2026 OKT 20.
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Érk. száma: 505713
Ikt. szám:
Ügyintéző:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrészről*
BAKSA SÁNDORNÉ
(születési neve: születési helye és ideje: anyja neve:
személyi azonosítója: , adóazonosító jele: magyar állampolgár)
6237 Kecel, II. körzet tanya 63. szám alatti lakos, mint **Eladó, -**

másrészről
DR. BEKE JÓZSEF GÁBOR
(születési neve: születési helye és ideje: , anyja neve:
személyi azonosítója: adó azonosító jele: , Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: , magyar állampolgár)
6237 Kecel, Malom u. 22. szám alatti lakos – tartózkodási helye: 6237 Kecel, Császártöltési utca 50. - *földműves,* mint **Vevő** – továbbiakban ***együttesen:* Szerződő Felek** - között az alulírott helyen és időben alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi adatai szerint **Eladó 1/1 arányú kizárólagos** tulajdonát képezi a
A./ Kecel külterület 0404/76 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen **2429 négyzetméter** területű, összesen **0.68 AK** értékű **erdő** művelési ágú ingatlan, *valamint a*
B./ Kecel külterület 0464/77 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen **5931 négyzetméter** területű, összesen **1.66 AK** értékű **erdő** művelési ágú ingatlan.
Az **A./** pontban körülírt ingatlan**ból 325 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 arról tudomással bírnak, azt jelen szerződés **nem** érinti, s így az továbbra is változatlan tartalommal és terjedelemben fennmarad.
Felek rögzítik, hogy a **1.A./ és B./** pontban körülírt ingatlanok **egymással szomszédosak**, így a *2013. évi CXII. tv.19.§. (5)* bekezdése alapján lehetőség van azok ***egybefoglalt vételáron*** történő eladására.
Eladó szavatolja a fent körülírt ingatlan**ai** – a fent írt *vezetékjogon túlmenő* - **per-, teher és igénymentességét.**
2. Eladó a jelen szerződés **1.A./ és B./** pontjában körülírt ingatlanok feletti tulajdonjogot - beleértve az azokhoz a 2007. évi XVII. Tv. szerint kapcsolódó bázis jogosultságot is – **900.000,- (kilencszázezer) magyar Ft.** ***egybefoglalt* vételár** ellenében – mely**ből** az
1.A./ pontban körülírt ingatlan **vételára 200.000,-(kettőszázezer) magyar Ft.** – mely**ből** a
-földterület értéke 150.000,-(egyszázötvenezer) magyar Ft, az
-erdő faállomány értéke 50.0000,-(ötvenezer) magyar Ft, míg az
1.B./ pontban körülírt ingatlan **vételára 700.000,-(hétszázezer) magyar Ft.** – mely**ből** a
-földterület értéke 500.000,-(ötszázezer)magyar Ft., az
-erdő faállomány értéke 200.000,-(kettőszázezer)magyar Ft.-
adásvétel *jogcímén* **átruházza Vevőre,** aki azokat ezen *egybefoglalt vételár* ellenében – az ingatlanokat általa megtekintett, s így ismert jelenlegi állapotában – **megveszi**, mely
900.000,- (kilencszázezer) magyar Ft. ***egybefoglalt*** vételárat **Vevő** 2026.10.14. napján - jelen szerződés aláírását megelőzően - **banki befizetéssel teljesítette** az **Eladó** nevén az ***OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773322-00150215*** számú bankszámlára, amely *egybefoglalt vételár* fent jelzett bankszámlán való jóváírását – azaz az egybefoglalt vételár teljes mértékű megfizetését – **Eladó** a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.
Szerződő **Felek rögzítik,** hogy az *egybefoglalt vételár* megállapítása során különös figyelemmel voltak a helyben a jelen szerződéssel érintett ingatlanokkal hasonló paraméterekkel bíró ingatlanok vonatkozásában jelenleg uralkodó ingatlanforgalmi árakra és különös figyelemmel arra, hogy azokról a faállomány 2 éve tarvágásra került és azokon jelenleg felfakadt- vegyes állományú (szürke és fekete nyár, akác) – facsemeték találhatóak.
3. Szerződő Felek a jelen szerződésben meghatározott *egybefoglalt vételár* 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 0404/76 hrsz.-ú** *és az*
1.B./ pontban körülírt **Kecel külterület 0404/77 hrsz.-ú** ingatlanok *egésze* vonatkozásában
- Vevő 1/1 arányú 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*
- Eladó tulajdonjogainak egyidejű törlése mellett
(mely tulajdonjogai törlését **Eladó** a jelen szerződés aláírásával külön is kéri és *feltétlenül és visszavonhatatlan*ul hozzájárul ahhoz).
Kecel, 2026. október 14.

.....	.....
Baksa Sándorné	**dr. Beke József Gábor**
Eladó	**Vevő**

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

4. Eladó az **1.A./ és B./** pontban körülírt ingatlanok feletti tényleges hatalmat – az *egybefoglalt vételár* teljes kiegyenlítésére figyelemmel - a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg engedi 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 szerződés szerinti tulajdonjogok 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, s ezen körülményekre tekintettel **kéri** az eljárásra illetékes adóhatóságtól az őt megillető **illetékmentesség figyelembevételét a vagyonszerzési illeték kiszabásakor.**

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 jelen 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.

7. Szerződő **Felek kijelentik**, hogy
-teljes cselekvőképes **magyar állampolgárok**, továbbá, hogy
-közöttük a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói jogviszony 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 ingatlan tulajdoni illetőségek feletti tulajdonjogot jogosult megszerezni.

Vevő kinvilatkozza, hogy **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. Eladó a 2013. évi CXXII. tv. **15./A. §.** – ában foglalt **kötelezettségének eleget téve tájékoztatja a Vevőt és kinyilatkozza,** hogy az **1.A./ és B./** pontban körülírt ingatlanok egésze vonatkozásában ***nem áll fent 3. személy javára*** hatályos vagy hatályba még nem lépett földhasználati szerződés, azok vonatkozásában **Eladó** került erdőgazdálkodóként (erdőgazdálkodói kódja:) nyilvántartásba vételre, tulajdonosi használat jogcímén, határozatlan időtartamra és

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

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.

10. Vevő kijelenti, hogy őt a 2013. évi CXXII. törvény **18. § (1)** bekezdés szerinti sorrend **c./** pontja szerinti ranghelye szerinti jogosulti csoportban a jelen szerződés **1. A./** és **B./** pontjában körülírt, s jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában **elővásárlási jog illeti meg**, mint *helyben lakó szomszéd földműves,* mivel *életvitelszerű lakóhelye* a lakcímkártyája adataival igazoltan ***több mint 3 éve*** *(1994.09.15. napja óta)* **folyamatosan** a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföldek fekvése szerinti **Kecel** település közigazgatási területén található, továbbá a *jelen szerződés tárgyát képező, az* **1.B./** pontban körülírt **Kecel külterület 0404/77** hrsz-ú ingatlannal *szomszédos* ***Kecel külterület 0406/9*** *hrsz.-ú ingatlannak több, mint 1 éve (1996 óta) tulajdonosa.*

Kecel, 2026. október 14.

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

.....	.....
Baksa Sándorné	**dr. Béke József Gábor**
Eladó	**Vevő**

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 **Eladó** jelen szerződés aláírásával **vállalja**, hogy a jelen szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** eleget tesz a 2013. évi CXXII. tv.-n kívüli jogszabályon, illetve megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal szemben fennálló közvetlen értesítési kötelezettségének.

Szerződő **Felek** kölcsönösen és egybehangzóan **nyilatkoznak** továbbá, hogy legjobb tudomásuk szerint a jelen adásvételi szerződéssel érintett 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 **vállalja Eladó,** hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldi.

Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten meghatalmazza **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 képviseletét 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. 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.

15.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 14.

Felek aláírásai:

.....	.....
Baksa Sándorné	**dr. Beke József Gábor**
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 14.

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

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 11. 10.
Elővásárlási/előhaszonbérleti jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 11. 11.
utolsó napja: 2026. 12. 10.
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja: .....