Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Érk. dátuma: Érk. száma:
Ikt. dátuma: 2026 OKT. 19 Ikt. szám: 595 676
Melléklet: db Előirat száma: Ügyintéző:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Olajos Péter szn.: (születési helye és ideje: anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: állampolgárság: magyar) 6044 Kecskemét, Darányi Ignác utca 81. alatti lakos úgyis, mint Eladó **(Továbbiakban: Eladó)**

másrészről
Balla Zoltán Viktor szn.: (születési helye és ideje: anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: állampolgárság: magyar) 6044 Kecskemét, Hetény-Szarkás tanya 403. szám alatti lakos úgyis, mint Vevő **(Továbbiakban: Vevő)** között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződés tárgya

1.1.
Eladónak kizárólagos 1/1 tulajdoni arányú tulajdonában áll a **Kecskemét külterület 01607/136 hrsz.** alatt bejegyzett a) alrészlet kivett tanya megnevezésű, 510 m^2 területű; b) alrészlet gyümölcsös és út művelési ágú, 5. min. o., 2367 m^2 területű, 7,41 AK értékű; a földrészlet összesen: 2877 m^2 területű és 7,41 AK értékű **külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége.** Az ingatlan természetben 6000 Kecskemét, Hetény-Szarkás tanya 330. szám alatt helyezkedik el. **(Továbbiakban: Ingatlan)**

Eladó a tulajdonjogát az okirat szerkesztő ügyvéd által az ingatlan nyilvántartás rendszeréből 2026. október 16. napján lekért INYER/TULLAP/20261016/2173 E-hiteles tulajdoni lap (teljes, ügyleti) másolattal igazolja. Az Ingatlan tulajdoni lapjának E-hiteles másolatát a Szerződő felek megismerték és elfogadták. Eladó tulajdonjoga a tulajdoni lapon II/14. sorszám alatt került bejegyzésre adásvétel jogcímen.

A tulajdoni lap hatályos – nem törölt – bejegyzést, feljegyzést vagy széljegyet nem tartalmaz.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a tulajdoni lap fenti dátummal történt kibocsátása óta nem tett olyan jognyilatkozatot, illetve olyan cselekményt nem eszközölt, amely a tulajdoni lap adataiban változást eredményezne vagy eredményezhetne, továbbá ilyen tényről vagy körülményről tudomása nincs.

1.2.
Eladó eladja a Vevő pedig ismert és megtekintett állapotban, úgy ahogy az a jelenben áll, összes természetes és jogi tartozékaival együtt 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt Kecskemét külterület 01607/136 hrsz. alatt bejegyzett ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét.

2. Az ingatlan vételára és a vételár megfizetésének módja

2.1.
A szerződő felek az **1.1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségének vételárát 8.800.000,- Ft-ban, azaz Nyolcmillió-nyolcszázezer forintban** határozzák meg, melyet a felek egybehangzó nyilatkozattal az ingatlan értékével kifejezetten arányosnak állapítanak meg.

A szerződő felek árat befolyásoló tényezőnek tekintik az alábbiakat:

- Az ingatlanon található felépítmény felújításra szorul, nem rendelkezik szaniterekkel és csapokkal, de falban csövezés kiépítésre került;
- Jelenleg a felépítmény árammal nem rendelkezik, de Eladó vállalja, hogy az ingatlan területére az áramot bevezetteti azonban az áram építménybe történő bevezetése Vevő feladatkörébe tartozik

A szerződő felek a Földforgalmi tv. 8/A § (3) bekezdése alapján a szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetniük külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is. Ezen kötelezettség alapján a felek a vételárat az alábbiak szerint határozták meg:

dr. [illegible] ügyvéd
KASZ: [illegible]
Mobil: 06-[illegible]
E-mail: jog@dr[illegible].hu
6050 Lajosmizse, Ybl M. u. 3.
Asz.: 50[illegible]
Iroda: 6000 Kecskemét, Batthyány u. [illegible]

.....	.....
Olajos Péter Eladó	Balla Zoltán Viktor Vevő

- a.) alrészlet kivett tanya értéke: 8.000.000,- Ft, azaz Nyolcmillió forint, melyből a föld értéke: 500.000-, azaz Ötszázezer forint és a felépítmény értéke: 7.500.000-, Ft, azaz Hétmillió-ötszázezer forint;
- b.) alrészlet gyümölcsös és út értéke: 800.000-, - Ft, azaz Nyolcszázezer forint, melyből a föld értéke: 600.000,- Ft, azaz Hatszázezer forint, az ültetvény értéke: 150.000,- Ft, azaz egyszázötvenezer forint, és az út értéke: 50.000,- Ft, azaz Ötvenezer forint

Szerződő felek kijelentik, hogy a fentiekben megjelölt ingatlan vételárát, az ingatlan értékével arányosnak ismernek el. Szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő részéről, jelen szerződésnek feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

2.2.
Vevő az ingatlan teljes vételárát az alábbi ütemezés szerint fizeti meg Eladó részére:

- Vevő az ingatlan vételárából **880.000-, Ft, azaz Nyolcszáznyolcvanezer forint foglalónak minősülő első vételárrészt** jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 2 banki munkanapon belül Eladó részére Eladó nevén álló K&H Banknál vezetett 10401165-70544951-54491017 bankszámlaszámára átutal. Eladó ezen utalást saját kezeihez történő szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

  A felek kijelentik továbbá, hogy a foglaló intézményét ismerik és azt magukra nézve mindenben kötelezőnek fogadják el. A foglaló összege a szerződés teljesítése esetén a vételárba beleszámít. Szerződő felek megállapodnak, hogy ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős a foglaló visszajár:

  - Szerződő felek ilyen oknak tekintik, ha kívülálló személy a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján az elővásárlási jogával élni kíván és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyó határozatában az elfogadó jognyilatkozatot tevő felet a Vevő helyébe lépteti. A felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy ebben az esetben nem lehet a foglalóra vonatkozó jogkövetkezményeket alkalmazni.

  - Felek tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyná jóvá, ezen körülmény a jelen szerződés lehetetlenülését eredményezné, vagyis úgy kell tekinteni, mintha jelen szerződés létre sem jött volna. Ez esetben Eladó köteles az átvett foglalót –kamatmentesen- visszafizetni a Vevő részére jelen adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását megtagadó határozatának eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 15 napon belül. Amennyiben a szerződés megtagadására kerülne sor, az esetben nem lehet a foglalóra vonatkozó jogkövetkezményeket alkalmazni, amelyeket a felek kifejezetten tudomásul vesznek.

- Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozatnak eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 5 banki munkanapon belül a vételárelőlegnek minősülő **második vételárrészt 6.010.500.-, Ft, azaz Hatmillió-tízezer-ötszáz forintot** Eladó részére Eladó nevén álló fent megjelölt bankszámlaszámra átutal. Eladó ezen utalást saját kezeihez történő szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

- Vevő kijelenti, hogy a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala, mint gyermekvédelmi és gyámügyi feladatkörében eljáró járási hivatala BK-05/GYO/2469-5/2026 iktatószám alapján otthonteremtési támogatásra jogosult. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a hatósági jóváhagyásról szóló határozat eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követően az otthon teremtési támogatás igényléséhez szükséges eljárást megindítja. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy jelen hatósági jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés földhivatalba történő benyújtását követő 90 napon belül vételárelőlegnek minősülő **utolsó vételárrészt 1.909.500.-, Ft, azaz Egymillió-kilencszázkilencezer-ötszáz forintot** fent megjelölt otthonteremtési támogatásból kívánja fedezni. Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a fenti otthonteremtési

.....
Olajos Péter
Eladó

Balla Zoltán Viktor
Vevő

támogatásból származó vételárrészlet megfizetését a Magyar Állam Eladó részére Eladó nevén álló fent megjelölt bankszámlájára teljesítse átutalással. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismer el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerül.

Eladó a számlájára történő Vevő átutalását saját kezeihez történő szerződésszerű teljesítésként ismeri el. Szerződő felek rögzítik, hogy a banki utalások akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor azok Eladó nevén álló és jelen szerződésben megjelölt bankszámlán jóváírásra kerülnek. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárrészek teljesítését követően köteles hitelt érdemlően eljáró ügyvéd felé igazolni a teljesítést.

3. A földforgalmi törvényben írt nyilatkozatok

3.1.

A szerződő felek kijelentik, hogy **Eladó és Vevő magyar állampolgárok**, és az Eladó részéről a tulajdonjog átruházásának, a Vevő részéről pedig tulajdonjog megszerzésének törvényes akadálya nincs.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény és egyéb törvény rendelkezései alapján elővásárlási jog őt nem illeti meg.

Alulírott Vevő kijelenti, hogy jelen tulajdonszerzése nem ütközik a mező –és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. §-ának (2) bekezdésében írt korlátozásba, mivel földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként (magyar állampolgár) a birtokában álló föld területnagysága a jelen jogügylettel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő tudomással bír arról, hogy a szerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis.
Alulírott Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy ***az adásvétel tárgyát képező föld használatát*** - a 11.§-ban és a 17. §- ban, valamint a 36. § (1) bek. d.) pontjában foglalt eseteket kivéve- ***másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.***
Továbbá vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő tudomással bír arról, hogy a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bekezdés a.), aa.), ab.), ac.), b.) és c.), d.), e.), f.), g.) pontjában meghatározottak alkalmazása nem minősül a használat átengedésének.
Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja. (2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4) bekezdés).
A szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti. A föld földhasználója: Olajos Péter Eladó. *(2013. évi CXXII. törvény 15/A.§)*
Alulírott ***Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).*** *(2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdésére).*
Alulírott ***Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.*** *(2013. évi CXXII. törvény 14. §. (2) bekezdése).*

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló ***179/2023 (V.15.) Korm rendelet 42. §*** alapján nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

4. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

4.1.

Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap időtartamra fenntartja. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak és közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére Balla Zoltán Viktor Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek

Olajos Péter Eladó	Balla Zoltán Viktor Vevő

időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.
A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtására kiadott 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 20. § 18. pontja és a 45. § alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik Földhivatalt és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Kecskemét külterület 01607/136 hrsz. alatt bejegyzett a) alrészlet kivett tanya megnevezésű, 510 m^2 területű; b) alrészlet gyümölcsös és út művelési ágú, 5. min. o., 2367 m^2 területű, 7,41 AK értékű; a földrészlet összesen: 2877 m^2 területű és 7,41 AK értékű külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Balla Zoltán Viktor Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap időtartamra az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy amennyiben ezen határidő eredménytelenül telik el (a vevő tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatot nem nyújtja be) akkor a földhivatali kérelmet ismételten előterjesztik. Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog időtartama az ismételt kérelem benyújtása esetén sem haladhatja meg a 6 hónapot.

4.2.
Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedélyben) kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Balla Zoltán Viktor Vevő tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az I. pontban körülírt Ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy saját tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Eljáró ügyvéd a nála letétbe helyezett 4 példány bejegyzési engedélyt köteles a folyósítást követően - teljes vételár bármely fél részéről történő megfizetésének igazolását követően- legkésőbb 2 munkanapon belül, de legkésőbb a bejegyzett vevői joghoz kapcsolódó felfüggesztő hatály megszűnését megelőzően a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtani és kérelmezni Vevő 1/1-ed tulajdoni hányadban tulajdonjogának bejegyzését adásvétel jogcímén, az adásvétel tárgyát képező, I. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére és a Vevő tulajdonjogának a bejegyzésével egyidejűleg az Eladó bejegyzett tulajdonjogának a törlését.
Szerződő felek kijelentik, hogy a bejegyzési engedély benyújtását követően Fent meghatározott ingatlan tekintetében feltétlenül és visszavonhatatlanul engedélyezik a Vevő 1/1-ed tulajdoni hányada adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és ezzel egyidejűleg a Fent meghatározott ingatlan tekintetében Eladó bejegyzett 1/1-ed tulajdoni hányadú tulajdonjoga az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségéről az ingatlannyilvántartásból törlésre kerüljön. Eladó kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedélynek a benyújtására.

A fentiekre tekintettel a Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában;
- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről,
- más hitelt érdemlő módon történő igazolás (Pld.: jog@drkemenczeih.hu e-mail címre történő értesítés)

4.3.
A letétbehelyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja. Eljáró ügyvéd/ Letéteményes a bejegyzési engedély kiadására kifejezett kötelezettséget vállal.
A Letéteményes a letéti tárgyak őrzéséért díjat nem számít fel.

.....	.....
Olajos Péter Eladó	Balla Zoltán Viktor Vevő

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében Magyar Ügyvédi Kamarának az ügyvédi letét-és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 7/2018. (III.26.) MÜK szabályzata az irányadó, illetve a 2013. évi V. törvény rendelkezése.
A felek az adásvételi szerződést egyben letéti szerződésnek is tekintik az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47.§ (3) bekezdés alapján, mely alapján Eladó a Letevő és a Vevő a Jogosult.

4.4.
Amennyiben az adásvételi szerződés, a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy eljáró ügyvéd, mint letéteményes az ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedélyt Letevő részére visszaszolgáltatja. Letevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés teljesítési határidejéig az általuk átadott nyilatkozatokat (bejegyzési engedélyt) nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd, mint letéteményes a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

4.5.
Vevő tudomásul veszi, hogy tekintettel az otthonteremtési támogatás igénybevételére, a Magyar Állam javára elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan tulajdoni lapjára 5 éves határozott időtartamra. ***Vevő már a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben az otthonteremtési támogatás összege megállapításra kerül akkor az adásvétel tárgyát képező Kecskemét külterület 01607/136 hrsz.-ú ingatlanra a Magyar Állam javára elidegenítési tilalom kerüljön bejegyzésre 5 éves határozott időtartamra.***

5. Birtokátruházás

5.1.
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül a Vevő birtokába ruházza az adásvétel tárgyát képező ingatlant, attól az időtől kezdődően a Vevő húzza az ingatlan hasznait, viseli a terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

5.2.
Eladó köteles a fenti birtokbaadásig az ingatlan mostani állagát megőrizni, egyúttal tudomásul veszi, hogy a birtokbaadás napjáig az ingatlant nem idegenítheti el és nem terhelheti meg. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező 1.1.pontban körülírt ingatlan per-, teher-, és igénymentes, - azt semmilyen közüzemi költségtartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladó saját pénzeszközeinek felhasználásával helytállni tartozik.
Az Eladó szavatosságra vonatkozó nyilatkozatai mind a jogszavatosságra, mind a kellékszavatosságra kiterjednek.
Eladó szavatosságot vállal arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozná, illetve korlátozná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék.
Eladó büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.
Eladó szavatolja azt is, hogy az eladott ingatlan nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyon részét sem, az Eladó kijelenti, hogy önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni az ingatlannal.
Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
Eladó szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy a jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:120.§-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek.
Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a szerződésnek az Eladó által történő aláírása és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz és a szerződésben hivatkozottakon felül nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem

Olajos Péter
Eladó

Balla Zoltán Viktor
Vevő

peres eljárás, ami az Eladó ellen az ingatlanra vonatkozólag folyamatban vagy függőben lenne vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, és a szerződéssel szándékolt tranzakciót érintené, vagy ami negatív módon befolyásolná az ingatlant, vagy annak a szerződésben meghatározott jogi helyzetét.

5.3.
A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés megkötése előtt tájékoztatást adott az Eladónak az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításával összefüggésben (a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint) fennálló kötelezettségéről, amely szerint az Eladó köteles az Ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevőnek bemutatni. Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján a rendelet hatálya nem terjed ki az önálló, más épülethez nem csatlakozó, 50 m^2-nél kisebb hasznos alapterületű épületre

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a 40/2017 (XII.4.) NGM rendelet alapján a tulajdonosváltozáskor az ingatlan villamos biztonsági felülvizsgálata kötelező, amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum nem áll rendelkezésre. A tájékoztatás tudomásulvételét a Felek jelen Szerződésen elhelyezett aláírásukkal igazolják. Az ingatlanban nincs villany, így nincs értelme villamos biztonsági felülvizsgálatnak.

5.4.
Szerződő felek tudomásul veszik okiratot szerkesztő ügyvéd kioktatását, mely szerint az 1.1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó közművek átírását az e-bejelento.gov.hu címen ingyenesen kérhetik.

5.5.
A szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzat nem alkotott jogszabályt a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény és a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet alapján.

6. Vegyes rendelkezések

6.1.
A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály általi jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A 2013. évi V. törvény 6:118.§-a kimondja, hogy ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés, megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv, jóváhagyó nyilatkozatnak megtételéig, a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. E szerint a 2013. évi V. törvény 6:117. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel, amíg a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy meghiúsulása esetére csorbítja vagy meghiúsítja. A 2013. évi V. törvény 6:118.§ (3) bekezdése alapján a szerződés nem válik hatályossá, ha a, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv, a jóváhagyását nem adja meg.

6.2.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a 2013. évi CXXI. törvény (Földforgalmi tv.) 21. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéséről, amely szerint "A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Továbbá a 21. § (1a) pontja rendelkezik arról, hogy „Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának." Fentieken túlmenően a Földforgalmi törvény 21. §(1b) pontja alapján „A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat

.....	.....	.....
Olajos Péter Eladó		Balla Zoltán Viktor Vevő

jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Szerződő felek Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.
A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd fenti tájékoztatását megértették és elfogadják.

6.3.
A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jogosultakkal való közlés érdekében megküldésre kerül az ingatlan fekvése szerinti illetékes polgármesteri hivatal jegyzőhöz, aki 30 napra hirdetményi úton közzé teszi a szerződést. Amennyiben elővásárlási jogosulttól elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerint meghatározott személyeket meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg, aki azt a vonatkozó törvényi rendelkezések szerint gyakorolhatják. A felek tudomással bírnak arról, hogy ezen elővásárlási jog jogszerűtlen gyakorlása esetén a sorban előbb álló elővásárló a Vevő jogaiba léphet.
Amennyiben az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalásának megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára dr. Törökné dr. Kemenczei Henrietta okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell megfizetni, amennyiben igazolásra kerül okiratszerkesztő/letétkezelő ügyvéd részére az, hogy az Eladó és a Vevő a megfizetett vételárral egymással elszámolt. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár.

Abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette a fenti rendelkezések érvényesek.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog megszerzője tudomásul veszi, hogy köteles megfizetni a szerződéskötéssel járó valamennyi felmerült és igazolt költséget.

6.4.
A szerződő felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó, valamint az illetéktörvény e szerződés vonatkozásában releváns rendelkezéseit ismerik, azokról eljáró ügyvéd részükre kellő tájékoztatást megadta, melyet megértettek és elfogadtak.
A szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokra vonatkozó jogszabályok tartalmáról teljes körű tájékoztatást kaptak, és azokat megmagyarázást követően megértettek és tudomásul vettek.

Vevő nyilatkozik, hogy érvényesíteni kívánja az Itv. 26. § (6) bekezdésében foglalt illetékkedvezményt, amely alapján, mint 35. életévét be nem töltött első lakástulajdonszerző, az egyébként fizetendő illeték 50%-ig terjedő kedvezményre jogosult, ha az egész lakástulajdon forgalmi értéke a 15 000 000 forintot nem haladja meg.
Az Itv. 26.§ (15) bekezdése alapján „A magánszemély vagyonszerző első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén az állami adóhatóság a vagyonszerző kérelmére - a kérelemben megjelölt időtartamra, de legfeljebb az esedékességtől számított 12 hónapra - havonként egyenlő részletekben teljesítendő pótlékmentes részletfizetést engedélyez. Ha a vagyonszerző az esedékes részlet befizetését nem teljesíti, a tartozás egy összegben esedékessé válik.

Olajos Péter
Eladó

Balla Zoltán Viktor
Vevő

Ez esetben az állami adóhatóság a tartozás fennmaradó részére az eredeti esedékesség napjától késedelmi pótlékot számít fel."
Vevő kéri az állami adóhatóságot, hogy mint első lakástulajdon megszerzőként 12 havi pótlékmentes részletfizetést engedélyezzenek.

Eladó jövedelemszerzésére a személyi jövedelemadóra vonatkozó törvény rendelkezései irányadóak.

6.5.
A felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, valamint a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes költség Vevőt terheli.
A szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokra vonatkozó jogszabályok tartalmáról teljes körű tájékoztatást kaptak, és azokat megmagyarázást követően megértettek és tudomásul vettek.
Felek rögzítik, hogy az esetleges jogvitájukat peren kívül próbálják rendezni. Ennek eredménytelensége esetén kikötik a Kecskeméti Járásbíróság és a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.

6.6.
A szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák dr. Törökné dr. Kemenczei Henrietta 6050 Lajosmizse, Ybl Miklós utca 3. egyéni ügyvédet jelen adásvételi szerződés, valamint az egyéb nyilatkozatok megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint a jelen jogügylettel kapcsolatosan a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4., mint ingatlanügyi hatóság előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a felek képviseletében Balla Zoltán Viktor Vevőnek 1/1-ed tulajdoni arányban a Kecskemét külterület 01607/136 hrsz ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, és Vevő 1/1-ed tulajdoni arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzésére Fenti ingatlan – Kecskemét külterület 01607/136 hrsz. – 1/1 tulajdoni illetőségére és Eladó bejegyzett 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogának a törlésére a Fenti Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségéről és a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. előtti teljes jogkörrel történő képviseletre, továbbá az adó- és értékbizonyítvány beszerzése végett Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal jegyzője előtt teljes jogkörrel történő képviselettel, illetve a B400E adatlap elkészítésére és aláírására beadására a NAV Bács-Kiskun Megyei Igazgatósághoz. A meghatalmazás kiterjed továbbá a jelen adásvételi szerződés és egyéb okirat utólagos javítására és módosítására, illetve a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. előtt eljáró ügyvédként az általa benyújtott jelen adásvételi szerződés alapján indult ügyiratba való későbbi betekintésre való jogosultságra és továbbá az ingatlan-nyilvántartási kérelem jogok és tények változásának bejegyzéséhez szükséges kérem aláírására és illetve a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály előtti hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás lefolytatására és a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem aláírására is. Továbbá a felek megbízzák és meghatalmazzák a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Gyámügyi Osztálya előtt otthonteremtési támogatás igénylése iránti eljárásban teljes jogkörrel eljárjon. Eljáró ügyvéd a fenti megbízásokat és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédként ezennel elfogad. A Szerződő felek hozzájárulnak adóazonosító jelük kezeléséhez.
Szerződő felek a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik és kijelentik, hogy a jelen szerződés valamennyi megállapodásukat, valamint személyes adataikat akaratuknak megfelelően tartalmazza, nem kérik külön tényvázlat felvételét.
Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság estén értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

6.7.
A szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli. Felek hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. alapján -- a fenti tájékoztatásra tekintettel - a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, aki az ily módon felvett adatokat a Pmt. és az ügyvédi eljárásra vonatkozó egyéb jogszabályok alapján köteles kezelni. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró és ellenjegyző ügyvéd a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban a Szerződő feleket megfelelő módon azonosította. Szerződő felek és az ellenjegyző ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzatban megkövetelt adatokat tartalmazza. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd kioktatását a pénzmosás

.....

Olajos Péter
Eladó

Balla Zoltán Viktor
Vevő

törvényi fogalmáról megértették. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy ingatlanszerzésük, illetőleg jelen ingatlan jogügyletük nem irányul pénzmosásra.
A jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el. A Felek kijelentik, hogy ő maguk, közeli hozzátartozójuk vagy a velük szoros kapcsolatban álló személy(ek) kiemelt közszereplőnek nem minősülnek. Szerződő Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon felhívását, hogy az okiratot aláírás előtt figyelmesen olvassák végig, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizzék és amennyiben a szerződés bármely rendelkezésével kapcsolatban kérdésük, észrevételük merül fel, azt aláírás előtt jelezzék, illetve tisztázzák. Az Eladó felelősséggel tartozik az általa megadott, és az eljáró ügyvéd által a jelen okiratba foglalt bankszámlaszám helyességéért, továbbá minden szerződő fél felelősséggel tartozik az általa megadott, és az eljáró ügyvéd által a jelen okiratba foglalt személyes adat helyességéért. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben az eljáró földhivatal bármely okból (pl. hiánypótlás) a jelen szerződés kijavítását, kiegészítését, módosítását igényli, úgy a földhivatali határozatnak megfelelő tartalommal, módon, mennyiségben és időben történő módosító okiratot és/vagy új szerződést írnak alá azzal, hogy a módosítás/új szerződés egyik fél számára sem jelenthet nagyobb terhet a jelen szerződésben foglaltaknál.

6.8.
A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki sem bírta rá a Szerződő feleket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatást és ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják, és jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a szerződés e jogcímen történő megtámadásáról.

A 2021. évi CXLVI. törvény 3/A. § (2) bekezdése alapján jelen szerződésre az Inytv. 35. § (3) bekezdését és a 36. §-át, 39. § (5) bekezdését, 40. § (4) és (5) bekezdését, 42. § (2) bekezdését és 46. §-át nem kell alkalmazni. Jelen adásvételi szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült, melyből 1 (egy) példány a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásának szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdésében meghatározott biztonsági okmányon készült.

A Felek a jelen Szerződést annak elolvasás, megmagyarázás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt: minden tévedéstől, megtévesztéstől, kényszertől és befolyástól mentesen helybenhagyólag írják alá, és abból egy – egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Kecskemét, 2026. október 16.

.....

Olajos Péter
Eladó

Balla Zoltán Viktor
Vevő

dr. Törökné dr. Kemenczei Henrietta ügyvéd (6050 Lajosmizse, Ybl Miklós utca 3., Kecskeméti Ügyvédi Kamara nyilvántartási szám: 743, KASZ: 36070622.) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, továbbá tanúsítom, hogy a szerződő felek azonosítását elvégeztem, mely után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI.20.) MÜK Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített aláírással rendelkezem."
Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2026. október 16.

.....
dr. Törökné dr. Kemenczei Henrietta
ügyvéd (KASZ: 36070622)

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.