovács Ferenc
Eladó

Fekete Katalin
Eladó

Kunszapó Zsolt
Vevő

Beck Ügyvéd dr. Beck Péter
6100 Kiskunfélegyháza
Kalmár József utca 15. 1/A
KASZ: 36057299

7/ Eladók kijelentik, egyben feltétlen szavatosságot vállalnak azért, hogy az 1. pontban részletesen meghatározott vétel tárgyat képező ingatlan teher-, per- és igénymentes, azzal, hogy az ingatlant az ingatlan tulajdoni lapjának III/3., III/4., III/5. számú bejegyzései szerint bányászolgalmi jog terheli az FGSZ Földgázszállító Zrt. javára,

Vevő nyilatkozik, hogy a bejegyzett jogról tudomással bír és annak tudatában kéri tulajdonjoga bejegyzését.

Eladók jelen okirat aláírásával nyilatkoznak, hogy a vétel tárgyat képező ingatlanra a bejelentett földhasználó Kovács Ferenc eladó. Kovács Ferenc eladó jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználatot a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződéshez történő hozzájárulását követően 15 napon belül megszünteti.

Eladók nyilatkoznak, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyat képező ingatlant a fent részletezetteken túl hatályos vagy a szerződés kötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelephasználati megállapodás nem érinti.

Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdésben foglaltak szerint kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a vétel tárgyat képező ingatlanon harmadik személynek nincs olyan, ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely vevő tulajdonszerzését bármilyen formában gátolná, vagy megghiúsítaná, illetve a jelen szerződésben megjelölt jogokon kívül nem illet meg harmadik személyeket olyan jog, amely vevőt a tulajdonjog megszerzésében, vagy zavartalan gyakorlásában korlátozná, vagy akadályozná.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától kezdődően semmiféle olyan jognyilatkozatot, vagy jogcselekményt nem tesznek, amely a jelen szerződés aláírásának napján rendelkezésre álló INYER/TULLAP/20260928/3931. számú tulajdoni lapon feltüntetett állapotokhoz képest, a jelen szerződésben rögzítetteken túl változást eredményez, vagy eredményezhet. Szavatolják, hogy ilyen tényről, körülményről nincs tudomásuk.

Eladók szavatolják, hogy amennyiben vevő tulajdonjog-bejegyzéséhez bármely egyéb, általa megteendő jogcselekmény, vagy jognyilatkozat válik szükségessé, úgy ezeket az arról való tudomásszerzést követő legrövidebb időn belül vevő és/vagy az illetékes hatóságok és/vagy egyéb harmadik személyek felé, az elvárt tartalommal és formában haladéktalanul megteszik.

8/ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) szerinti **fiatal földműves, elővásárlási jog illeti meg e törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján**, tekintettel arra, hogy helyben lakó fiatal földműves.

Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban foglalt földszerzési és birtokmaximum feltételeinek megfelel azaz, nem éri el a tulajdonában lévő termőföld mennyisége a 300 hektárt, illetve nem éri el a birtokában lévő összes termőföld terület az 1200 hektárt. Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

9/ Felek kijelentik, hogy jelen okiratszerkesztéssel összefüggő ügyvédi munkadíj és földhivatali eljárási díj vevőt terheli. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó- és illeték törvényben foglaltakra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megkapták és megértették.

Vevő meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy az ingatlan adásvételét bejelentse illetékkiszabásra a NAV felé, a B400 adatlapot kitöltse. A meghatalmazás az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre nem terjed ki.

Kovács Ferenc
Eladó

Fekete Katalin
Eladó

Kunszabó Zsolt
Vevő

Beck Ügyvédi Iroda
dr. Beck Péter ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza
Kalmár József utca 5. /4.
KASZ: 360572
dr. Beck Péter
Ügyvéd

Vevő nyilatkozik, hogy földműves, így az őt e minőségben megillető illetékmentességet kéri.

- 10/ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, jog és cselekvőképességük birtokában vannak, sem szerzési sem elidegenítési képességük korlátozva nincs.
- 11/ Alulírott eladók kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdonosaként a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásának megfelelően a szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.
- Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az általuk bemutatott, személyazonosságukat igazoló okmányokról a Pmt. rendelkezéseinek megfelelően fénymásolatot készítsen, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott kötelezettségeinek eleget tegyen, illetve az adásvételhez szükséges dokumentumokban és a kapcsolódó eljáráshoz azokat felhasználja.
- 12/ Felek megbízzák a **Beck Ügyvédi Iroda** (6100 Kiskunfélegyháza, Kalmár József utca 6. I/4. szám, BKM-i Ügyvédi Kamara: 161.) képviselőjében eljáró **dr. Beck Péter** ügyvédet jelen szerződés írásba foglalásával és ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban, a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem aláírásával és benyújtásával, a hirdetményi úton történő kifüggesztés iránti eljárásban, és a földhivatali eljárásban történő képviselőjük ellátásával.
- Felek megbízzák továbbá eljáró ügyvédet a földhivatali eljárásban a vevői jog bejegyzése majd törlése, az eladók tulajdonjogának törlése és vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése tárgyában történő teljes körű képviselőjük ellátásával. Jelen szerződésbe foglalt megbízásokat eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek jelen szerződést az Üttv. 29.§ (3) bekezdése alapján tényvázlatnak is tekintik.
- 13/ Jelen jogügyletből netán származó perekben a Kiskunfélegyházi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen szerződés *négy oldalból* áll és *kilenc példányban* készült, melyből annak elolvasása után aláírást követően felek egy-egy eredeti, aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Kelt.: Kiskunfélegyháza, 2026. szeptember 28. napján

Kovács Ferenc
Eladó

Fekete Katalin
Eladó

Kunszabó Zsolt
Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott eljárásra meghatalmazott **dr. Beck Péter** ügyvéd (KASZ: 36057299) a Beck Ügyvédi Iroda (6100 Kiskunfélegyháza, Kalmár József utca 6. I/4. szám, cégkapu: 19102746) képviselőjeként aláírással igazolom, hogy az általam készített jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és tanúsítom, hogy szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után az okiratot előttem írták alá, ezért jelen okiratot **ellenjegyzem**.

Kelt.: Kiskunfélegyháza, 2026. szeptember 28. napján

Beck Ügyvédi Iroda
dr. Beck Péter ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza
Kalmár József utca 6. I/4.
KASZ: 36057299
dr. Beck Péter
Ügyvéd