Dr. Fekete Gábor Ügyvédi Iroda
6000 Kecskemét, Rákóczi út 32. II. em. 3.
feketeugyved@gmail.com
Tel.: 20/268-7648

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Érk. dátuma: 2026 OKT 14
Érk. száma:
Ikt. szám: 595619
Melléklet: db
Előirat száma:
Ügyintéző:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Orosz Attila Jánosné (születési név: szül. hely, idő: ., an: személyazonosító száma: adóazonosító jele: lakcím: 6000 Kecskemét, Nagyváradi utca 50. szám, magyar állampolgár), mint **eladó,** a továbbiakban **eladó**

másrészről:

Bozsó László (születési név: szül. hely, idő: ., an.: személyazonosító száma: adóazonosító jel: földműves nyilvántartási száma: ., agrárkamarai nyilvántartási száma: lakcím: 6000 Kecskemét, Pákozdi csata utca 15. 10. emelet 29. ajtó, magyar állampolgár), mint **vevő,** a továbbiakban **vevő,** (a továbbiakban együtt: ***Felek***)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan elidegenítésében semmilyen körülmény nem korlátozza, vevő nyilatkozza, hogy ingatlanszerzési képessége nem korlátozott.

1.) Az Eladó **1/1 arányú tulajdoni hányadát képezi az alábbi ingatlan a Kecskemét, külterület, 01658/27 hrsz-ú,** 5189 m2 területű, 3,63 AK tiszta jövedelemmel rendelkező művelési ág **szántó/ és út megnevezésű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapja III. részének tanúsága szerint az ingatlan tehermentes.**

2.) Az eladó eladja a vevő megvásárolja **az eladó 1/1 arányú tulajdoni hányadát képező 1. pontban megjelölt ingatlant 1/1 tulajdoni arányban.**

Eladó kijelenti és nyilatkozza, hogy nincs érvényben lévő földhasználati szerződés az 1.) pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan és nincs a jövőben hatályba lépő földhasználati szerződés sem a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra.

Felek nyilatkozzák, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított.

3.) Eladó a jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal azért, hogy a fenti tulajdonát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentes, továbbá azért, hogy az ingatlanon

semminemű tartozás nem áll fenn, és hogy senkinek nem áll fenn egyéb olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését, és a birtokbavételt akadályozza, vagy korlátozza. Eladó külön szavatosságot vállal azért, hogy amíg a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a tulajdonában van, az ingatlanra végrehajtási jog nem kerül bejegyzésre.

4.) **Felek az ingatlan teljes vételárát 2.000.000,-Ft-ban, azaz kettőmillió forintban határozzák meg, melyből a szántó földrészlet értékét 1.600.000,-Ft-ban, azaz egymillió-hatszázezer forintban határozzák meg, az út értékét 400.000,-Ft-ban, azaz négyszázezer forintban határozzák meg.**

Eladó nyilatkozik, hogy Ültetvény nincs az ingatlanon, és nincs rajta a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény sem.

a) Felek az **első vételárrészlet (foglaló)** összegét mindösszesen **200.000,- Ft-ban, azaz kettőszázezer forintban állapítják meg.** Felek kijelentik, hogy megállapodásuk alapján Vevő a fenti foglaló összegét **jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti Eladó részére átutalással egyösszegben az Eladó nevén lévő Unicredit Banknál vezetett 10918001-00000119-53330003 számú bankszámlájára. Eladó a foglaló Vevő általi megfizetésének a tényét jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.** A felek megállapodnak abban, hogy az átutalással teljesített fizetést eladó bankszámláján történő banki jóváírás napján tekintik kiegyenlítettnek. A foglaló fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként került sor.
Szerződő felek kijelentik, hogy a **foglaló fogalmával**, szerződésbiztosítéki jellegével, kárátalány szerepével, így annak **jogi természetével tisztában vannak**, vagyis tudomással bírnak azon tényről, hogy szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló a vételárba beszámít, ellenkező esetben a **teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.**

b) **A fennmaradó vételárrész összegét felek mindösszesen 1.800.000,-Ft-ban, azaz egymillió-nyolcszázezer forintban határozzák meg. Ezen fennmaradó vételárrész összegét Vevő megfizeti Eladó részére átutalással egyösszegben az Eladó nevén lévő Unicredit Banknál vezetett 10918001-00000119-53330003 számú bankszámlájára legkésőbb jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásról szóló határozat eljáró ügyvéd általi kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül.**

Felek az ingatlan vételárát tehermentes ingatlanra állapítják meg.

5.) **Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha valaki él az elővásárlási jogával, illetve a szerződéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy valamely hatóság nem adja jóváhagyását, úgy eladó köteles a már megfizetett első vételárrészt (foglalót) visszafizetni a vevő javára.** A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21/A. § (1), (2), (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel felek megállapodnak abban és vevő kifejezetten elfogadja, hogy amennyiben valaki él az elővásárlási jogával, és a vevő helyébe lép, akkor eladó a már részére megfizetett első vételárrész (foglaló) összegét azt követően fogja vevőnek visszafizetni, amennyiben az elővásárló által ügyvédi letétbe helyezett első vételárrész összeget az ügyvédi letétből ténylegesen megkapja. Eladó tudomásul veszi, hogy fenti hivatkozott jogszabályhely (3) bekezdése egyértelműen rögzíti, hogy ha az elővásárlásra

jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben viszont a letétbe helyezett összeg a letevő részére, azaz az elővásárló részére visszajár, azonban eladó tudomásul veszi, hogy a megfizetett első vételárrész (foglaló) összege maradéktalanul ebben az esetben is visszajár a vevőnek, és azt mindenképpen köteles visszafizetni.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Az eladó a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

7.) Jelen szerződés, mint a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírása napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

8.) **Jelen szerződés letéti szerződésként is szolgál, melyben az eladó, mint letevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, külön nyilatkozatban hozzájárul az 1.) pontban meghatározott ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogának törléséhez és ezen nyilatkozatban visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárul vevő, egyben kedvezményezett 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez az 1.) pontban megjelölt ingatlan esetében adásvétel jogcímén, mely eladói tulajdonjog törlési nyilatkozatot és egyben vevő tulajdonjogának bejegyzéséi engedélyét az okiratszerkesztő ügyvédnél, egyben letéteményesnél letétbe helyezésre kerül 5 példányban. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a nála letétbe helyezett eladói tulajdonjog törlési nyilatkozatot és egyben vevő tulajdonjogának bejegyzési engedélyét csak és kizárólag akkor nyújthatja be az illetékes járási hivatalhoz, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jóváhagyja és vevő a teljes vételárat megfizette.**

Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a nála letétbe helyezett tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot csak és kizárólag akkor nyújthatja be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása megtörtént és a fennmaradó, utolsó vételárrész megfizetése is megtörtént és azt Eladó hitelt érdemlően igazolták az eljáró ügyvéd felé. Hitelt érdemlő igazolásnak minősülnek az alábbiak: Teljes vételár megfizetését tanúsító ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény, közokiratba foglalt átvételi elismervény, vagy az átutalással teljesített vételárrészek megfizetésének teljesülését igazoló eredeti banki igazolások.

Az ügyvéd a letétkezelésért munkadíjat nem köt ki.

9.) A vevő az ingatlant megtekintette, azt ismeri, vevő birtokba lépése a felek megállapodása **alapján jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül történik,**

amennyiben a teljes vételár megfizetésre került. A vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

10.) Eladó a tulajdonjogát az 1. pontban megjelölt ingatlanra a vételár vevő általi teljes összegének megfizetéséig fenntartja, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az 1. pontban megjelölt Ingatlanra vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása és teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az 1.) pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított **1 (egy) év időtartamra** szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja, a 48. § (1) bekezdés a) pontja és a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése alapján. Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjogbejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 1 (egy) éves határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul – a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 1 (egy) évre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja az 1. pontban foglalt valamennyi ingatlan vonatkozásában, és – a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 1 (egy) éves időtartamra történő bejegyzése iránt.

11.) Alulírott Dr. Berényiné Dr. Dézsi Andrea ügyvéd, mint a Dr. Fekete Gábor Ügyvédi Iroda (székhely: 6000 Kecskemét, Rákóczi út 32. II/3.) irodavezető ügyvédje és egyben, mint letéteményes jelen szerződés ellenjegyzésével igazolom, hogy a mai napon eladó és egyben letevő letétbe helyezte nálam letéteményesnél jelen szerződés tárgyát képező 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló 5 db eredeti nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt), mely alkalmas arra, hogy vevő és egyben kedvezményezett javára a tulajdonjog az 1. pontban megjelölt valamennyi ingatlan vonatkozásában bejegyzésre kerüljön.

Vevő nyilatkozza, hogy **földműves, földműves nyilvántartási száma: 514336/2/2026.06.04., agrárkamarai azonosító száma: P000000906521, vevő nyilatkozza továbbá, hogy elővásárlási joggal rendelkezik**, mert a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján **olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül**.

12.) Felek kijelentik és nyilatkozzák, hogy tudomásuk van arról továbbá, hogy közöttük ezen szerződés létrejötte a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A szerződő felek vállalják és nyilatkozzák, hogy tudomásuk van arról, hogy a föld tulajdonjogának átruházását és annak megszerzését jogszabályi rendelkezések annyiban akadályozzák és korlátozzák, hogy jelen adásvételi szerződést, amely egyben az eladó által elfogadott vevői vételi ajánlatnak is minősül, annak aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Vevő vállalja és nyilatkozza, hogy e szerződéssel megszerzett 1. pontban megjelölt föld

használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja és nyilatkozza, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Ha a föld harmadik személy használatában van, vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt, fent felsorolt kötelezettségeket vállalja. A vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs, valamint kijelenti és nyilatkozza, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy vevő a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy földművesnek minősülő természetes személy, de jelen adásvételi szerződéssel a földszerzési maximumot nem lépi túl, azaz tulajdonában lévő föld a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg a 300 hektárt, illetve a birtokmaximumot sem lépi túl, ugyanis a birtokában lévő föld a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg az 1200 hektárt.

Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

13.) A felek jogvita esetére értékhatártól függően a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék illetékességét kötik ki. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, elsősorban a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

14.) A felek meghatalmazzák Dr. Berényiné Dr. Dézsi Andrea ügyvédet, mint a Dr. Fekete Gábor Ügyvédi Irodát képviselő irodavezető ügyvédet (6000 Kecskemét, Rákóczi út 32. II. em. 3., Kamarai azonosító szám: 36075090) jelen szerződés megszerkesztésére, illetve ellenjegyzésére, illetve hogy őket a jelen szerződéssel kapcsolatban a mezőgazdasági igazgatási szerv és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt teljes jogkörrel képviselje, ennek keretében felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárás során való jogi képviseletre, a mezőgazdasági igazgatási szerv felé a jóváhagyás iránti kérelem felek helyett történő aláírására, a határozat és a záradékolt adásvételi szerződések átvételére, valamint a tulajdonjog bejegyzési kérelem illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására. Az eljáró ügyvéd a szerződő felek meghatalmazását elfogadja.

15.) Jelen szerződés nyolc eredeti példányban – ebből egy biztonsági okmányon – készült.

A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró és okiratszerkesztő ügyvédtől a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó illeték- és adózási szabályok vonatkozásában teljes körű tájékoztatásban és kioktatásban részesültek, továbbá a jelen szerződést, illetve az abban foglaltakat egyben akaratukkal egyező ügyvédi tényvázlatnak tekintik. Felek kijelentik, hogy adatszolgáltatási kötelezettségükről tudomással bírnak, pénzmosással kapcsolatos tájékoztatást megkapták. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvédet a pénzmosás és a

terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli szerződő felek adatai vonatkozásában, melyeket a jogszabályban megjelölt feltételek és cél szerint köteles kezelni és bejelentési kötelezettségének a jogszabályban foglalt feltételek esetén eleget tenni.

Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges minden ügyvédi felvilágosítást megkaptak.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, magukra nézve kötelezőnek ismerik el és jóváhagyólag írják alá.

Kecskemét, 2026. október 9.

Orosz Attila Jánosné	**Bozsó László**
eladó	vevő

Dr. Berényiné Dr. Dézsi Andrea ügyvéd, mint a Dr. Fekete Gábor Ügyvédi Iroda irodavezető ügyvédje (6000 Kecskemét, Rákóczi út 32. II. em. 3., KASZ: 36075090) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért azt **Kecskeméten, 2026. október 9. napján ellenjegyzem**.

Dr. Fekete Gábor Ügyvédi Iroda
6000 Kecskemét, Rákóczi út 32. II/3.
Adószám: 19378079-2-03
Mobil: +36-20/268-7648, +36-70/375-8777
E-mail: feketeugyved@gmail.com
Bank: 10403206-50526567-68681011
Kamarai azonosító: 36059947

Dr. Fekete Gábor Ügyvédi Iroda
képv.:
Dr. Berényiné Dr. Dézsi Andrea
irodavezető ügyvéd
KASZ: 36075090

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