

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Érk. dátuma:	Érk. száma:
Ikt. dátuma:	Ikt. szám:
Ellelket:	Cinytel:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Farkas-Virágh Nikolett** született lt 1. anyja neve aj. 2750 Nagykőrös, Napkelet utca 32. szám alatti lakos, mint eladó -

másrészről **Berkesi Edit** született anyja neve:
 aj.: 6032 Nyárlőrinc, III. körzet tanya 106. szám alatti lakos, mint **vevő** között a mai
 napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Tiszaalpár külterület 0107/29 hrsz.** alatt felvett, a./ Kivett, tanya megnevezésű 2329 m² b./ Szántó megnevezésű 4693 m², összesen 7022 m² területű ingatlan, mely természetben Tiszaalpár külterületén található, bejegyzett cím nélkül. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban címmel nem rendelkezik, „címképzés alatt” áll. Az ingatlanból 30 m² területre vezetékJog került bejegyzésre az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára.

2./ Az eladó eladja, a vevő 1/1 tulajdoni arányban megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított **10.000.000,-Ft**, azaz tízmillió Ft vételárért, amely vételárból 5.000.000 Ft a tanya felépítmény vételára, 1.000.000 Ft az alatta levő föld vételára és 4.000.000 Ft a szántó vételára. A vevő az ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:

-5.000.000,-Ft-ot fizet meg a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó nevén az OTP bankban vezetett számú számlára történő átutalással, amely összeg hiánytalan megfizetését az eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. A felek a vételárból egyezően 1.000.000,-Ft-ot foglalónak tekintenek.

- a fennmaradó **5.000.000,-Ft** vételárhátralékot pedig a jelen szerződésnek Berkesi Edit vevővel történő, mezőgazdasági igazgatási szerv általi átvételét követő 3 napon belül fizeti meg banki átutalással az eladó nevén az OTP bankban vezetett számú számlára, amennyiben a jegyzői igazolás szerint senki nem élt az elővásárlási jogával. A mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát megelőző jegyzői igazolás tartalmáról és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatáról az eljáró ügyvéd értesíti a feleket a kézhezvételét követő 2 munkanapon belül. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett okiratban járul hozzá a tulajdonjog vevő részére történő bejegyzéséhez, valamint a tulajdonjoga törléséhez. Az eladó a jelen pontban megjelölt számlára történő teljesítést saját részére történő teljesítésnek ismeri el, hozzájárul és kifejezetten kéri a vételárnak a jelen pontban megjelölt számlára történő megfizetését. A felek a teljes vételár megfizetésének napjaként a vételárnak a jelen pontban megjelölt eladói számlán történő jóváírása napját fogadják el.

Felek kijelentik, hogy a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják és jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98 §-a szerinti megtámadásáról.

3./ A felek egyezően kijelentik, hogy tisztában vannak a foglалó jogi természetével, tudomással bírnak arról, hogy a foglалó a vételár részét képezi és a szerződés megghiúsulásaért felelős személy az adott foglалót elveszti, a kapott foglалót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A felek a foglалó jogkövetkezményeinek érvényesítésével járó elállási jogot kötnék ki egymás javára arra az esetre, ha valamelyik szerzőző fél önhibájából nem teljesíti a jelen szerződésben vállalt kötelezettségét a határidő lejártát követő 5 napon belül sem.

4./Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül kerül sor. A vevő a birtokbaadás napján kézhez kapja az ingatlan kulcsait és ekkortól kizárólagosan viseli a rezsikiadásait, terheit, de húzza kizárólagosan a hasznait is. Az eladó a birtokbaadás napján üresen, beköltözhetően, a vevő által megismert, jelenlegi használt, de rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki állapotban, működő villany közüzemi szolgáltatással bocsátja a vevő birtokába az ingatlant. A birtokbaadás napján a felek közösen leolvassák a villany mérőóra állását és az addig felmerült fogyasztás költségét még az eladónak kell megfizetnie és a kifizetés tényét igazolnia a vevő részére 10 munkanapon belül. A vevő a birtokbaadástól számított 15 napon belül köteles a villany mérőóra nevére történő átíratására és a felmerülő számlák megfizetésére. Birtokbaadási késedelem esetén az eladó napi 10.000 Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles a vevő részére.

5./ Az eladó feltétlen szavatosságot vállal az 1./pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, igény- és tartozásmentességéért a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig a bejegyzett vezetői jog kivételével, valamint azért,

hogy külső harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Eladó kötelezettséget vállal azért, hogy az ingatlanban jogi személynek nincs székhelye, telephelye, természetes személynek nincs bejelentett lakhelye, az ingatlan semmilyen polgári jogi, vagyoni és gazdasági ügyletnek nem szolgál fedezetül. Kötelezettséget vállal azért is, hogy nem léteznek olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok vagy tények, amelyek a vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonjogának gyakorlását korlátoznák vagy akadályoznák, szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül fedezetelvonó szerződésnek, teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben félként szerepel vagy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozna, az ingatlanra tulajdonjogi igénytel nem léphet fel senki. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant adóhátalék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogára vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést.

6./ Szerződő felek magyar állampolgárok, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési és szerzési joguk korlátozva nincs. A vevő nyilatkozik, hogy nem földműves és a 2013.évi CXII. sz. Földforgalmi törvény 10.§ (2.) bekezdés szerinti szerzési korlátozás alá nem esik, mert a tulajdonában és a birtokában lévő földterület a megszerzési kívánt területtel együtt sem haladja meg az egy hektárt. A vevő az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosult, részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7./ Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ügyvéd által ellenjegyzett, külön nyilatkozatban járul hozzá feltétlenül és visszavonhatatlanul a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén és egyúttal a saját tulajdonjoga törléséhez a teljes vételár megfizetésekor. A bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe helyezi a jelen szerződés aláírásakor 4 db, egymással egyező, eredeti, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azzal a letéti meghagyással, hogy a teljes vételár megfizetésének igazolását és a szerződés jelen okiratban meghatározott vevővel történő, mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően jogosult és köteles az eljáró ügyvéd a földhivatali csatolására. Amennyiben a vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az eladó részére kifizetésre került, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. A letétkezelés további részleteit külön szerződés tartalmazza. A letétbe helyezés megtörténtét az ügyvédi iroda képviselője ezúton, jelen szerződés aláírásával is igazolja. Az eladó 2 napon belül e-mailben köteles visszaigazolni az okiratszerkesztő ügyvéd részére a teljes vételár megfizetését a drtuzane@gmail.com e-mail címre.

Az eladó a tulajdonjogát a vételár megfizetéséig fenntartja és tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja (tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog).

A felek – a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az Inyvt. vhr. 20. § 18. pontja és az Inyvt. 44. § (1) bekezdése alapján – közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos időtartamra az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén jegyezze be.

8./ Szerződő felek a jelen okirat elkészítésével, a földhivatali eljárás, valamint a földforgalmi törvény kapcsán kötelezően lefolytatandó kifüggesztési és jóváhagyási eljárás során a képviselőjükkel Dr. Tuzáné Dr. Gémes Éva ügyvédet bízzák meg - aki a meghatalmazást és a megbízást elfogadja - és kijelenti, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd eleget tett az ügyfél átvilágítási és azonosítási, valamint adatkezelési tájékoztatási kötelezettségének és tudomásul veszik, hogy az ügyfélazonosítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készít, az adataikat a szükséges nyilvántartásban rögzíti, kezeli a másolt irataikkal együtt, 10 évig őrzi a hatályos előírásoknak megfelelően ingatlant vagy közhiteles nyilvántartásba való bejegyzést érintő ügyekben. Az adatkezeléshez hozzájárulnak szerződés jogcímén. Teljes tájékoztatást kaptak a jelen szerződés tartalmáról, jogkövetkezményeiről, ezért azt ügyvédi tényállásként is elfogadják. A meghatalmazás az Inyvt. Vhr. 116.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan meghatározott ideig, de legkésőbb 2027. március 31. napjáig hatályos. A meghatalmazás kifejezetten kiterjed a tulajdoni lap lekérésére, az eladó tulajdonjogának törlésére, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során a teljes körű képviseletre, valamint kizárólag a B400E nyomtatvány elektronikus beküldésére a NAV-hoz, a fizetési meghagyás átvételére, a vagyonszerzési illetékekkel kapcsolatos vevői képviseletre nem.

9./ Jelen szerződés összes költsége és vagyonszerzési illetéke a vevőt terheli.

10./ A vevő kijelenti, hogy az ingatlant az általa megismert, megtekintett, jelenlegi használt műszaki állapotában vásárolja meg, bekötött és mérőórával felszerelt villany közművel, fűtött kúttal és minden természetes és törvényes tartozékával együtt.

11./ A jelen szerződésből esetlegesen származó vitás kérdések eldöntésére szerződő felek a Kecskeméti Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

12./ A vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földterület 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 2013.évi CXXII. Tv. 13.§ (3.) bek-ben foglalt kivételekkel - más célra nem hasznosítja. Nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs a földhasználataért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és arról is, hogy a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Nyilatkozik, hogy nem pályakezdő gazdálkodó. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant földhasználati jog nem terheli és nincs a szerződéskötés időpontjában megkötött, de még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, így a vevő földhasználati jogtól mentesen szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát.

13./ A felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozik és ezért a Földforgalmi törvényben meghatározottak szerint elővásárlási joga áll fenn a 2013.évi CXXII. tv. 18.§ (1.) bek-ben felsoroltaknak. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén e jog jogosultja a vevő helyébe lép és a jelen szerződésben foglalt feltételekkel jogosult az ingatlan megvásárlására. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó a vételár elővásárlásra jogosult általi megfizetését követően az elővásárlásra jogosult birtokába adja az ingatlant és a vevőnek visszafizeti az általa kifizetett összeget. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától számított 5 munkanapon belül eleget tesz az ingatlanra vonatkozó közzétételre való alkalmasság megállapítása iránti eljárás érdekében a mezőgazdasági igazgatási szervhez történő beadási kötelezettségének az eljáró ügyvéd útján. A felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben jogszabály erejénél fogva elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával és az elővásárlási nyilatkozata alapján a jelen szerződést vele hagyja jóvá a mezőgazdasági igazgatási szerv, akkor ténylegesen vevővé válik és közte és az eladó között jön létre az adásvételi szerződés. Az eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvényben felsoroltakon kívül nincs más elővásárlásra jogosult.

14./ A felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 7.§ (1) bekezdése alapján a szerződés hatálybalépésének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

15./ Szerződő felek egyezően előadják, hogy a Helyi önkormányzatok jogszabályi szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

A jelen okiratot, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás után helybenhagyólag aláírtuk.

Kecskemét, 2026. szeptember 28. napján.

Farkas-Virágh Nikolett eladó

Berkesi Edit vevő

Dr. Tuzáné Dr. Gémes Éva ügyvéd (Kecskeméti 12.sz. Ügyvédi Iroda, 6000 Kecskemét, Petőfi Sándor u.2.4/8.) nyilatkozik, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem. Nyilatkozik továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI. 20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem. KASZ számom:36070706. Kecskemét, 2026. szeptember 28.

12. sz. Ügyvédi Iroda
Dr. Tuzáné Dr. Gémes Éva
ügyvéd
6000 Kecskemét, Petőfi S. u. 2. IV/8.

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. 10. 21.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026. 10. 22.

utolsó napja: 2026. 11. 20.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja:

