Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Osztály
Érk. dátuma: Érk. száma:
Kiad. dátuma: Ikt. szám: 59570
Melléklet: db Előirat száma: Ügyintéző:

Vételi ajánlattal egybefoglalt ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről
TÓTH NÓRA sz. (magyar állampolgár, szül: személyi azonosító: an.: adóazonosító jel: 6000 Kecskemét, Nyíri út 123/B. szám alatti lakos – **mint eladó,**

másrészről pedig
DR. PÓCS LEVENTE ÁRPÁD sz. (magyar állampolgár, szül.: , személyi azonosító: , an.: adóazonosító jele:) 6000 Kecskemét, Bakócz Tamás u. 10. 2. em. 14. a. szám alatti lakos – **mint vevő,**
DR. BOKROS FANNI sz. (magyar állampolgár, szül.: . személyi azonosító: an.: adóazonosító jele:) 6000 Kecskemét, Bakócz Tamás u. 10. 2. em. 14. a. szám alatti lakos – **mint vevő,**

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Alulírott vevők **az alábbi ajánlatot tesszük** fentnevezett eladó részére. Meg kívánjuk vásárolni az alábbi feltételek szerint az itt megjelölt ingatlan-illetőséget.

Az ingatlan-illetőség adatai:
Kecskemét zártkert 18613. hrsz alatt felvett, kivett udvar, gazdasági épület, szőlő, kivett lakóház, udvar, lakóépület megjelölésű, 5884 m² alapterületű, 12,95 Ak értékű, természetben 6000 Kecskemét, Nyíri út 123., 6000 Kecskemét, Nyíri út 123/A, 6000 Kecskemét, Nyíri út 123/B szám alatti **ingatlan 1942/5884 arányú tulajdonjoga** (mely az ingatlan-nyilvántartás I. 1. rész b) jelű szőlő művelési ágú területből 1336 m² nagyságú területet foglal magában, valamint az I. 1. rész c) jelű, kivett lakóház, udvar, lakóépület megjelölésű területből a kivett lakóépület udvar 606 m² nagyságú területet foglalja magában.

Az ingatlan-illetőség vételára:
172.000.000.- Ft, azaz Egyszázhetvenkettőmillió forint (melyből az adásvétel tárgyát képező b) jelű, szőlő művelési ágú megvásárolt terület értéke 50.000.- Ft, azaz Ötvenezer forint -mely a földterület értékével egyező, figyelemmel arra, hogy az ültetvény kipusztult, értéket nem képvisel-, a c) jelű művelési ágból megvásárolt lakóépület értéke 171.850.000.- Ft, azaz Egyszázhetvenegymillió-nyolcszázötvenezer forint -melyből az épület értéke 171.750.000.- Ft, azaz Egyszázhetvenegymillió-hétszázötvenezer forint, az alatta fekvő földterület értéke 100.000.- Ft, azaz Egyszázezer forint-, a c) jelű művelési ágból megvásárolt udvar értéke 100.000.- Ft, azaz egyszázezer forint

Fizetési feltétel:
A vevők jelen okirat aláírásával egyidejűleg **17.200.000.- Ft**, azaz Tizenhétmillió-kettőszázezer forint **foglalót,** valamint **12.800.000.- Ft**, azaz Tizenkettőmillió-nyolcszázezer forint **vételárrészt** (vagyis mindösszesen 30.000.000.- Ft-ot, azaz Harmincmillió forintot) jelen okirat aláírásával egyidejűleg **banki átutalással teljesítenek** az eladó részére akként, hogy Ábel József nevén az UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000078-47600008 számú számlájára 15.000.000.- Ft, azaz Tizenötmillió forint kerül átutalásra, míg az eladó nevén a K&H Banknál vezetett 10402506-86764884-49871000 számú számlájára 15.000.000.- Ft, azaz Tizenötmillió forint kerül átutalásra.

Dr. Szabó-Kapus Kitti §
ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza, Erkel u. 1-3.
Adószám: 56424058-1-23
Tel.: +36 76/485-015

Tóth Nóra	Dr. Pócs Levente Árpád	Dr. Bokros Fanni	Dr. Szabó-Kapus Kitti
eladó	*vevő*	*vevő*	*ügyvéd*

A vevők további **82.000.000.- Ft**, azaz Nyolcvankettőmillió forint vételárrészt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd által történő kézhezvételét követő legkésőbb 5 munkanapon belül banki átutalással teljesítenek az eladó részére akként, hogy Ábel József nevén az UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000078-47600008 számú számlájára 60.120.000.- Ft, azaz Hatvanmillió-egyszázhúszezer forint kerül átutalásra, míg az eladó nevén a K&H Banknál vezetett 10402506-86764884-49871000 számú számlájára 21.880.000.- Ft, azaz Huszonegymillió-nyolcszáznyolcvanezer forint kerül átutalásra.

A vevők a fennmaradó **60.000.000.- Ft**, azaz Hatvanmillió forint **hátralékos vételárat az OTP Jelzálogbank Zrt-től igénylendő piaci lakásvásárlási hitel igénybevételével teljesítik jelen okirat aláírásától számított legkésőbb 6 hónapon belül, 2027. április 15. napjáig akként,** hogy az OTP Jelzálogbank Zrt. a jelzálog-hitelszerződésben rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelzálogkölcsönt a folyósítással egyidejűleg közvetlenül átutalja az eladó **részére** akként, hogy Ábel József nevén az UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000078-47600008 számú számlájára 53.000.000.- Ft, azaz Ötvenhárommillió forint kerül átutalásra, míg az eladó nevén a K&H Banknál vezetett 10402506-86764884-49871000 számú számlájára 7.000.000.- Ft, azaz Hétmillió forint kerül átutalásra.

Nyilatkozatok
Alulírott vevők kijelentjük, hogy
- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján nem minősülünk földművesnek,
- a birtokunkban álló föld területnagysága a most megvásárolni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt,
- nem rendelkezünk részarány-tulajdonnal,
- a most megvásárolt ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal nem rendelkezünk.

Alulírott eladó kijelentem, hogy a fenti vételi ajánlatot elfogadom.

Alulírott szerződő felek egybehangzóan kijelentjük, hogy hozzájárulunk jelen szerződésben a nevünk, lakcímünk és állampolgárságunk nyilvánosságra hozatalához.

2./ Fent nevezett eladó ezennel eladja - *vevők pedig megveszik* – a **Kecskemét zártkert 18613. hrsz alatt felvett,** kivett udvar, gazdasági épület, szőlő, kivett lakóház, udvar, lakóépület megjelölésű, 5884 m² alapterületű, 12,95 Ak értékű, természetben 6000 Kecskemét, Nyíri út 123., 6000 Kecskemét, Nyíri út 123/A, 6000 Kecskemét, Nyíri út 123/B szám alatti **ingatlan 1942/5884 arányú tulajdonjogát ½ - ½ arányban, az ingatlan egészéhez viszonyított 971/5884 – 971/5884 arányban**-, úgy amint az jelenleg áll, vevők által ismert és megtekintett állapotban, kölcsönösen kialkudott és elfogadott **172.000.000.- Ft,** azaz Egyszázhetvenkettőmillió forint **vételárért** (melyből az adásvétel tárgyát képező b) jelű, szőlő művelési ágú megvásárolt terület értéke 50.000.- Ft, azaz Ötvenezer forint -mely a földterület értékével egyező, figyelemmel arra, hogy az ültetvény kipusztult, értéket nem képvisel-, a c) jelű művelési ágból megvásárolt lakóépület értéke 171.850.000.- Ft, azaz Egyszázhetvenegymillió-nyolcszázötvenezer forint -melyből az épület értéke 171.750.000.- Ft, azaz Egyszázhetvenegymillió-hétszázötvenezer forint, az alatta fekvő földterület értéke 100.000.- Ft, azaz Egyszázezer forint-, a c) jelű művelési ágból megvásárolt udvar értéke 100.000.- Ft, azaz egyszázezer forint).

Felek rögzítik, hogy a Kecskeméti zártkert 18613. hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában a tulajdonostársak között 2026. október 14. napján Használati megállapodás jött lére, mely okiratban az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdoni és használati viszonyait közös egyetértésben rendezték és megállapodtak abban, hogy a jövőben kizárólag a hivatkozott okiratokban rögzítettek szerint használják az ingatlan-illetőséget.

Tóth Nóra *eladó*	Dr. Pócs Levente Árpád *vevő*	Dr. Bokros Fanni *vevő*	Dr. Szabó-Kapus Kitti *ügyvéd*

§ Dr. Szabó-Kapus Kitti §
ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza, Petőfi u. 1-3.
Adószám: [illegible]123
Tel.: +36 30/485-0118

Vevők kijelentik, hogy a fentebb hivatkozott okiratok tartalmát megismerték, az ingatlan tulajdoni és használati viszonyait magukra nézve kötelezőnek tartják és elfogadják. Eladó a hivatkozott Használati megállapodás egy eredeti példányát jelen okirat aláírásával egyidejűleg átadja vevők részére, vevők azokat átveszik.

3./ Vevők a 2./ pontban részletesen körülírt ingatlan-illetőséget az ott feltüntetett **172.000.000.- Ft,** azaz Egyszázhetvenkettőmillió forint **vételárért megveszik,** mely vételárat az alábbi fizetési ütemezés alapján teljesítik az eladó részére:

3.1. A vevők jelen okirat aláírásával egyidejűleg **17.200.000.- Ft**, azaz Tizenhétmillió-kettőszázezer forint **foglalót,** valamint **12.800.000.- Ft**, azaz Tizenkettőmillió-nyolcszázezer forint **vételárrészt** (vagyis mindösszesen 30.000.000.- Ft-ot, azaz Harmincmillió forintot) jelen okirat aláírásával egyidejűleg **banki átutalással teljesítenek** az eladó részére akként, hogy Ábel József nevén az UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000078-47600008 számú számlájára 15.000.000.- Ft, azaz Tizenötmillió forint kerül átutalásra, míg az eladó nevén a K&H Banknál vezetett 10402506-86764884-49871000 számú számlájára 15.000.000.- Ft, azaz Tizenötmillió forint kerül átutalásra.

Felek rögzítik, hogy a most megfizetett foglaló tartalmazza a szőlő művelésiághoz tartozó földterület és az udvar értékét.

Eladó kijelenti, hogy foglaló, valamint a vételárrész összegét, vagyis mindösszesen 30.000.000.- Ft, azaz Harmincmillió forint összeget – mely magában foglalja a szőlő művelési ághoz tartozó fölterület és az udvar értékét - a mai napon hiánytalanul átvett, az a fentiekben rögzített bankszámlákon hiánytalanul jóváírásra került.

Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által - a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:185. §-a alapján - a foglaló joghatásairól tett kioktatását tudomásul vették, megértették, azt magukra nézve kötelezőnek tartják és elfogadják.

2013. évi V. törvény 6:185. § [Foglaló]
(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.
(2) 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.
(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.
(5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

3.2. A vevők további **82.000.000.- Ft**, azaz Nyolcvankettőmillió forint **vételárrészt** önerő felhasználásával **a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd által történő kézhezvételét követő legkésőbb 5 munkanapon belül banki átutalással teljesítenek az eladó részére** akként, hogy Ábel József nevén az UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000078-47600008 számú számlájára 60.120.000.- Ft, azaz Hatvanmillió-egyszázhúszezer forint kerül átutalásra, míg az eladó nevén a K&H Banknál vezetett 10402506-86764884-49871000 számú számlájára 21.880.000.- Ft, azaz Huszonegymillió-nyolcszáznyolcvanezer forint kerül átutalásra.

§ Dr. Szabó-Kapus Kitti §
ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza, Zrínyi u. 1-3.
Adószám: 8412[illegible]

Tóth Nóra *eladó*	Dr. Pócs Levente Árpád *vevő*	Dr. Bokros Fanni *vevő*	Dr. Szabó-Kapus Kitti *ügyvéd*

3.3. A vevők a fennmaradó 60.000.000.- Ft, azaz Hatvanmillió forint **hátralékos vételárat az OTP Jelzálogbank Zrt-től igénylendő piaci lakásvásárlási hitel igénybevételével teljesítik jelen okirat aláírásától számított legkésőbb 6 hónapon belül, 2027. április 15. napjáig** az eladó részére akként, hogy az OTP Jelzálogbank Zrt. a jelzálog-hitelszerződésben rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelzálogkölcsönt a folyósítással egyidejűleg közvetlenül átutalja az eladó **részére** akként, hogy Ábel József nevén az UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000078-47600008 számú számlájára 53.000.000.- Ft, azaz Ötvenhárommillió forint kerül átutalásra, míg az eladó nevén a K&H Banknál vezetett 10402506-86764884-49871000 számú számlájára 7.000.000.- Ft, azaz Hétmillió forint kerül átutalásra.

3.4. Az eladó kijelenti, hogy a fent rögzített számlaszámokra történő vételár megfizetést saját kezeihez történő, joghatályos teljesítésként ismeri el.

Az átutalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok a fentiekben rögzített bankszámlákon jóváírásra kerültek.

Felek tudomással bírnak róla, hogy a kölcsön folyósításának feltétele, a kölcsön összegén felüli vételárrészek maradéktalan megfizetése, valamint annak a folyósító pénzintézet felé történő igazolása.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes önerő vevők általi megfizetését követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a folyósító hitelintézet felé, hogy a vevők a kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tettek.

Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a szerződésnek a folyósító pénzintézet által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevők hitelkérelmének pozitív elbírálását, illetve az összeg folyósítását elősegítsék.

A felek megállapodnak abban, hogy a kölcsön összegének folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Pénzintézet előzetesen írásban hozzájárul. A Pénzintézet írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a pénzintézet által a vevőknek nyújtott kölcsönből folyósított vételárrészt a pénzintézet részére egyösszegben a szerződés felbontására/megszüntetésére tekintettel, hitelező írásbeli hozzájárulásának kiadásával egyidejűleg visszafizeti.

4./ Felek egybehangzóan kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a fenti ingatlan adás-vétele kapcsán a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései irányadók.**

Vevők a most megvásárolt ingatlan-illetőség vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlási joggal nem rendelkeznek.

§ Dr. Szabó-Kapus Kitti §
ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza Petőfi u. 1-3.
Adószám: 56424058-1-23
Tel.: +36 76/565-010

Tóth Nóra	Dr. Pócs Levente Árpád	Dr. Bokros Fanni	Dr. Szabó-Kapus Kitti
eladó	*vevő*	*vevő*	*ügyvéd*

5./ **Alulírott vevők vállaljuk, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedjük át, azt magunk használjuk, és ennek során eleget teszünk a földhasznosítási kötelezettségünknek, továbbá vállaljuk, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig** – a jogszabályban felsorolt, meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítjuk.**

Alulírott vevők kijelentjük, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen kötelezettséget vállalunk arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítjuk meg és a megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségek teljesítését vállaljuk.

Alulírott vevők nyilatkozunk, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásunk, vagyis **földhasználati díjtartozásunk.**

Alulírott vevők nyilatkozunk, hogy velünk szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttünk.

Eladó a földforgalmi tv. 15/A. § alapján tájékoztatja a vevőket, hogy a Kecskemét zártkert 18613. hrsz. alatt felvett ingatlan-illetőséget hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem értini. Az ingatlan-illetőség vonatkozásában a Takarnet rendszerben földhasználati lap nem található.

6./ Felek rögzítik, hogy a Kecskemét zártkert 18613. hrsz. alatt felvett ingatlant az ingatlan-nyilvántartás III. rész:
- 1. bejegyzése szerint a Városi Tanács VB. Műszaki Osztálya (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.) javára kártalanítási igény kizárása terheli az épületre és a villanyvezetékre,
- 2. bejegyzése szerint a Városi Tanács VB. Műszaki Osztálya (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.) javára kártalanítási igény kizárása terheli a toldaléképületre,
- 13. bejegyzése szerint Ábel József sz. (szül.: , an.: 6000 Kecskemét, Ballószög tanya 4/A. szám alatti lakos javára 442.000.000.- Ft, azaz Négyszáznegyvenkettőmillió forint kölcsöntőke és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjoga terheli a II/8. bejegyzésre utalással,
- 14. bejegyzése szerint Ábel József sz. (szül.: , an.:) 6000 Kecskemét, Ballószög tanya 4/A. szám alatti lakos javára, az utalás szerinti jelzálogjog biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom terheli, a III/13. bejegyzésre utalással.

Vevők kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartás III. rész 1. és 2. szám alatti bejegyzésekről tudomással bírnak, ellenük kifogással nem élnek.

Eladó feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes önerő összeg megfizetését követően az ingatlan-nyilvántartás III. rész 13. és 14. bejegyzései vonatkozásában az ingatlan tehermentesítését haladéktalanul elvégzi, melyet a teljes önerő összeg megfizetését követő legkésőbb 15 napon belül a jogosult törlési engedélyének földhivatal által érkeztetett példányával igazol a vevők és az OTP Jelzálogbank Zrt. felé (a földhivatal által érkeztetett törlési engedélyen túl az ingatlan-nyilvántartási kérelem eredeti érkeztetett példányával, valamint az eljárás díj megfizetését igazoló számla eredeti példányával).

§ Dr. Szabó-Kapus Kitti §
ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza Zrínyi u. 1-3.
Adószám: 56124058-1-23
Tel.: +36 30/485-0118

Tóth Nóra *eladó*	Dr. Pócs Levente Árpád *vevő*	Dr. Bokros Fanni *vevő*	Dr. Szabó-Kapus Kitti *ügyvéd*

Eladó a most eladott ingatlan-illetőség – *fenti teherbejegyzéseken túli* - teher-, per-, és igénymentességért a teljes szavatosságot magára vállalja.

7./ Vevők a most megvásárolt ingatlan-illetőség birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lépnek. Adókat és egyéb terheket birtokba adásig eladó, míg azt követően vevők tartoznak megfizetni.

Felek megállapodnak abban, hogy 2026. október 30. napjától a vevők az eladóval történt előzetes egyeztetés alapján jogosultak az ingatlanba bemenni, ott előzetes felméréseket folytatni, illetve a kert és növényzet gondozással kapcsolatban felmerülő feladatokat (locsolás, fűszellőztetés, növények átültetése, metszése), illetve kút és kandalló karbantartási feladatokat elvégezni.

Felek az ingatlanhoz kapcsolódó valamennyi közüzemi mérőórát (víz, illetve villany) a birtokbaadással egyidejűleg együttesen leolvassák és a birtokátruházását követően a közműszolgáltatók előtt 30 napon belül kötelesek eljárni a korábbi szerződések lemondása és az új közműszerződések megkötése céljából.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházást követő 30 napon belül az ingatlanból az oda esetlegesen bejelentett személyekkel és gazdasági társaságokkal együtt kijelentkezik.

Eladó kijelenti, hogy az ingaltan vonatkozásában felmerülő esetleges vízdíj tartozásért, illetve vízszolgáltatóval történő szerződés kötési késedelemért teljes kártérítési felelősséggel helytáll.

8./ **Alulírott eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz** – *egyben az eladó és a vevők együttesen is kifejezetten kérik-*, **hogy a Kecskemét zártkert 18613. hrsz. alatt felvett ingatlan 1942/5884 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén Dr. Pócs Levente Árpád és Dr. Bokros Fanni szerző vevők részére ½ - ½ arányban, az ingatlan egészéhez viszonyított 971/5884 – 971/5884 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, egyben az eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, a teljes hátralékos vételár megfizetésének igazolását követően.**

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az eladó a tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.

Felek rögzítik, hogy jelen tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően az ingatlanon Szűcs Lászlóné 2000/5884 arányú, Tóth Csaba 971/5884 arányú, Tóth Csabáné 971/5884 arányú, Dr. Pócs Levente Árpád 971/5884 arányú, Dr. Bokros Fanni 971/5884 arányú tulajdonát képezi.

Az eladó feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz – *egyben az eladó és a vevők együttesen is kifejezetten kérik-*, hogy a Kecskemét zártkert 18613. hrsz. alatt felvett ingatlan 1942/5884 arányú tulajdoni hányadára a vevők javára a szerződés földhivatali benyújtását követő 6 hónap időtartamra **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.**

Felek feltétlen, kölcsönösen és egybehangzóan kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog-bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a fenti 6 hónapos határidő elteltéig nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul vállalják az egységes szerkezetű adásvételi szerződés módosítását és annak földhivatalba történő benyújtását, melyben sor kerül az új ingatlan-nyilvántartási rendelkezéseknek megfelelő módosításra, többek között a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kikötésre.

§ Dr. Szabó-Kapus Kitti §
ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza Zrínyi u.1-3.
Adószám:5642[illegible]-2-23
Tel.: +36 [illegible]

Tóth Nóra *eladó*	Dr. Pócs Levente Árpád *vevő*	Dr. Bokros Fanni *vevő*	Dr. Szabó-Kapus Kitti *ügyvéd*

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozatban ***ügyvédi letétbe helyezi*** *a teljes önerő átvételéről, a teljes vételár átvételéről és a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről szóló okiratokat (Átvételi elismervény és nyilatkozat – teljes önerő átvételéről, Átvételi elismervény és nyilatkozat – teljes vételár átvételéről, illetve Bejegyzési engedély) azzal, hogy a letétkezelő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy ezen okiratokat kizárólag a teljes önerő, illetve a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követő 2 munkanapon belül jogosult és köteles továbbítani a vevők és rajtuk keresztül az OTP Jelzálogbank Zrt., továbbá a Bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatal részére is.*

Felek rögzítik, hogy az eladó az utolsó vételárrész folyósításáról – ezzel a teljes vételár megfizetéséről - haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratokat fogadhatja el a felektől:

- *Bármely vételárrészre nézve eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, illetve*
- *Utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő pénzintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, eladó által jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számla javára való teljesítésének megtörténtéről.*

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolják a Pénzintézet felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével tanúsítja, hogy a hitelintézet által elvárt – az adás-vételi szerződéssel megegyező – tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette és ezzel az adás-vételi szerződés letéti igazolásnak is minősül.

9./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan tehermentesítésével kapcsolatban felmerülő költségeket az eladó, a jelen szerződés egyéb eljárási költségeit vevők tartoznak megfizetni.

10./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, vevők kijelentik, hogy tulajdonszerzésüknek törvényi akadálya nincs. Vevők kijelentik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 16. §-ban foglalt korlátozás alá nem esnek.

Felek kijelentik, hogy cselekvőképességet korlátozó, vagy kizáró gondnokság alatt nem állnak, cselekvőképességet, ítélőképességet, vagy szerződéskötési képességüket befolyásoló körülmény velük szemben nem áll fenn.

11./ Felek megbízzák Dr. Szabó-Kapus Kitti ügyvédet azzal, hogy jelen jogügylet kapcsán képviseletükben eljárjon. Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg **megbízza és meghatalmazza Dr. Szabó-Kapus Kitti ügyvédet (elektronikus kapcsolattartás: 56424058) azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott döntést képviseletében helyette és nevében átvegye.**

Vevők megbízzák és meghatalmazzák Dr. Szabó-Kapus Kitti ügyvédet azzal, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz a B400E adatlapot az Online nyomtatványkitöltő Alkalmazás felületén töltse ki és elektronikusan nyújtsa be. Az illetékkiszabásra vonatkozó fizetési meghagyást a vevők saját részükre kérik megküldeni.

§ Dr. Szabó-Kapus Kitti §
ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza Kinyi u. 1-3.
Adószám: 56424058-2-23
Tel: +36-30/465-0023

Tóth Nóra *eladó*	Dr. Pócs Levente Árpád *vevő*	Dr. Bokros Fanni *vevő*	Dr. Szabó-Kapus Kitti *ügyvéd*

Felek felhatalmazzák a jelen szerződést szerkesztő ügyvédet, hogy esetleges név, adat, számelírás vagy hiba, számítási hiba vagy hiány esetén, a szerződés szövegét közvetlenül az okiraton a kijavítás szabályai szerint (egyértelmű jelöléssel, továbbá szignóval és bélyegzővel) javítsa, amely nem minősül szerződésmódosításnak.

Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti megbízást és meghatalmazást jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogadja. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

12./ Szerződő felek jelen jogügyletből netán származó pereikben a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

13./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény rendelkezései az irányadók.

14./ Jelen szerződés tíz (10) eredeti példányban készült - *melyből egy (1) eredeti példány földforgalmi biztonsági okmányra készült, amely az illetékes hivatalok részére kerül továbbításra* - és kilenc (9) sorszámozott oldalból áll.

15./ Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a jelenleg hatályos adó- és illetékre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről tett tájékoztatását tudomásul vették.

A Személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. 62. § (4) beke0zdés 5. pontja alapján az ingatlan értékesítése vonatkozásában adófizetési kötelezettség nem keletkezik.
„Az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg) 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben."

Vevők kijelentik, hogy tudomással vették okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint jelen tulajdonszerzésük kapcsán visszterhes vagyonátruházási illeték fizetési kötelezettség terheli őket az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján.

Dr. Pócs Levente Árpád vevő kijelenti, hogy 2026. április 30. napján kelt Adás-vételi szerződéssel **értékesítette a Kecskemét külterület 0218/149. hrsz.** alatt felvett, természetben 6000 Kecskemét, Budaihegy tanya 56/B szám alatti ingatlanon fennálló ½ arányú ingatlan-illetőségét **105.000.000.- Ft,** azaz Egyszázötmillió forint vételáron (melyből a lakóépület ½ arányú értéke 100.300.000.- Ft), mely alapján **kéri jelen tulajdonszerzése vonatkozásában az Itv. 21. § (2) bekezdés alapján járó illetékkedvezmény, illetve az Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását.**

16./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket és ezen tájékoztatást a felek tudomásul veszik, miszerint a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. számú törvény alapján jelen adásvétel tárgyát képző ingatlan fekvése szerinti önkormányzat az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában nem fogalmazott meg az ingatlant érintő jogvédelmi eszközt, mely hatással lenne az önkormányzat területén fekvő ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére.

17./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlan villamos berendezésének felülvizsgálata szükséges. A Kormány rendelet előírása szerint elkészíttetett **55/2026-VBF munkaszámú villamosbiztonsági felülvizsgálat tanúsítványát** eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg a vevők részére átadta, vevők azt átvették.

§ Dr. Szabó-Kapus Kitti §
ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza, Zrínyi u. 1-3.
Adószám: 56124054-1-23
Tel.: +36 30/[illegible]

Tóth Nóra *eladó*	Dr. Pócs Levente Árpád *vevő*	Dr. Bokros Fanni *vevő*	Dr. Szabó-Kapus Kitti *ügyvéd*

Eladók kijelentik, hogy **az ingatlan megfelel** az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló **40/2017. (XII.4.) NGM rendeletben írt követelményeknek.** Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet vonatkozásában tett kioktatását megértették, tudomásul vették.

18./ Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerint ügyfél átvilágítás során a bemutatott okiratokról az okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen, illetve a BM Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül személy és okmányellenőrzésüket elvégezze és adataikat a megbízás teljesítésének keretében kezelje.

19./ Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormány rendelet előírása szerint elkészíttetett **HET-1007-6156 számú energetikai tanúsítványt** eladó jelen okirat aláírását megelőzően a vevők részére átadta, vevők azt átvették.

Minek hiteléül jelen szerződést, mint akaratunkkal és szerződéses érdekeinkkel mindenben egyezőt felolvasás, elolvasás és együttes értelmezést követően helybenhagyólag aláírtuk azzal, hogy tévedésben nem voltunk, kényszer, fenyegetés, megtévesztés hatása alatt nem állottunk.

Kelt: Kiskunfélegyháza, 2026. október 15. napján

Tóth Nóra *eladó*	**Dr. Pócs Levente Árpád** *vevő*	**Dr. Bokros Fanni** *vevő*

ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉS

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Dr. Szabó-Kapus Kitti ügyvéd (székhely: 6100 Kiskunfélegyháza, Zrínyi u. 1-3., KASZ: 36069042) aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek és a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza.
Dr. Szabó-Kapus Kitti ügyvéd tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért jelen okiratot ellenjegyzem, egyben jelen okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.
Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017.(XI.20.) MÜK Szabályzatban foglalt követelményeknek.

Kelt: Kiskunfélegyháza, 2026. október 15. napján

§ Dr. Szabó-Kapus Kitti §
ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza Zrínyi u.1-3.
Adószám: 56424058-1-23
Tel.: +36 30/[illegible]

Dr. Szabó-Kapus Kitti
ügyvéd

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:
2026 NOV. 11
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026 NOV 12.
utolsó napja: 2026 DEC 11.
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
A kormányzati portálról történő levétel napja:

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Igazgatási Osztály 8.