INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 OKT 20. Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

595714

Amely létrejött *egyrészről* **PONGRÁCZ JÁNOS**
(születési neve: , születési helye és ideje: anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele: magyar állampolgár)
6237 Kecel, Csillag utca 4. szám alatti lakos,
PONGRÁCZ ZALÁN
(születési neve: születési helye és ideje: , anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele: , magyar állampolgár)
6237 Kecel, Vasút utca 59/3. szám alatti lakos, és
PONGRÁCZ YVETTE
(születési neve: születési helve és ideje: , anyja neve: személyi azonosítója: , adóazonosító jele: magyar állampolgár)
6237 Kecel, Csillag utca 4. szám alatti lakos, mint **Eladók,**

másrészről **KURIN ÁKOS**
(születési neve: születési helye és ideje: anyja neve: személyi azonosítója: , adóazonosító jele: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai azonosító száma: magyar állampolgár)
6237 Kecel, Farkas utca 1. szám alatti lakos földműves, mint **Vevő** – továbbiakban ***valamennyien együttesen:*** **Szerződő Felek** - között az alulírott helyen és időben alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi adatai szerint **Pongrácz János Eladó 4/6 arányú,** *míg* **Pongrácz Zalán** *és* **Pongrácz Yvette Eladók** ***fejenként* 1/6 arányú – *osztatlan közös*** - tulajdonát képezi **a**

A./ Kecel külterület 0226/61 hrsz. alatt nyilvántartott, közigazgatásilag **6237 Kecel, I. körzet tanya 95/1.** szám alatti, összesen **8280 négyzetméter** területű, összesen **27.56 AK** értékű – melyből az a.) alrészlet kivett tanya 360 m2, és a b.) alrészlet szőlő 7920 m2 és 27.56 AK értékű **-kivett tanya és szőlő** művelési ágú ingatlan, *továbbá*

Pongrácz János Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a

B./ Kecel külterület 0225/79 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen **926 négyzetméter** területű, összesen **3.22 AK** értékű, **szőlő** művelési ágú ingatlan.

Az **A./** pontban körülírt ingatlan**ból 566 m2** terület vonatkozásában **III/1.** sorszám alatt, míg a

B./ pontban körülírt ingatlanból **27 m2** terület vonatkozásában **III/2.** sorszám alatt a 6724 Szeged, Pulz utca 44. szám alatti székhelyű **MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.** javára **vezetékjog** került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, mely **vezetékjoggal** kapcsolatban a **Felek** kinyilatkozzák, hogy azokról tudomással bírnak, azokat jelen szerződés **nem** érinti, s így azok továbbra is változatlan tartalommal és terjedelemben fennmaradnak.

Eladók szavatolják a fent körülírt ingatlan**aik** – a fent írt *vezetékjogon túlmenő* - **per-, teher és igénymentességét.**

2. Eladók a jelen szerződés **1.A./** pontjában körülírt ingatlan**ból** *a nevükön vezetett tulajdoni illetőségek* – azaz az ingatlan egésze - és **Pongrácz János Eladó** az **1.B./** pontjában körülírt ingatlan *egésze* feletti tulajdonjogot (beleértve az azokhoz a 2007. évi XVII. Tv. szerint kapcsolódó bázis jogosultságot is) az

1.A./ pontban körülírt ***ingatlan egésze*** feletti tulajdonjogát **2.750.000,-(kettőmillió-hétszázötvenezer) magyar Ft. vételár ellenében** – amely**ből**
- a tanya területrész értéke 250.000,-(kettőszáz-ötvenezer)Ft, *míg a*
- szőlő *területrész* értéke 1.000.000,-(egymillió)Ft, *és az azon lévő*
- szőlő *ültetvény* értéke 1.500.000,-(egymillió-ötszázezer)Ft, *míg az*

1.B./ pontban körülírt ***ingatlan egésze*** tulajdonjogát
750.000,-(hétszázötvenezer) magyar Ft. vételár ellenében - amely**ből** a
-szőlő *terület értéke* 100.000,-(egyszázezer)Ft., míg az azon lévő
-szőlő *ültetvény* értéke 650.000,-(hatszázötvenezer)Ft. -
adásvétel *jogcímén* **átruházzák Vevőre,** aki azokat ezen *vételárak* ellenében – az ingatlanokat általa megtekintett, s így ismert jelenlegi állapotában – **megveszi.**

A fent jelzett *összesen* **3.500.000,-(hárommillió-ötszázezer)Ft** *vételárakat* a **Vevő** a jelen szerződés aláírását megelőzően, a jelen szerződés mellékletét képező banki átutalási bizonylattal igazoltan **2026.10.09.** napján már átutalta **Pongrácz János Eladó** nevén a **MBH Befektetési Bank Zrt.-nél** vezetett **11500016-00000220-25407208** számú bankszámlára, mely vételárak fent jelzett bankszámlára utalásához **Pongrácz Zalán és Pongrácz Yvette Eladók** jelen szerződés aláírásával is kifejezetten **hozzájárulnak és azt saját kezükhöz való teljesítésnek fogadják el, és**

*amely vételárak**ból*** az **1.A./** pontban megjelölt ingatlan kapcsán
-Pongrácz János Eladót *1.833.000,-(egymillió-nyolcszázharminchárom ezer)Ft*, míg
-Pongrácz Zalán és Pongrácz Yvette Eladókat *fejenként 458.500,-(négyszázötvennyolcezer-ötszáz)Ft, míg az*

1.B./ pontban megjelölt ingatlan teljes vételára – *750.000,-(hétszázötvenezer)Ft* .– **Pongrácz János Eladót** illeti, mely *vételárak* fent jelzett bankszámlán való jóváírását – azaz a vételárak teljes mértékű megfizetését – **Eladók** a jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

Kecel, 2026. október 13. napján

Pongrácz János	Pongrácz Zalán	Pongrácz Yvette	Kurin Ákos
Eladó	Eladó	Eladó	Vevő

Dr. FARAGÓ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda 6237 Kecel, Vasút u. 165.
Állroda: 6300 Kalocsa, Mátyás kir. u. 2.
Tel.: 20/9624-042
Adószám: 18358528-2-03
e-mail: dr.farago@t-online.hu

Szerződő **Felek rögzítik,** hogy a *vételárak* megállapítása során különös figyelemmel voltak a helyben a jelen szerződéssel érintett ingatlanokkal hasonló paraméterekkel bíró ingatlanok vonatkozásában jelenleg uralkodó ingatlanforgalmi árakra, az ingatlanok Kecel város lakott területéhez közeli elhelyezkedéséből adódó jó megközelíthetőségére, továbbá arra, hogy az **1.A./** pontban jelölt ingatlan lévő tanya épület már összedőlt, illetve az alatta lévő pince teljes felújításra szoruló állapotára és a szőlő ültetvények újításra szoruló állapotára.

3. Szerződő Felek a jelen szerződésben meghatározott *vételárak* teljes kiegyenlítésére tekintettel a jelen szerződés aláírásával ***közösen kérik*** a **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.-től (Kiskőrös),** egyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyását és jóváhagyó záradékkal való ellátását követően az

1. A./ pontban körülírt **Kecel külterület 0226/61 hrsz.-ú** ingatlan**ból** az **Eladók** nevén vezetett ***tulajdoni illetőségek, azaz az ingatlan egésze*** és az **1. B./** pontban körülírt **Kecel külterület 0225/79 hrsz.-ú** ingatlan **egésze *vonatkozásában***
- Vevő tulajdonjoga *adásvétel jogcímén* bármikor bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba
(mely tulajdonjogainak *adásvétel jogcímén* történő bejegyzését **Vevő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten külön is kéri és *feltétlenül és visszavonhatatlan*ul hozzájárul ahhoz) *mégpedig*
- Eladók tulajdonjogainak egyidejű törlése mellett
(mely tulajdonjogaik törlését **Eladók** a jelen szerződés aláírásával külön is kérik és *feltétlenül és visszavonhatatlan*ul hozzájárulnak ahhoz).

4. Eladók az **1.A./** pontjában körülírt ingatlan**ból** a nevükön *vezetett tulajdoni illetőségeket* – azaz az ingatlan egészét - és az **1.B./** pontjában körülírt ingatlan egészét pedig **Pongrácz János Eladó** a *vételárak* teljes kiegyenlítésére figyelemmel a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg engedik át a **Vevő részére,**
aki ezen időponttól kezdődően húzza majd azok hasznait, s viseli bármilyen jogcímű terheiket, valamint az ingatlanokban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

5. Felek a jelen szerződés aláírásával **nyilatkoznak**, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket arról, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt ingatlanok egésze vonatkozásában **Vevő** tulajdonjogainak bejegyzési **feltétele,** hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződésben foglalt jogügyletet **jóváhagyja**, illetve a jelen szerződést **jóváhagyó záradékkal** lássa el.

6. A jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségek és illetékek **kizárólag** a **Vevőt terhelik.**
Szerződő **Felek kijelentik**, hogy okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokról, általuk benyújtandó nyilatkozatokról és nyomtatványokról, mely tájékoztatást megértettek és tudomásul vettek. Ezen tájékoztatásra figyelemmel **Vevő kijelenti**, hogy **vállalja** az 1990. évi XXIII. Tv. 26. § (1) bek. p.) pontjában megkövetelt feltételek teljesítését és ezen körülményekre tekintettel **kéri** az eljárásra illetékes adóhatóságtól az őt megillető **illetékmentesség figyelembevételét a vagyonszerzési illeték kiszabásakor** a jelen szerződésbe foglalt jogügylet kapcsán.

7. Szerződő **Felek kijelentik**, hogy teljes cselekvőképes **magyar állampolgárok**, *továbbá, azt is, hogy* az **Eladók és Vevő** között a Ptk szerinti közeli hozzátartozói kapcsolat **nem** áll fent.

Vevő ezen túlmenően azt is **kinyilatkozza,** hogy
-földműves, figyelemmel arra a tényre, hogy 2013. évi CXXII tv.-ben meghatározott feltételeknek megfelel és mezőgazdasági igazgatási szerv a **földművesek nyilvántartásában** szám alatt nyilvántartja, így a jelen szerződés tárgyát képező termőföld ingatlanok feletti tulajdonjogot jogosult megszerezni és
-Nemzeti Agrárgazdasági Kamari tagsággal rendelkezik, nyilvántartási száma: *és* a
-179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra figyelemmel **kinyilatkozza**, hogy ***nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.***

8. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben rögzített tulajdonszerzése a már tulajdonában és a haszonélvezetében levő föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg a földszerzési maximumot, illetve a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földterületek a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával **sem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározott birtokmaximumot.**

9. Eladók a 2013. évi CXXII. tv. **15./A. §.** – ában foglalt **kötelezettségüknek eleget téve tájékoztatják a Vevőt és kinyilatkozzák,** hogy az **1.A./** és **B./** pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában ***nem áll fent 3. személy javára*** hatályos vagy hatályba még nem lépett földhasználati szerződés, *mivel az*

1.A./ pontban körülírt ingatlan *egésze* vonatkozásában **Pongrácz Jánosné** (születési neve: születési helye és ideje: , anyja neve: volt 6237 Kecel, Csillag utca 4. szám alatti lakos *javára* 2012.03.01. napjától kezdődően határozatlan időtartamra *szívességi használat* jogcímén a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett ***földhasználati jogosultság már okafogyott***, mivel a jelen szerződés mellékletét képező, a *Kalocsai Polgármesteri Hivatal által szám alatt kiállított* halotti anyakönyvi kivonat tanúsága szerint **Pongrácz Jánosné** napján ***elhunyt,*** *míg az*

1.B./ pontban körülírt ingatlan vonatkozásában **Pongrácz János Eladó** javára 2013.02.01. napja óta *saját tulajdon* jogcímén került határozatlan időtartamra földhasználati jog a földhasználati nyilvántartásba bejegyzésre.

Fent írtakra figyelemmel a **Vevő** a jelen szerződés aláírásával **vállalja**, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok használatát másnak **nem** engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá **vállalja** azt is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 (öt)** évig más célra **nem** hasznosítja.

Kecel, 2026. október 13. napján

Pongrácz János	**Pongrácz Zalán**	**Pongrácz Yvette**	**Kurin Ákos**
Eladó	**Eladó**	**Eladó**	**Vevő**

Dr. FARAGÓ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda 6237 Kecel, Vasút u. 185.
Alliroda: 6300 Kalocsa, Mátyás kir. u. 2.
Tel: 20/9624-042
Adószám: 18358528-2-03
E-mail: dr.farago@t-online.hu

KORMÁNYZATI PORTÁLON TÖRTÉNŐ KÖZZÉTÉTEL NAPJA: 2026.11.10.
JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉRE NYITVA ÁLLÓ HATÁRIDŐ ELSŐ NAPJA: 2026.11.11. UTOLSÓ NAPJA: 2026.12.10.

Vevő nyilatkozik továbbá, 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 (öt)** éven belül **nem** állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló szerződést kötött. JOGVESZTŐ HATÁRIDŐ!

10. Vevő kijelenti, hogy őt az **1.A./ és B./** pontban körülírt ingatlanok esetében a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés szerinti sorrend **d./** pontja szerinti ranghelye szerinti jogosulti csoportban ***elővásárlási jog*** illeti meg, mint *helyben lakó földművest*, mivel *életvitelszerű lakóhelye* a lakcímet igazoló hatósági igazolványa adataival igazoltan több mint 3 éve (2020.04.27. napja óta) folyamatosan az **1.A./és B./** pontban körülírt termőföld ingatlanok fekvésével azonos Kecel településen van.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bekezdése szerinti privilegizáló körülményekkel *nem* rendelkezik, így az ezen bekezdésben felsorolt jogcímeken *nem illeti meg elővásárlási jog.*

11. Szerződő **Felek megállapodnak** abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben rögzített jogügylet vonatkozásában harmadik személyeket a 2013. évi CXII. tv.-n kívüli jogszabályon alapuló elővásárlási jogosultság illet meg, ebben az esetben az **Eladók** jelen szerződés aláírásával **vállalják**, hogy a jelen szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** eleget tesznek a 2013. évi CXXII. tv.-n kívüli jogszabályon, illetve megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal szemben fennálló közvetlen értesítési kötelezettségüknek.

Szerződő **Felek** kölcsönösen és egybehangzóan **nyilatkoznak** továbbá, hogy legjobb tudomásuk szerint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokkal szomszédos ingatlanok tulajdonosai és földhasználói között nem található olyan személy, aki a 2013. évi CXXII. tv-n kívüli elővásárlási joggal rendelkezik.

Továbbá a **2013. évi CXXII tv. 21.§. (1)** bekezdésében foglaltak alapján azt is **vállalják Eladók,** hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldik.

Eladók a jelen szerződés aláírásával kifejezetten meghatalmazzák **ifj. dr. Faragó Gyula** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű (KASZ:36059734) **okiratszerkesztő ügyvédet**, hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldje és az annak nyomán induló eljárásban képviseletüket ellássa, *aki ezen tartalmú meghatalmazást kifejezetten elfogadja.*

12. Szerződő **Felek** kölcsönösen és egybehangzóan **kinyilatkozzák**, hogy a jelen szerződés a Szerződő **Felek** közötti megállapodás valamennyi feltételét teljesen és maradéktalanul tartalmazza.

13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a 2013. évi CXXII. tv. és a 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadóak.

14. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) 2025. március 6. napján bevezette a B400E jelű digitális adatlapot. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 112. §-a értelmében a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat az ügyfél az adóhatóság informatikai rendszerében vagy az adóhatóság előtt papíralapon teszi meg, azaz **a bejelentési kötelezettséget** már nem a földhivatalhoz, hanem **közvetlenül a NAV-hoz kell teljesíteni az illetékkötelezettség keletkezését (**a Bejegyzési engedély földhivatali beadását**) követő 30** (harminc) **napon belül.**

Vevő kijelenti, hogy ezt a tájékoztatást megértette és **kötelezettséget vállal arra, hogy annak alapján a B400E jelű digitális adatlapot az előírt határidőn belül benyújtja a NAV-hoz.**

Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása a jogügylet teljesedésbe menetelével, ill. végleges meghiúsulásával véget ér. **Felek** tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd megbízása a NAV előtt a B400 adatlap kitöltése körében való tanácsadásra terjed ki, további eljárásra nem.

15. Felek a jelen szerződés aláírásával *együttesen* **meghatalmazzák ifj. dr. Faragó Gyula** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű (KASZ:36059734) **okiratszerkesztő ügyvédet** a jelen **adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére**, továbbá, hogy képviseletüket a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban – különös figyelemmel a **földhivatali eljárásban való képviseletre** és a 2013. évi CXXII tv. 21.§. (1) bekezdése szerinti eljárásra - teljes jogkörben ellássa, helyettük és nevükben jognyilatkozatot tegyen, és a részükre megküldött, felhívásokat, határozatokat és jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket átvegye, továbbá a *jelen szerződésben és kapcsolódó okiratokban, dokumentumokban esetlegesen előforduló betű, szám, név és egyéb elírások javítására* és

kifejezetten kérik a jelen jogügyletet tartalmazó szerződés jóváhagyó záradékkal ellátó mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a határozatokat és jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket **ifj. dr. Faragó Gyula okiratszerkesztő ügyvéd** (KASZ:36059734) 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyére való megküldését,

aki ezen meghatalmazást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.

16. Felek jelen szerződést – melyet egyúttal tényvázlatnak is tekintenek - mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megértés után helyben hagyólag aláírják és elismerik annak 1-1 eredeti – ügyvédi ellenjegyzéssel és szárazbélyegző lenyomattal ellátott - példányának átvételét.

Kecel, 2026. október 13. napján. **Felek aláírásai:**

Pongrácz János	Pongrácz Zalán	Pongrácz Yvette	Kurin Ákos
Eladó	Eladó	Eladó	Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **ifj. dr. Faragó Gyula ügyvéd** (székhelye: 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám, KASZ: 36059734) jelen szerződést **ellenjegyzem** és aláírásommal igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő **Felek** kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírásaik valódiságát is tanúsítom. **Ellenjegyzem !**

Kecel, 2026. október 13. napján.

ifj. dr. Faragó Gyula ügyvéd

DR. FARAGÓ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda 6237 Kecel, Vasút u. 165.
Aliroda: 6300 Kalocsa, Mátyás kir. u. 2.
Tel: 20/9624-042
Adószám: 18358528-2-03
E-mail: dr.farago@t-online.hu