

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről

Asztalos Zsolt született

..., an.: ...

szem. az.: ..., adóazonosító:

6000 Kecskemét, Gábor Áron utca 5. szám alatti lakos, mint **Eladó**

másrészről

Vladár Tamás született

..., an.: ...

személyi az.: ..., adóazonosító:

földműves nyilv.tart.szám: ..., NAK azonosító:

1044 Budapest, Ungvári utca 15. szám alatti lakos, mint **Vevő**

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. OKT. 2. 6.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

első napja:

2026. OKT. 2. 7.

utolsó napja:

2026. NOV. 2. 5.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ

A kormányzati portálról történő levétel napja:



1/ Szerződő felek rögzítik, hogy **eladó 1/1 arányú** tulajdonát képezi a **Kecskemét külterület 0206/260 hrsz.** alatt felvett, 9 ha 0798 m2 területű, 97,12 AK értékű, szántó, legelő, kivett saját használatú út és kivett tanya megnevezésű ingatlan.

2/ Eladó jelen szerződés alapján ezennel eladja, vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen meghatározott 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 **85.000.000,- Ft** azaz Nyolcvanötmillió forint vételárért.

Felek a tanya vételárát 60.000.000,- Ft, a tanyához tartozó földterület vételárát 3.000.000,- Ft, a saját használatú út vételárát 1.000.000,- Ft, a szántó vételárát 20.000.000,- Ft és a legelő vételárát 1.000.000,- Ft összegben határozzák meg.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri és az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja. Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint a vétel tárgyat képező ingatlan rejtett hibával nem rendelkezik.

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 közzétételét. 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/ Szerződő felek rögzítik, hogy vevő **legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 48 órán belül megfizet** eladó részére **50.000.000,- Ft** azaz Ötvenmillió forint összegű vételárrészt akként, hogy 25.000.000,- Ft összeget eladó **OTP Banknál** vezetett **11773054-00637848** számú bankszámlájára és 25.000.000,- Ft összeget eladó **K&H Banknál** vezetett **10401165-78535654-49511003** számú bankszámlájára történő utalással teljesít. Felek ezen vételárrészből **8.500.000,- Ft** összegű vételárrészt **foglalóként** nevesítenek.

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

Asztalos Zsolt
Eladó

Vladár Tamás
Vevő

Beck Ügyvédi Iroda
dr. Beck Péter ügyv.
6100 Kiskunfélegyháza
Kalmár József utca 9. /14.
KASZ: 36057299
dr. Beck Péter
Ügyvéd

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

Felek megállapodnak, vevő pedig kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő 8 munkanapon belül megfizet eladó részére 35.000.000,- Ft azaz Harmincötmillió forint összegű vételárreszt akként, hogy 15.000.000,- Ft összeget eladó Revolut Banknál vezetett 30200014-19913410-60653709 számú bankszámlájára és 20.000.000,- Ft összeget eladó K&H Banknál vezetett 10401165-78535654-49511003 számú bankszámlájára történő utalással teljesít.

Eladó nyilatkozik, hogy a részére járó vételár jelen szerződésben rögzített bankszámlaszámokra történő megfizetését elfogadja, azt saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

- 5/ Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép. Adókat, terheket, közüzemi díjakat birtokba lépésig eladó, azt követően vevő viseli. Szerződő felek megállapodnak, hogy ennek céljából az ingatlanban található mérőórák állásáról a birtokbaadáskor közösen jegyzőkönyvet vesznek fel.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb tulajdonjoga bejegyzését követő 15 napon belül minden közműszolgáltatással szerződést köt, illetve a mérőórák nevére íratása felől intézkedik.

Eladó jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy az ingatlanra bejelentett földhasználó ő maga.

Eladó nyilatkozik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant a fent részletezettekben túl hatályos vagy a szerződés kötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati 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.

- 6/ Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb jelen szerződés földhivatalba történő benyújtásától számított hat hónapig fenntartja. 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 jogcímén.

Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő 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 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 eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén 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.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga törlésre kerüljön, és 1/1 arányban szerző vevő tulajdonjoga - az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön.

Asztalos Zsolt
Eladó

Vladár Tamás
Vevő

Beck Ügy
dr. Beck Péter
6100 Kiskunfélegyháza
Kalmár József utca 8.
KASZ: 36057299
dr. Beck Péter
Ügyvéd

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél letétbe helyezi vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó (bejegyzési engedély) – feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát 4 eredeti példányban. Eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetését és a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően haladéktalanul köteles a bejegyzési engedély földhivatalba történő benyújtására.

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.

- 7/ Eladó kijelenti, egyben feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az 1. pontban részletesen meghatározott vétel tárgyat képező ingatlan teher-, per- és igénymentes, azzal, hogy az ingatlant az ingatlan tulajdoni lapjának
- III/2.számú bejegyzése szerint földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog terheli a Bács-Kiskun Megyei Földhivatal javára,
 - III/3.szám alatt kártalanítási igény kizárása tény feljegyzés terheli a Városi Tanács VB Műszaki Osztálya javára,
 - III/8.szám alatt vezetékgig terhel az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára
 - III/9.szám alatt vezetékgig terhel az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára
 - III/10.szám alatt vezetékgig terhel az NKM Áramszolgáltató Zrt. javára.

Vevő nyilatkozik, hogy a bejegyzett tényekről és jogokról tudomással bír és azok tudatában kívánja megvásárolni az ingatlant.

Eladó kijelenti és szavatolja, 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.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától kezdődően semmiféle olyan jognyilatkozatot, vagy jogcselekményt nem tesz, amely a jelen szerződés aláírásának napján rendelkezésre álló tulajdoni lapon feltüntetett állapotokhoz képest, a jelen szerződésben rögzítetteken túl változást eredményez, vagy eredményezhet. Szavatolja, hogy ilyen tényről, körülményről nincs tudomása. Eladó szavatolja, 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 megteszi.

- 8/ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) szerinti **földműves**, elővásárlási jog a vétel tárgyat képező ingatlan vonatkozásában nem illeti meg.

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 díjak vevőt terhelik. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó- és illeték törvényben foglaltakra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megkapták és megértették.

Asztalos Zsolt
Eladó

Vladár Tamás
Vevő

Beck Ügyvédi Iroda
dr. Beck Péter
6100 Kiskunfélegyháza
Kalmár József utca 8.
KASZ: 3605/299

dr. Beck Péter
Ügyvéd

Eladó kijelenti, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan jelenleg rendelkezik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm.rendelet alapján elkészített energetikai tanúsítvánnyal, melynek száma: **HET-1029-8314**. Vevő nyilatkozik, hogy az energetikai tanúsítvány egy eredeti példányát eladótól átvette.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet a lakások eladása vagy bérbeadása esetén – a kivételek megjelölése mellett – előírja az ingatlan villamos hálózatának felülvizsgálatát és villamos biztonságtechnikai felülvizsgálat elvégzését. Felek a tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

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

Vevő nyilatkozik, hogy a vagyonszerzési illeték vonatkozásában földművesként illetékmentességet kíván igénybe venni a termőföldekre vonatkozóan. Vevő a lakóépület vonatkozásában nyilatkozik, hogy a vásárlástól számított 1 éven belül lesz eladott lakásingatlana.

10/ Szerződő felek kijelentik, hogy szerződő felek magyar állampolgárok, jog és cselekvőképességük birtokában vannak, sem szerzési, sem elidegenítési képességük korlátozva nincs.

11/ Alulírott eladó kijelenti, 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 nevében jár 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.,) képviseletében 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 képviseletük ellátásával.

Felek megbízzák továbbá eljáró ügyvédet a földhivatali eljárásban a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése majd törlése, az eladó tulajdonjogának törlése és vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése tárgyában történő teljes körű képviseletük ellátásával. Jelen szerződésbe foglalt megbízásokat eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek jelen szerződést az Üttv. 29.§ (3) bekezdése alapján tényvázlathoz is tekintik.

13/ Jelen jogügyletből netán származó perekben a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen szerződés *négy oldalból áll és nyolc példányban készült*, melyből annak elolvasása után aláírást követően felek egy-egy eredeti, aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Kelt.: Kecskemét, 2026. október 01. napján

Asztalos Zsolt
Eladó

Vladár Tamás
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) képviseletében 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.: Kecskemét, 2026. október 01. napján

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