

Érk. dát. ma:	Érk. száma:
Ért. dát. 2026. OKT. 05	Ért. szám:
Működ. do	Előírat száma:
	Ügyintéző: 595 446

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Fodorné Baranyi Anna Mária**

) 5474 Tiszasas, Petőfi Sándor utca 33. szám alatti lakos, mint **eladó** – nevében és képviseletében a Dr. Borbély Antal ügyvéd által Kecskeméten. 2026. április 21. napján készített és ellenjegyzett meghatalmazással eljár **Trepák Tamás**

9/A. 2. a. szám alatti lakos, mint **meghatalmazott** -
másrészről **Vámos Dávid**

6000 Kecskemét, Téglás utca

) 6070 Izsák, Mező utca 65/B. szám

alatti lakos, mint **vevő**

közt, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni arányban kizárólagos tulajdonát képezi a **Ballószög külterület 022/35 hrsz.** alatt felvett, 1500 m² területű, 2.61 AK értékű, szántó művelési ágú és megjelölésű ingatlan.

Az ingatlanra az alábbi terhek vannak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba:

a) Az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (6724 SZEGED, Pulz utca 44.) javára vezetékgig a vázrajzban meghatározott 39 m² nagyságú területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága számú jogerő.

b) Önálló szöveges bejegyzés A földrészlet térképi határvonala térképezési hiba jogcímén kiigazítva a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala számú határozata és a számú változási vázrajz alapján.

2./ Jelen okirattal eladó eladja, vevő megvásárolja adásvétel jogcímén az 1./ pontban meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, ismert és megtekintett állapotban, úgy ahogyan az a jelenben áll, valamennyi természetes és jogi tartozékával együttesen.

A felek rögzítik, hogy az eladó az ingatlanra egyszerű bejelentéssel építési jogosultságot szerzett lakóház építésére, és ezzel összefüggésben a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala 400 m² nagyságú, 0.70 AK értékű ingatlan 4. minőségi osztályú, szántó művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását lakóház és udvar létesítése céljából ügyszámon engedélyezte, a lakóház építését a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal számú egyszerű bejelentéssel engedélyezte, az ingatlanon az alapozási munkálatok elkezdődtek.

A vevő kijelenti, hogy az ingatlanon a fenti engedély alapján lakóházat kíván építeni, és a kivonást követően megmaradó szántó művelési ágú földterületen gazdálkodni kíván. Felek megállapodnak abban, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzését követően az illetékes építéshatóság előtt jogutódlási eljárás lefolytatása keretében a lakóépületre szerzett építési engedély átvezetésre érdekében közösen eljárnak. A felek rögzítik az ingatlan körbekerített, és áram közművel ellátott.

3./ Szerződő felek a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **13.000.000,- Ft azaz Tizenhárommillió Forint** összegben állapítják meg.

A felek rögzítik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg átutalással megfizet **1.300.000,- Ft, azaz Egymillió-háromszázezer forint** vételárreszt az eladó meghatalmazottjának a Banknál vezetett számú számlájára, amelyet a felek egyező akarattal foglalónak

tekintenek és kijelentik, hogy a foglaló jogi jelentőségéről megfelelő tájékoztatást kaptak, amely szerint a teljesítés meghíúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, és ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

Az eladó a foglaló összegének átvételét jelen okirattal elismeri és nyugtázza.

Fodorné Baranyi Anna Mária
eladó

képv. Trepák Tamás meghatalmazott

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. szeptember 29.

Vámos Dávid
vevő

DOBOS LÍVIA KINGA
ügyvéd
Kecskemét, Bocskai u. 3.
fon: 06-20/384-5689
KASZ szám: 36058984

Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvéd

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó **11.700.000,- Ft, azaz Tizenegymillió-hétszázezer forint** vételárrészt a 4./ pontban kifejtésre kerülő mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 3 (három) napon belül, de legkésőbb 2027. január 31. napjáig az eladó meghatalmazottjának a Banknál vezetett _____ vezetett számú számlájára átutalással fizeti meg.

A felek rögzítik tehát, hogy a teljes vételár kifizetésének végső határideje **2027. január 31.**

Az eladó a vételárrészek fenti számlaszámra történő teljesítését a saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.

4./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény (továbbiakban Földforgalmi Törvény) 18.§ - ban megjelölt személyeket elővásárlási jog illeti meg, és a 21. §, továbbá a 474/2013. (XII. 12.) Kormányrendelet szerinti közlési, hirdményi (jegyzői kifüggesztési) eljárást le kell folytatni. Tudomásul veszik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 23.§-30.§-aiban foglalt hatósági jóváhagyási eljárást le kell folytatni, és a vevő tulajdonjoga a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén jegyezhető be.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult az ajánlat tekintetében elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre.

5./ Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép, és a birtokba lépéstől kezdődő hatállyal viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, és jogosult a hasznok húzására is. A felek a birtokba lépéstől számított 15 (tizenöt) napon belül intézkednek a villany közműszolgáltatás és mérőóra vevő nevére történő átírásáról, eladó vállalja, hogy a közüzemi számlákat a birtokbaadás időpontjáig maradéktalanul rendezi. Az eladó az ingatlant megtekintéskori, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és működő közművel adja birtokba.

6./ Eladó kijelenti, hogy feltétlen szavatosságot vállal a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, kijelenti, hogy azt adó- és adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások nem terhelik, nincs harmadik személynek olyan joga vagy követelése, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná. A vevő az 1./ a) – b) pont szerinti bejegyzéseket tudomásul veszi, és azzal együtt vásárolja meg az ingatlant. Eladó kijelenti, hogy nincs az ingatlannak általa ismert és a vevő tudomására nem hozott rejtett hibája.

7./ Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, a teljes vételár kifizetése esetén külön nyilatkozatban, ún. tulajdonjog bejegyzési engedéllyel adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban, és ezzel egyidejűleg a tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

Az eladó tulajdonjog fenntartására tekintettel a felek jelen adásvételi szerződés benyújtásával együttesen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól (illetékes földhivaltól), hogy az 1) pontban foglalt ingatlanra a vevő javára 1/1 tulajdoni arányban a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 20. § 18. pont és 45. §-a szerinti „tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog”-ot jegyezzen be, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra, amelyhez az eladó jelen okirattal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

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 tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjoghoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni.

Okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg 5 példányban letétbe veszi. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt az ügyvéd jogosult és köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának birtokában, és a teljes vételár megfizetésének részére történt igazolását követően az illetékes földhivatalban érkeztetni. A szerződő felek a teljes vételár kifizetésének igazolásaként elfogadják, hogy az eladó a _____ címről az _____ e-mail címre nyilatkozik a teljes vételár átvételéről legkésőbb 3 (három) napon belül. Az eladói nyilatkozat elmaradása

Fodorné Baranyi Anna Mária

eladó

képv. Trepák Tamás meghatalmazott

Vámos Dávid

vevő

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. szeptember 29.

Dr. Dobos Livia Kinga ügyvéd

KASZ szám: 36058984

esetén a teljes vételár megfizetését a vevő is jogosult igazolni az átutalást teljesítő pénzüintézet által kiállított átutalási igazolással.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el, és külön letéti szerződést nem kötnek.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.

9./ Vevő jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan (föld) tulajdonjogának megszerzésére tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszi.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény értelmében, földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy.

Vevő a Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így jelen tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdés szerinti tulajdonszerzési korlátozásba.

Eladó a Földforgalmi Törvény 15/A. §-a alapján kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nem áll harmadik személy használatában, a földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, vagy többlethasználati megállapodás nem érinti. Az eladó kijelenti, hogy a földhasználati nyilvántartásban jelenleg a meghatalmazottja, Trepák Tamás van bejelentve földhasználóként tulajdonosi földhasználat jogcímén, aki az ingatlan korábbi tulajdonosa.

Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján 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 - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozása). Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a jelen okiratba foglalt szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti tehát, hogy a tulajdonszerzési jogosultság Földforgalmi Törvény 13-14. §-aiban foglalt feltételeinek megfelel, illetve azokat vállalja teljesíteni.

Vevő kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja.

A vevő nyilatkozik és kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényen és egyéb jogszabályon vagy szerződésen alapuló elővásárlási joggal nem rendelkezik.

11./ Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a jelen szerződés megkötésével és lebonyolításával kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és kiadást maga köteles viselni.

12./ Eladó tudomásul veszi az adózásra, míg vevő tudomásul veszi a visszerthes vagyonszerzési illetékre vonatkozó ügyvédi kioktatást. A vevő kijelenti, hogy az ingatlanra 4 éven belül lakóházat épít, erre tekintettel kéri az Itv. 26. § (1) bek. a) pontja szerinti feltételes illetékmentességet.

13./ Felek jelen jogügylet során keletkezett valamennyi irat megszerkesztésére, ellenjegyzésére és a kapcsolódó önkormányzati, agrárkamarai, mezőgazdasági igazgatási szerv előtti ügyintézésre és földhivatali (illetékes ingatlanügyi hatóság előtti) ügyintézésre – amely kiterjed a B400 adatlap benyújtására, jelen adásvételi szerződés ügyiratszámának megismerésére, és az ingatlan tulajdoni lapjába való korlátlan betekintésre is - meghatalmazzák Dr. Dobos Livia Kinga ügyvédet (6000 Kecskemét, Bocskai u. 3.), hogy helyettük és nevükben a szerződésben foglaltaknak megfelelően teljes jogkörrel eljárjon. A felek meghatalmazása külön kiterjed arra is, hogy az eljáró ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyását kezdeményezze, a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet a felek képviselőjében aláírja és benyújtja. A meghatalmazás kifejezetten kiterjed az eladó tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő iavára való bejegyzésére,

Fodorné Baranyi Anna Mária
eladó

képv. Trepák Tamás meghatalmazott

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. szeptember 29.

Vámos Dávid ügyvéd
vevő
LIVIA KINGA
Bocskai u. 3.
0738-5680

Dr. Dobos Livia Kinga ügyvéd
KASZ szám: 36058984

irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljeskörű képviseletre. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen meghatalmazás kizárólag a B400E adatlap benyújtására terjed ki az illetékes adóhatóság részére, a határozat átvételére már nem terjed ki, vagyis a felek egyezően kéri, hogy az illetékkiszabás tárgyában meghozott határozatot az adóhatóság közvetlenül az érintett feleknek küldje meg. Dr. Dobos Livia Kinga ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével fogadja el. A jelen okirat aláírói közösen kijelentik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. Törvény 29. § (3) bekezdésébe foglalt rendelkezés alapján, az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi, tényállási elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett jelen szerződés tartalmazza. Jelen szerződést felek egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

14./ Szerződő felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből esetlegesen származó vitás kérdéseik eldöntésére, az ingatlan fekvése szerint hatáskörrel rendelkező Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

15./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó jogszabályok szabályai az irányadók.

Szerződő felek bemutatják okiratszerkesztő ügyvédnek személyi igazolványaikat, amely személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. A szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján az okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a személyi igazolványukról készült fénymásolatnak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére. A szerződő felek a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében kijelentik, hogy a jogügylet megkötése során saját nevükben járnak el.

Jelen 4 oldalas szerződést a felek az okiratszerkesztő ügyvéd felhívására történő elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá, valamint a szerződés aláírásával tanúsítják, hogy annak 1-1 eredeti példányát okiratszerkesztő ügyvédtől átvették.

Kecskemét, 2026. szeptember 29.

.....
Fodorné Baranyi Anna Mária
eladó

nevében és képviseletében eljár
Trepák Tamás meghatalmazott

.....
Vámos Dávid
vevő

„Dr. Dobos Livia Kinga ügyvéd nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI. 20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem. KASZ szám: 36058984”

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. szeptember 29.

Ballószögl Polgármesteri Hivatal Jegyzője
6035 Ballószög, Rákóczi út 15.

Kormányzati portálon való közzététel napja: 2026. 10. 21.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos
határidő első napja: 2026. 10. 21. és utolsó napja: 2026. 11. 20.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Levétel napja: 2026. 11. 23.

dr. Dobos Livia Kinga ügyvéd
KASZ szám: 36058984

Fodorné Baranyi Anna Mária
eladó
képv. Trepák Tamás meghatalmazott

Vámos Dávid
vevő

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. szeptember 29.

Dr. Dobos Livia Kinga ügyvéd
KASZ szám: 36058984