

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Földhivatali Főosztály |                   |
| 2020 OKT 08            | Erk. szám: 595522 |
| do                     | Előírt szám:      |

DR. MADARASZ BENCE GYULA  
 ÜGYVÉB  
 KASZ.: 36081038  
 6000 Kecskemét, Burga u. 15. I/3.  
 Tel.: 0630/639-8387, 0676/416-144

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet egyrészről **Bacsa István Sándorné** (sznév.:  
 sz.sz.: in.: adóazonosító jel:  
 Kecskemét, Putnoki János utca 7. szám alatti lakos, mint **eladó**

szül.:  
 , magyar állampolgár) 6044

másrészről **Nagy Tibor** (sznév.: , szül.: , an: sz.sz.:  
 , adóazonosító jel: magyar állampolgár) 6044 Kecskemét, Miklós Gyula  
 utca 166. szám lakos, mint **vevő** az alábbi feltételek mellett kötöttek meg:

1./Eladó eladja, a vevő 1/1 arányban adásvétel jogcímén megveszi  
 - a **kecskeméti, külterületi 01602/108 hrsz.-ú, kivett tanya** művelési ágú, összesen **987 m2** nagyságú,  
**0.00 AK** értékű ingatlan **1/1 (2/2-ed) tulajdoni** – II/3. és 4. sz. alatti tulajdoni illetőségek - **hányadát**,  
 úgy, amint az jelenleg áll, a megtekintett és ismert állapotában, minden természetes és jogi  
 tartozékával együtt.

Szerződő felek rögzítik, miszerint **jelen ingatlanra** - tekintettel arra, hogy művelési ága **kivett tanya** -  
 a **2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, ún. „Földforgalmi  
 Törvény” rendelkezései vonatkoznak.**

Felek rögzítik, miszerint az ingatlan a vevő természetbeni személyes bejárással megismerte az ingatlan  
 méretét, határvonalait és jellemzőit.

Felek rögzítik, hogy az ingatlant nem érinti - egy már megkötött, de későbbi időpontban hatályba lépő  
 - földhasználati szerződés.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen jogügylet hatósági jóváhagyása esetén haladéktalanul  
 intézkedik - az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony megszüntetéséről és - saját  
 földhasználatának bejelentéséről.

Felek megállapítják, miszerint a kecskeméti belt. 21041/4 hrsz.-ú és a vevő tulajdonában álló  
 ingatlanon található felépítmény részben átnyúlik a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra, mely  
 tény tudatában kötik meg a felek a jelen adásvételi szerződést.

2./Szerződő felek az előző pontban körülírt ingatlan vételárát kölcsönösen **800.000,- Ft-ban**, azaz  
 nyolcszázezer forintban állapítják meg, melyből az ingatlanon található – szomszédos telekről átnyúló  
 - felépítményrész értékét 100.000,-Ft-ban, a földterület értékét 700.000,-Ft-ban rögzítik.

**Vevő az eladó részére jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően a teljes, 800.000,-Ft-os  
 vételárát banki átutalással, az eladónak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773322-03298442 számú  
 bankszámlaszámára történő teljesítéssel megfizette**, mely összeg hiánytalan átvételét az eladó a  
 jelen okirat aláírásával is elismeri és nyújtja.

3./A vevő az 1. pontban írt ingatlant, a jelen adásvételi szerződés illetékes hatóságok általi  
**jóváhagyásával egyidejűleg**, azaz várhatóan legkésőbb **2027. február 15-napjáig** veszi birtokába,  
 attól kezdve húzza annak hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant semmilyen bérleti vagy használati jogviszony, közüzemi és egyéb  
 díjtartozás, sem adók módjára behajtandó tartozás nem terheli, arra vonatkozóan más személynek  
 olyan joga nincs – ide nem értve az esetleges elővásárlásra jogosultakat -, amely a vevő  
 tulajdonszerzését, vagy birtokba lépését akadályozná, valamint hogy az ingatlan gazdasági társaság  
 vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva,  
 nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle  
 üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

**Felek rögzítik, miszerint az ingatlanon közmű nem található.**

4./Szerződő felek tisztában vannak azzal a körülménnyel, miszerint **jelen adásvételi szerződés akkor  
 válik érvényessé közöttük**, amennyiben - hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és  
 erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 18.§-ára és 19.§-ára – a hivatkozott törvényben  
 meghatározott **elővásárlásra jogosultak**, a 11./pontban rögzített **kifüggesztési eljárás során**, **nem  
 kívánnak élni elővásárlási jogukkal**, továbbá amennyiben a **mezőgazdasági igazgatási szerv**,  
 valamint a **helyi földbizottság jóváhagyja**.

5./Az eladó szavatosságot vállal az 1./pontban írt ingatlan teher- igény- és permentességéért.

6./Vevő nyilatkozik, miszerint a jelen adásvételi szerződés alapján megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt, - a már tulajdonában és/vagy hasznélvezetében, illetve birtokában álló föld területnagyságának beszámításával – **300 hektárt meghaladó földterülettel nem rendelkezik.**

7./Vevő nyilatkozik, miszerint - hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§-ára – **a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,** továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig** - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítja.**

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen a föld vonatkozásában fennálló (föld)használati jogviszony(ok) időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a jelen pontban foglalt kötelezettségeket vállalja (a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§ (4) bek.).

Vevő nyilatkozik továbbá, – hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 14. (1) és (2) bekezdésére - miszerint **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj - , vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozása),** valamint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg a vevő vonatkozásában, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vevő nyilatkozik, miszerint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

8./Vevő, Nagy Tibor nyilatkozik, miszerint - hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 18. § (1) bek. c) pontjára – **elővásárlási jogra jogosult, mivel olyan helyben lakó szomszéd földműves (5.§. 7., 9. és 10. pontja) - regisztrációs (nyilvántartási) szám: 514110/5/2025.02.03. NAK tagsági azonosító száma: P000000873023.-, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye (Kecskemét) legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik, illetve, a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földdel.**

Nagy Tibor büntető és polgári jogi felelőssége tudatában nyilatkozik, miszerint életvitelszerű lakóhelye kecskeméti, az több, mint 3 éve a 6044 Kecskemét, Miklós Gyula utca 166. szám alatt van.

Nagy Tibor nyilatkozik továbbá, miszerint a jelen adásvétel tárgyát képező földdel szomszédos föld, a kecskeméti 01602/21 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, több mint 1 éve, (azaz, a szomszédos föld több, mint egy éve tulajdonában áll), a másik oldalról pedig a kecskeméti 21041/4 hrsz.-ú ingatlan áll több mint 1 éve tulajdonában.

9./Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést és tájékoztatást, mely szerint a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény alapján, jelen okiratot az ingatlanok fekvése szerinti illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez el kell juttatni - a megfelelő kérelem mellett – amely az okirat tartalma és alaki kellékei alapján , az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfeleléség szempontjából megvizsgálja, majd, amennyiben megfelelőnek találja, elrendeli az okirat hirdetményi úton történő közzétételét (kifüggesztését), azaz a területileg illetékes polgármesteri hivatal jegyzőjéhez eljuttatja, a jegyző az erre rendszeresített hirdetőtáblán és/vagy elektronikus úton - a kézhezvételt követő napon – kifüggeszti, ahol is az ugyanezen törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak 30 napos jogvesztő határidőn belül kötelesek esetleges elfogadó, vagy lemondó nyilatkozatukat közölni a jegyzővel. Amennyiben a 30 napos határidő eredménytelenül telik el - az elővásárlásra jogosulttól elfogadó nyilatkozat nem érkezik – úgy a jegyző a teljes iratjegyzéket átküldi - 8 napon belül - a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, amennyiben jóváhagyja, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv eljuttatja azt a helyi földbizottság részére szintén jóváhagyás céljából. Szerződő felek tudomással bírnak a 2013. évi CXXII. Tv.-ben, valamint a 2013. évi V. törvényben meghatározottakról. Felek tudomásul vették eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint ezen eljárás időtartama megközelítőleg 4-5 hónap.

10./Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére kiadott Mük.Eln. szabályzata alapján, annak rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította.

11./A jelen adásvételi szerződésből eredő esetleges vitás kérdések eldöntésére a szerződő felek alávetik magukat a Kecskeméti Járásbíróság kizárólagos illetékességének.

12./Szerződő felek kifejezetten tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést, amely a 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelettel kapcsolatos, azaz az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló jogszabállyal kapcsolatos tájékoztatást. Felek rögzítik, miszerint Energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges.

13./A jelen adásvételi szerződés kapcsán kiszabásra kerülő vagyonátruházási és eljárási illetéket és egyéb költségeket kizárólag a vevő - illetve az esetleges elővásárló - tartozik viselni, annak megjegyzésével, miszerint a vevő **illetékmentességet kíván igénybe venni** figyelemmel arra, hogy **földművesként vállalja**, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az **illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig az ingatlan tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja**, hivatkozással az **Itv. 26. § (1) bek. p)** pontjára.

14./**Szerződő felek** – de különösen az eladó - **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az 1. pontban írt **kecskeméti, külterületi 01602/108 hrsz.-ú ingatlan 1/1 (2/2-ed) tulajdoni - II/3. és 4.. sz. alatti tulajdoni illetőség - hányadának tulajdonjoga a vevő javára, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az illetékes Földhivatali (ingatlan-nyilvántartási) Osztály által – az eladó tulajdonjogának törlése mellett – **minden további megkérdésük nélkül.**

15./A szerződő felek magyar állampolgárok, a vevő tulajdonszerzésének jogi akadályja nincs, földforgalmi törvény szerinti korlátozás alá nem esik, valamint felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi adataikat a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízás teljesítése keretében kezelje

16./Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Madarász Bence Gyula ügyvédet (6000 Kecskemét, Burga u. 15. 1/3., KASZ-szám: 36081038.) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, szükség szerint elírásból, vagy számítási hibából, stb. adódó (ki)javításával, valamint az ingatlan-nyilvántartási osztály előtti képviselőjükkel az ingatlan tulajdonjogának átvezetésével, az eladó tulajdonjogának törlésével, a vevő tulajdonjogának bejegyzésével, a kifüggesztési eljárás lefolytatásával, a jegyző előtti és az összes illetékes hatóság előtti képviselőjükkel – mely a NAV esetében a B400E adatlap továbbítására szorítkozik -, kapcsolatban, melyet okiratszerkesztő kifejezetten elfogad.

Szerződő felek kifejezetten tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést és tájékoztatást, mely szerint az általuk megkötött ügylettel kapcsolatban olyan adózási, illetőleg illetékfizetési kötelezettség keletkezhet, amely kifejezetten adószakértő vagy könyvvizsgáló igénybevételét teheti indokolttá.

Szerződő felek kijelentik, hogy részletes ügyvédi tájékoztatást kaptak, a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény vonatkozó rendelkezéseiről, az ingatlan-nyilvántartási törvény vonatkozó rendelkezéseiről, jelen adásvételi szerződésről, az elővásárlási jogról, az elővásárlással kapcsolatos rangsori rendszerről és azok jelentőségéről, az esetleges elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásról és annak hatásáról jelen jogügyletre, a helyi földbizottság jogköréről, jognyilatkozatának hatásairól jelen szerződésre, az új ingatlan-nyilvántartási törvényről és annak vonatkozó rendelkezéséről, illetve arról, hogy ezek értelmezése jelenleg még nem kialakított az illetékes Kormányhivatalok által, valamint az esetleges adó-illeték fizetési kötelezettségekkel kapcsolatban.

17./ A jelen adásvételi szerződés kapcsán kiszabásra kerülő vagyonátruházási és eljárási illetéket és a szerződéskötéssel járó valamennyi felmerült és igazolt költséget kizárólag a tulajdonjog megszerzője tartozik viselni. Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti korlátozás nem áll fenn az ingatlan vonatkozásában.

Ezt az adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, elolvasás, és megértés után, teljes körű jogkövetkezményekre is kiterjedő ügyvédi tájékoztatást követően, - egy-egy példányt átvéve -, minden kényszer és tévedéstől mentesen, ép elmével és tiszta tudattal, helybenhagyólag aláírtuk, melyet ügyvédi tényvázlatként is kifejezetten elfogadunk.

Kecskemét, 2026.szeptember 30.

**Bacsa István Sándorné**  
eladó

**Nagy Tibor**  
vevő

#### ZÁRADÉK

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő **Dr. Madarász Bence Gyula ügyvéd** aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, és a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot „ellenjegyzem”. KASZ: 36081038

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI. 19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem. Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Kecskemét, 2026. szeptember 30.

**Dr. Madarász Bence Gyula**  
ügyvéd

**DR. MADARÁSZ BENGE GYULA**  
ÜGYVÉD  
KASZ.: 36081038  
6010 Kecskemét, Burga u. 15. I/3.  
Tel.: 0630/639-8387, 0676/416-144

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. OKT. 26.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak  
jognyilatkozatalának megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026. OKT. 27.

utolsó napja: 2026. NOV. 25.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja:

