A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

§ DR. TUZÁNÉ DR. GÉMES ÉVA
ügyvéd
6000 Kecskemét, Petőfi S.u.2. IV/8.
Telefon: 76-482-425
06-20-9435-226
E-mail: drtuzane@gmail.com
Kecskeméti 12.sz.Ügyvédi Iroda

Földhivatali Főosztály
§
Érk. dátuma: 2026 OKT. 19
Érk. száma: 595 680
Ikt. dátum:
Ikt. szám:
Kalékok: db
Előirat száma:
Ügyintéző:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Oláh Norbert** született , anyja neve: , aj.:) 6050 Lajosmizse, Erkel Ferenc utca 7. szám alatti lakos, mint **eladó**, -

másrészről **Borbás János** született (, anyja neve: , aj.:) 6034 Helvécia, Gyopár u.26.sz.alatti lakos, mint **vevő** között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Helvécia külterület 026/152 hrsz.** alatt felvett, Kivett, tanya megnevezésű, 2756 m² területű ingatlan, amely 6034 Helvécia, Lövi dűlő 29. szám alatt található.

2./ Az eladó eladja, a vevő 1/1 tulajdoni arányban megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialkudott **27.000.000 Ft,** azaz huszonhétmillió Ft vételárért, amely vételárból 22.000.000 Ft a tanya felépítmény és 5.000.000 Ft a tanya épület alatti földterület vételára. A vevő az ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:
- **2.700.000,-Ft-ot** fizet meg foglalóként a jelen szerződés aláírásakor az eladó javára, kifejezett kérésére a házastársa: Oláh-Szaszkó Dóra nevén a K&H bankban vezetett 10402599-86766877-50831000 számú számlára történő átutalással, amely összeg hiánytalan megfizetését az eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza,
- a fennmaradó **24.300.000,-Ft** vételárhátralékot pedig a jelen szerződésnek Borbás János vevővel történő, mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jóváhagyását, az arról való tudomásszerzést követő 5 napon belül fizeti meg banki átutalással az eladó javára, kifejezett kérésére a házastársa: Oláh-Szaszkó Dóra nevén a K&H bankban vezetett számú számlára. 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 vételárhátraléknak 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 jogcímen történő, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98 §-a szerinti megtámadásáról.

3./ A felek egyezően kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével, tudomással bírnak arról, hogy a foglaló a vételár részét képezi és a szerződés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A felek a foglaló jogkövetkezményeinek érvényesítésével járó egyoldalú elállási jogot alapítanak egymás javára arra az esetre, ha valamelyik fél önhibájából nem teljesíti a jelen szerződésben foglalt 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 átveszi az ingatlan kulcsait és ekkortól viseli az ingatlan összes terheit, rezsi kiadásait, de húzza kizárólagosan a hasznait is, ekkortól jogosult az ingatlan használatára, birtoklására, hasznosítására. Az eladó a birtokbaadás napján a vevő által megismert jelenlegi használt műszaki állapotban, üresen, beköltözhetően, működő villany közüzemi szolgáltatással, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsátja a vevő birtokába az ingatlant. A birtokbaadás napján a felek közösen leolvassák a 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 kezdődően köteles a 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. Vevő a birtokbaadást követő 15 napon belül köteles a közmű szolgáltatás saját névre történő átírása iránt az illetékes közműszolgáltatónál intézkedni.

5./ Az eladó feltétlen szavatosságot vállal az 1./pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, igény- és tartozásmentességéért a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig, valamint azért, hogy külső harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

Oláh Norbert eladó Borbás János vevő Dr. Tuzáné Dr. Gémes Éva ügyvéd

Eladó kötelezettséget vállal azért, hogy az ingatlanban jogi személynek nincs székhelye, telephelye,természetes személynek nincs lakóhelye, az ingatlan semmilyen polgári jogi, vagyonjogi 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 igénnyel nem léphet fel senki. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant adóhátralék, 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 CXXII. sz. Földforgalmi törvény 10.§ (2.) bekezdés szerinti szerzési korlátozás alá nem esik, mert a tulajdonában és a birtokában lévő földterület a megszerezni 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.

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 Inytv. vhr. 20. § 18. pontja és az Inytv. 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 ingatlanra adásvétel jogcímén jegyezze be a vevő javára 1/1 tulajdoni arányban.

8./ Szerződő felek a jelen okirat elkészítésével, a földhivatali eljárás, valamint a földforgalmi törvény kapcsán kötelezően lefolytatandó kifüggesztési és jóváhagyási eljárás során a képviseletükkel Dr. Tuzáné Dr. Gémes Éva ügyvédet bízzák meg - aki a meghatalmazást és a megbízást elfogadja - és kijelentik, 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 Inytv. Vhr. 116.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan meghatározott ideig, de legkésőbb 2027. június 30. napjáig hatályos. A meghatalmazás kifejezetten kiterjed a tulajdoni lap lekérésére, az eladó tulajdonjogának törlésére, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és 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 illetékkel 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 állapotában vásárolja meg, minden természetes és törvényes tartozékával együtt. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nem tud.

11./ A jelen szerződésből esetlegesen származó vitás kérdések eldöntésére szerződő felek a Kecskeméti Törvényszék 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 földhasználatáért járó ellenszolgáltatás

Oláh Norbert eladó Borbás János vevő Dr. Tuzáné Dr. Gemes ügyvéd

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. Az eladó kijelenti, hogy 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./ Szerződő felek egyezően előadják, hogy a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

15./ 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.

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

Kecskemét, 2026. október 16. napján.

.....
Oláh Norbert eladó

.....
Borbás János vevő

Dr. Tuzáné Dr. Gémes Éva ügyvéd (Kecskeméti 12.sz. Ügyvédi Iroda, 6000 Kecskemét, Petőfi Sándor u.2.4/8.) 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 Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI. 20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem. KASZ számom:36070706. Kecskemét, 2026. október 16.

12. sz. Ügyvédi Iroda
Dr. Tuzáné Dr. Gémes Éva
ügyvéd
6000 Kecskemét, Petőfi S. u. 2. IV/8
Tel.: 76/486-077, 482/125
Adószám: 20389360-1-03

Záradék:
Közzététel időpontja: 2026. 11. 03.
Közzététel kezdőnapja: 2026. 11. 04.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 03.
Fenti határidő jogvesztő!
Levétel napja:

HELVÉCIAI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8.

Fazekasné
jegyző megbízásából

Oláh Norbert eladó Borbás János vevő Dr. Tuzáné Dr. Gémes Éva ügyvéd