Elektronikusan hitelesítve 2026.11.18. 12:31:58
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről: **Kissné Szeleczki Ilona Éva** (születési neve: szül.: .; an.: szsz.: ; adóazonosító jel:) 6000 Kecskemét, Füzes utca 6. fszt. 1. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **eladó**)
másrészről: **Gyenes Róbert** (születési neve: , születési helye: születési idő: adóazonosító jel: , személyi száma: anyja neve: NAK.: , Földműves bejegyz. hat: . (Kecskeméti Földhivatal)) 6000 Kecskemét, Harangvirág u. 9. sz. alatti lakos mint vevő (továbbiakban: **vevő**) között alulírott helyen időben az alábbi feltételekkel:

Preambulum

Szerződő felek rögzítik, hogy a BKMKH Földhivatali Főosztálya 595.650/2/2026 szám alatti eljárásban az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta. Szerződő felek az alábbi tartalommal újra megkötik az adásvételi szerződését.

1.)Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladó 1/1 arányban tulajdonosa
a.) a **Kecskemét külterület 0841/214 hrsz.** alatt felvett és nyilvántartott 3168 m² területű, 11.02 AK értékű, szőlő művelési ágú ingatlannak
b.) a **Kecskemét külterület 0841/215 hrsz.** alatt felvett és nyilvántartott 3168 m² területű, 11.02 AK értékű, szőlő művelési ágú ingatlannak, mely ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére az MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI Zrt. jogosult javára a III/1. alatti bejegyzés ranghelyén bányaszolgalmi jog van bejegyezve az ingatlanból 50 m² területre
c.). a **Kecskemét külterület 0841/216 hrsz.** alatt felvett és nyilvántartott 3167 m² területű, 11.02 AK értékű, szőlő művelési ágú ingatlannak, mely ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére az MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI Zrt. jogosult javára a III/1. alatti bejegyzés ranghelyén bányaszolgalmi jog van bejegyezve az ingatlanból 305 m² területre.
Szerződő felek rögzítik, hogy 1.a) –c.) pontbeli ingatlanok egymással szomszédosok, egybefüggő területet alkotnak.

2.) Eladó az 1. a-c) pontbeli ingatlanok 1/1-1/1-1/1 tulajdoni illetőségét Vevőnek eladja, aki azt általa megtekintett és ismert állapotban eladótól megveszi, adásvétel jogcímén az 1. pontban részletezett bányaszolgalmi jogok fenntartása mellett – ingatlanonként -1/1-1/1-1/1 arányban.

3.) Szerződő felek az 1.) a-c pontbeli ingatlanok (1/1-1/1-1/1) **egybefoglalt** vételárát **8.500.000.-Ft azaz ~~Tízmillió~~** forint összegben állapítják meg. A Tftv. 8/A. §-ra tekintettel az egyes ingatlanok vételárai: 1.a) pontbeli ingaltan: **2.833.334,- Ft**, ebből az ültetvény értéke: 1.350.000-Ft, míg a föld értéke: 1.483.334,Ft 1.b) pontbeli ingaltan **2.833.334,-Ft**, ebből az ültetvény értéke: 1.350.000-Ft, míg a föld értéke: 1.483.334,Ft .. Ft, az 1. c) pontbeli ingatlan vételára **2.833.332,**-Ft. ebből az ültetvény értéke: 1.350.000,- Ft, míg a föld értéke: 1.483.332,- Ft. A vételár az alábbiak szerint kerül kiegyenlítésre:

a.) Vevő a mai napon átutalás útján kiegyenlít **Eladó nevén álló UniCredit Banknál vezetett 10915008-00000009-35810004 számú pénzintézeti számlájára 1.000.000,- Ft azaz** Egymillió forint összeget, mint vételárelőleget. Eladó az 1.000.000,-Ft azaz egymillió forint kiegyenlítését jelen okirat aláírásával elismeri.
b.) Vevő a hátralékos vételárat a **7.500.000,-Ft legkésőbb 2027. június 30. napjáig köteles átutalni Eladó nevén álló UniCredit Banknál vezetett 10915008-00000009-35810004** számú pénzintézeti számlájára.

Kissné Szeleczki Ilona Eva eladó

Gyenes Róbert vevő

dr. Papp Aranka
6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. 1
Tel./Fax: 76/328-901, 06-20/359-76-26
Adószám: 58430145-1-23
KASZ: 36066804
BKM-I ÜGYVÉDI KAMARA 510

Az utalások akkor tekinthető teljesítettnek, amikor fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került. Eladó a fentebb megjelölt számlaszámára történő teljesít saját kezéhez történő, szerződésszerű és joghatályos teljesítésnek fogad el.
Szerződő felek előteljesítést elfogadnak.

4.) Eladó feltétlen felelősséget vállal az 1.a-c) pontbeli ingatlanok per-, teher- és igénymentességért.

5.) Felek megállapodása alapján vevő az 1.a-c) pontbeli ingatlanok birtokába a teljes vételár kiegyenlítését követő 5 munkanapon belül lép. A birtokba lépés napjától húzza vevő az 1.a-c pontbeli ingatlanoknak viseli terheit, valamint a kárveszélyt. A birtokba lépéssel egyidejűleg illetik vevőt a föld alapú és egyéb támogatások és jogosultságok, valamint terhelik az ezzel kapcsolatos kötelezettségek. Jelenleg nincsenek az 1.a-c pontbeli ingatlanok 3. személy használatában. Eladók kijelenti, hogy az 1. a-c) pontban hivatkozott ingatlanokat sem hatályos, sem már megkötött, de későbbi időpontban hatályba lépő földhasználati, többlethasználati megállapodás szerződés sem érinti.

6.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 8. § alapján a föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

7.) Szerződő felek kijelentik, tudomással bírnak azon körülményről, hogy a 2013. évi CXXII. tv. alapján a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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. Szerződő felek kijelentik, tudomással bírnak azon körülményről, hogy a 2013. évi CXXII. tv. alapján az 1./ pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában a hivatkozott törvényben meghatározottak szerint elővásárlási jog gyakorolható. Az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén az elővásárlásra jogosult vevő jogaiba lép. Az elővásárlási jog jogosultja a kormányzati portálon történő közzétételt követő 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a fent meghatározott határnapig nem nyilatkozik. Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

8.) Ha a 2013. évi CXXII. tv. eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá 2014. május 01. napjától kezdődően. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályosulásának feltétele az adásvételi szerződés illetékes mezőgazdasági szerv általi jóváhagyása. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a felek maguk viselik és egymással szemben – az eredeti állapot helyreállításán kívül – a feleknek jelen

Kissné Szeleczki Ilona Éva eladó

Gyenes Róbert vevő

dr. Papp Aranka
6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. 1/2.
Tel./Fax: 76/328-901, 06-20/359-76-26
Adószám: 58430145-1-23
KASZ: 36066804
MMI ÜGYVÉDI KAMARA 610

szerződésből eredően nincs. Felek a hatósági jóváhagyás elmaradását olyan körülménynek tekintik, amelyért egyik fél sem felelős.

9.) Vevő jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősség tudatában kijelenti, hogy **földműves. Földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: 514177/4/2021.04.09.** és a vevővel szemben a nyilvántartásból történő törlési eljárás nincsen folyamatban. Vevő nyilatkozik, hogy az 1.a-c) pontban meghatározott ingatlanok vonatkozóan a Földforgalmi törvény alapján **elővásárlásra jogosult. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult a 2013. évi CXXII. törvény 18 § (1) bekezdésének c.) pontja alapján, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Szomszédos hrsz-: Kecskemét külterület 0841/248 hrsz.** Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy földműves és nyilatkozik, hogy a jelen jogügylettel megszerezni kívánt földek területnagysága, a már tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő föld területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg a földszerzési maximumot, azaz 300 hektárt, így a tulajdonszerzésem akadálya nem ütközik, a Földforgalmi törvény 16§-ában meghatározott tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik, sem a törvényi földszerzési, sem a birtokmaximumot nem sérti. Vevő anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen tulajdonszerzés nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatályban lévő rendelkezéseibe. Vevő büntető jogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nem közeli hozzátartozója eladóknak. (2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2)-(4)).
Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13 §és 14 §-ban foglalt rendelkezésekről az alábbiak szerint nyilatkozik: Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy az 1. a-c) pontbeli ingatlanok (földek) használatát másnak nem engedi át, azt **maga használja,** és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevő nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.Vevő büntető jogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs részarány-tulajdona illetve ki nem adott részarány tulajdona.

10.) Eladó az 1-a-c). pontbeli ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. **Szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjogról lemondó nyilatkozat – bejegyzési engedély – benyújtásáig, de legfeljebb tíz hónapig a Kecskemét külterület 0841/214, Kecskemét külterület 0841/215 és Kecskemét külterület 0841/216 hrsz-ú ingatlanok 1/1-1/1-1/1 tulajdoni illetőségére a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartás bejegyzeni szíveskedjenek vevő javára 1/1-1/1-1/1 arányban.** (179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45 § (1))
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kiegyenlítésekor kiadja az 1.a-c) pontbeli ingatlanokra vonatkozó tulajdonátruházó nyilatkozatot külön, ügyvéd által ellenjegyzett okirati formában. Eladó ezen külön okiratban minden további feltétel kikötése nélkül véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog-változást adásvétel jogcímen a Kecskemét külterület 0841/214, Kecskemét külterület 0841/215 és Kecskemét külterület 0841/216 hrsz-ú ingatlanok vevő javára 1/1-1/1-1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és az ő (Eladó) jogai törlésre kerüljön az. ingatlan-nyilvántartásból.

Kissné Szeleczki Ilona Éva eladó

Gyenes Róbert vevő

dr. Papp Aranka
6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. 1/.
Tel./fax: 76/328-901, 06-20/359-76-2
Adószám: 58430145-2-23
KASZ: 36066804
BKM-I ÜGYVÉDI KAMARA 610

11.) A felek ezen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a vevői jog bejegyeztetésével, majdan vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésére, az elővásárlási jogosultak felhívására és ezzel kapcsolatos, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával, előzetes jóváhagyásával kapcsolatos valamennyi illetékes hatóságok előtti eljárásra – kivéve NAV előtti eljárás -, valamint jelen ügy földhivatali ügyiratszámának megismerésére, az adásvétel tárgyát képező tulajdoni lap tartalmának megismerésére, a eB400 nyomtatvány benyújtásra, és ezzel kapcsolatos eljárásra, a teljes vételár kiegyenlítését követően eladó tulajdonjogának törlésével valamint az illetékes BKMKH FFO illetékes Földhivatali Osztálya előtti eljárásra az illetékes BKMKH előtti eljárásra megbízzák és meghatalmazzák dr. Papp Aranka /6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. I/2/ ügyvédet, aki a meghatalmazást és megbízást elfogadja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel.
Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában felek megértették, tudomásul vették és jelen szerződést tényvázlatul elfogadják. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvétel jogügylethez kapcsolódó adó- és illetékszabályokat megértették.
Vevő tudomásul veszi, hogy jelen jogügylet vonatkozásában felmerülő valamennyi költség, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési 10.600,-Ft/ingatlan) és a vagyonátruházási illeték (4%) viselésére ő köteles.
Vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Eladó tudomásul veszi, hogy Ingatlan átruházásából keletkező jövedelem után 2026-ben 15 százalék személyi jövedelemadót kell fizetni, ha az ingatlan megszerzésétől számított 5 év nem telt el. Nem kell azonban bevallani az ingatlan átruházásából származó bevételt akkor, ha az adómentes, vagy abból jövedelem nem keletkezik.

12.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A felek aláírásukkal igazolják, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat a Személyes Adatok Védelméről és a Közérdekű Adatok Nyilvánosságáról szóló 2011. évi CXII. tv. rendelkezéseinek megfelelően az okiratszerkesztő ügyvéd a következőképpen kezelje: az ügyfél vezeték- és utóneve, születési neve, születési időpontja, édesanyja neve, lakcíme, elektronikus elérhetősége. A felek adatait az okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag a szerződés elkészítése, illetve hozzá kapcsolódó hatósági eljárások céljából gyűjtheti és dolgozhatja fel.
A kapott adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd csak ezen fejezetben foglaltaknak megfelelően dolgozza fel, automatikusan, vagy manuálisan, az adatok elektronikus úton nyomtathatók ki.

Kissné Szeleczki Ilona Éva eladó

Gyenes Róbert vevő

dr. Papp Aranka
6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. I/.
Tel./Fax: 76/328-901, 06-20/359-76-2[illegible]
Adószám: [illegible]-1-23
KASZ: [illegible]804
EKM-I ÜGYVÉDI KAMARA 610

Ezen fejezet szerinti személyes adatokhoz csak az okiratszerkesztő ügyvéd és azon alkalmazottai és csak azon – feldolgozással megbízott – személyek férhetnek hozzá, akik jogosultak azt kezelni, illetve a szolgáltatás teljesítése során eljárni. Az adatfeldolgozás során az okiratszerkesztő ügyvéd az irányadó jogszabályok szerint köteles eljárni, hogy ne kerülhessen sor jogsértésre, különös tekintettel az emberi méltóságra Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízásból fakadóan a birtokába jutott információkat, adatokat üzleti titokként, bizalmasan kezeli, az adatokat harmadik személy részére nem adja át, kivéve, ha ezt a szerződés teljesítése megkívánja, vagy törvény kötelezően előírja.

13.) Felek teljes jogú magyar állampolgárok, az elidegenítést vagy tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, illetve nem akadályozza.

14.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó rendelkezései irányadóak. Jelen szerződés hét eredeti példányban készült, melyből egy eredeti példányt valamennyi szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írják alá.

Kecskemét, 2026. november 04.

Kissné Szeleczki Ilona Éva eladó

Gyenes Róbert vevő

Alulírott okiratszerkesztő és eljárásra meghatalmazott jogi képviselő dr. Papp Aranka ügyvéd (6000 Kecskemét,Vak Bottyán u. 14. ½. KASZ: 36066804.) aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valódiságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot ellenjegyzem, Kecskeméten, 2026. november 04-én. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI.20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

dr. Papp Aranka ügyvéd
6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. 1/.
Tel./Fax: 76/328-907, 06/30/359-76-2
Adószám: 58430145-2
KASZ: 36066804
BKM-I ÜGYVÉDI KAMARA 610

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:
2026. NOV. 19.
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026 NOV 20.
utolsó napja: 2026 DEC 21.
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
A kormányzati portálról történő levétel napja:
.....

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Jogi és Igazgatási Osztály