INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrészről*
BÉLA SZILVIA
(születési neve: , születési helye és ideje: ., anyja neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár)
6237 Kecel, Erdő utca 4. szám alatti lakos, mint **Eladó, -**

másrészről
DR. BEKE JÓZSEF GÁBORNÉ
(születési neve: , születési helye és ideje: anyja neve: , személyi azonosítója: adóazonosító jele: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai azonosító száma: , magyar állampolgár)
6237 Kecel, Malom utca 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 az
A./ Imrehegy külterület 0149/63 hrsz. alatt nyilvántartott, **171813 négyzetméter** területű, **27.49 AK** értékű, **erdő** művelési ágú ingatlan, *valamint az*
B./ Imrehegy külterület 0149/65 hrsz. alatt nyilvántartott, **94425 négyzetméter** területű, **15.11 AK** értékű, **erdő** művelési ágú ingatlan.
Felek rögzítik, hogy az
1.B./ pontban kötülírt ingatlan vonatkozásában a 6000 Kecskemét, Fecske utca 25. szám alatti székhelyű **Bács-Kiskun Megyei Földhivatal** javára **földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog** került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, mely joggal kapcsolatban a **Felek** kinyilatkozzák, hogy arról tudomással bírnak, azt a jelen szerződés nem érinti, s így az továbbra is változatlan tartalommal és terjedelemben fennmarad.
Felek rögzítik, hogy a fent körülírt ingatlanok jelenleg *villanypásztor rendszerrel vannak körbe kerítve*, azonban a villanypásztor rendszer (oszlopok, vezetékek, akkumulátor stb.) nem képezi a jelen szerződés tárgyát, azok továbbra is az **Eladó** tulajdonában maradnak és azokat bármikor leszerelheti és elszállíthatja.
2. Eladó a jelen szerződés
1.A./ pontjában körülírt **ingatlan egésze feletti tulajdonjogot 9.500.000,-(kilencmillió-ötszázezer) magyar Ft. vételár ellenében,** mely**ből a**
*- föld terület értéke **8.000.000,-(nyolcmillió)** magyar Ft., míg a rajta lévő*
*- faállomány értéke **1.500.000,-(egymillió-ötszázezer)** magyar Ft.,* továbbá az
1.B./ pontjában körülírt **ingatlan egésze feletti tulajdonjogot 5.500.000,-(ötmillió-ötszázezer) magyar Ft. vételár ellenében,** mely**ből a**
*- föld terület értéke **5.000.000,-(ötmillió)** magyar Ft., míg a rajta lévő*
*- faállomány értéke **500.000,-(ötszázezer)** magyar Ft.,*
adásvétel *jogcímén* **átruházza Vevőre,** aki azokat ezen *vételárak* ellenében – az ingatlanokat általa megtekintett, s így ismert jelenlegi állapotában – **megveszi** és amely vételárakat **Vevő** a jelen szerződéshez mellékelten csatolt banki befizetési bizonylattal igazoltan *jelen szerződés aláírásának napján, azaz 2026.10.02. napján* **befizette** az **Eladó** nevén az **OTP *Bank Nyrt.-nél vezetett 11732136-20007470*** számú bankszámlára,
amely *vételárak* fent jelzett bankszámláján való jóváírását – azaz az vételárak teljes mértékű megfizetését – **Eladó** a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.
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, és különösen arra, hogy az ingatlanokon lévő faállomány tarvágásra került, s így azokon jelenleg sarjról fakadt, kb. 3 éves vegyes csemete állomány található.
3. Szerződő Felek a jelen szerződésben meghatározott *vételárak* teljes kiegyenlítésére tekintettel a jelen szerződés aláírásával ***közösen kérik*** a **Bács-Kiskun Vármegyei 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 **Imrehegy külterület 0149/63 hrsz.-ú** *és az*
1.B./ pontban körülírt **Imrehegy külterület 0149/65 hrsz.-ú** ingatlanok *egésze* vonatkozásában
Vevő tulajdonjoga *adásvétel jogcímén* bármikor bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba
(mely tulajdonjogainak 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 02.

.....	.....
Béla Szilvia	**dr. Beke József Gáborné**
Eladó	**Vevő**

Dr. FARAGÓ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda 6237 Kecel, Vasút u. 165.
Allroda: 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 **egésze** feletti tényleges hatalmat – a *vételárak* 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 ingatlanok egésze feletti tulajdonjogot jogosult megszerezni.

Vevő kinyilatkozza, 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, mivel azok vonatkozásában senki *javára nem került földhasználati jog a földhasználati nyilvántartásba bejegyzésre és azok vonatkozásábanaz erdészeti hatóságnál ő került határozatlan időtartamra erdőgazdálkodóként bejelentésre*, s erre figyelemmel a **Vevő** a jelen szerződés aláírásával **vállalja**, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok 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 **e./** pont ranghelye szerinti jogosulti csoportban elővásárlási jog illeti meg, mivel **keceli** életvitelszerű lakáshasználata helye a lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazoltan *több mint 3 éve* éve (1994.09.15. napja óta) folyamatosan *Kecel településen van,* amelynek közigazgatási határa a jelen adásvételi szerződéssel érintett termőföldek fekvése szerinti *Imrehegy* település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 (húsz) km távolságra van.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. tv. **18. § (4)** bekezdés **a.)** pontja szerinti – *legalább 1 (egy) éve (2021.01.01. napja óta) - őstermelők családi gazdaságának ( ) tagja* **privilegizáló körülménnyel** rendelkezik, így a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés c.)-e.) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoporton belül **első** ranghelyen bír elővásárlási joggal.

Kecel, 2026. október 02.

.....	.....
Béla Szilvia	**dr. Beke József Gáborné**
Eladó	**Vevő**

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

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 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 **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 02.

Felek aláírásai:

.....	.....
Béla Szilvia	**dr. Bekéné József Gáborné**
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 02.

Közzététel napja: 2026.11.11.
Közlés kezdő napja: 2026.11.12.

ifj. dr. Faragó Gyula
ügyvéd

Dr. FARAGO UGYVÉDI 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

A 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet 3.§(4). bekezdése alapján az elővásárlásra jogosult/tak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:

2026. év 12. hó 11. nap.

Felhívom az elővásárlásra jogosult/tak figyelmét, hogy e határidő jogvesztő.