PH/2983-2/2026.

90.

Érk.: 2026. 11. 18. 13:35
Major A. (785)

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.18. 13:34:31
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről: **Czinderné Dibusz Andrea** (születési név: szül.hely és idő: ,an.: személyi azonosító: adóazonosító jel: 6000 Kecskemét, Szinyei Merse Pál utca 8. 1 e. 5 a. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **eladó**)
másrészről: **Kapás Pál Ernőné** (születési neve: szül.: an.: szsz.: személyazonosító igazolvány: adóazonosító jel MVH regisztrációs szá NAK kamarai azonosító szám: **BKMKH FFO FO 4. (Kecskemét) 514105/2/2021.02.17.**) 6060 Tiszakécske, Kerekdomb dűlő tanya 196. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **vevő**) között alulírott helyen időben az alábbi feltételekkel

1.) Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint (tul.lap sz: INYER/TULLAP/2026.11.02./ 22525, 22680, 22792,23048.) Eladó kizárólagos 1/1-1/1-1/1-1/1 arányban tulajdonosa

a.) a **Tiszakécske külterület 079/65 hrsz.** alatt felvett és nyilvántartott, 2140 m^2 területű, 7.06 AK értékű, szántó és út megnevezésű, megnevezésű ingatlannak. Az ingatlan jogi jellege **Árterület.** A tulajdoni lap III. RÉSZ (42782/3/1998.04.02) az alábbi Önálló szöveges bejegyzés található: az I/1. alatti ingatlan a O79/31. és a O79/34. hrsz. megosztásából keletkezett, valamint a vázrajzban meghatározott 47 m2 nagyságú területre az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult (címe: 4024 DEBRECEN, Kossuth Lajos utca 41.) javára **vezetékjog teher** van bejegyezve ezen ingatlanra-
b.) a **Tiszakécske külterület 079/33 hrsz.** alatt felvett és nyilvántartott, 4718 m^2 területű, 14.40 AK értékű, szántó és út és út megnevezésű, megnevezésű ingatlannak. Az ingatlan jogi jellege Árterület. A tulajdoni lap III. RÉSZ (36309/1997/1996.12.18) az alábbi önálló szöveges bejegyzés található: a O79/23 és a O85/11 hrsz-ok megosztásából keletkezett, valamint a vázrajzban meghatározott 91 m2 nagyságú területre az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult (címe: 4024 DEBRECEN, Kossuth Lajos utca 41.) javára **vezetékjog teher** van bejegyezve ezen ingatlanra.
c.) a **Tiszakécske külterület 0222/46 hrsz.** alatt felvett és nyilvántartott, 3956 m^2 területű, 4.83 AK értékű, szántó megnevezésű, megnevezésű ingatlannak. A tulajdoni lap III. RÉSZ (43319/4/1999 1998.06.23) az alábbi önálló szöveges bejegyzés szerepel: Az I/1 alatti ingatlan a 0222/40 hrsz-ú ingatlanból keletkezett.
d.) a **Tiszakécske külterület 0222/47 hrsz.** alatt felvett és nyilvántartott, 5083 m^2 területű, 6.20 AK értékű, szántó megnevezésű, megnevezésű ingatlannak. A tulajdoni lap III. RÉSZ (43319/4/1999 1998.06.23) az alábbi önálló szöveges bejegyzés szerepel: Az I/1 alatti ingatlan a 0222/40 hrsz-ú ingatlanból keletkezett.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) a és b) pontbeli ingatlanok egymással szomszédosok és összefüggő területet alkotnak, csak úgy mint a az 1c.) és 1.d) pontbeli ignatlanok.

2.) Eladó a tulajdonában álló 1. pontbeli ingatlan 1/1-1/1-1/1-1/1 tulajdoni illetőségét Vevőnek eladja a rajtuk lévő önálló szöveges bejegyzések fenntartásával és vezetékjogok fentartásával, aki azt általa megtekintett és ismert állapotban eladótól megveszi, adásvétel jogcímén 1/1-1/1 1/1-1/1 arányban az önálló szöveges bejegyzések és vezetékjogok fenntartásával.

dr. Papp Aranka
6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. 1/1
Tel/Fax: 76/329-901, 06-20/359-76-26
Gazdasági ÁSZ: 58430145-1-23
MKVK-ÜGYVÉDI KAMARA 610

Czinderné Dibusz Andrea eladó

Kapás Pál Ernőné vevő

3.) Szerződő felek az 1.) a) – 1.) b) pontbeli ingatlanok egybefoglalt vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – 1.500.000,-Ft azaz Egymillió-ötszázezer forint összegben állapítják meg, míg az 1.) c) – 1.) b) pontbeli ingatlanok egybefoglalt vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – 1.100.000,-Ft azaz Egymillió-egyszázezer forint összegben állapítják meg. A Földforgalmi törvény 8/A §ra hivatkozással:
A Tiszakécske külterület 079/65 hrsz vételára:500.000,-Ft
A Tiszakécske külterület 079/33 hrsz vételára: 1.000.000,-Ft
A Tiszakécske külterület 0222/46 hrsz vételára: 500.000,-Ft
A Tiszakécske külterület 0222/47 hrsz vételára: 600.000,-Ft
Vevő a teljes vételárat megfizette akként átutalta Ela nevén áll számlára mai napon indított utalással. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került. Eladó a teljes vételár kiegyenlítését elismeri.

4.) Eladó feltétlen felelősséget vállal az 1.a)-d) pontbeli ingatlanok jelen szerződésben rögzített terheken túli per-, teher- és igénymentességért. Eladó szavatosságot vállal továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlannak nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, az ingatlan nem képezik harmadik személyekkel házastársi vagy élettársi közös vagyon részét, annak nincs az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett használatra jogosultja és nincs olyan PTK 4:48 § hatálya alá tartozó ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonos házastársa, akinek az eladáshoz hozzájáruló nyilatkozata beszerzésére lenne szükség, vagyis az ingatlannal csak és kizárólag Eladó jogosult rendelkezni.

5.) Felek rögzítik, hogy vevő jelenleg is birtokba van, mert haszonbérlőként használja az 1. a-d) pontbeli ingatlanokat 2026. december 31. napjáig, tulajdonosként pedig tulajdonszerzése ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése napján lép.
Jelenleg 1.) a-d) pontbeli ingatlanokra érvényes haszonbérleti szerződés van, 2022.01.01.-2026.12.31. napjáig, haszonbérlő a vevő, a haszonbérleti díj 100.000,-Ft/ha/év.
Eladó kijelenti, hogy az adásvételi tárgyát képező 1.a-d) pontbeli ingatlanokat a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, többlethasználati megállapodás 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.

Czinderné Dibusz Andrea eladó

Kapás Pál Ernőné vevő

Jr. Papp Akanka
6000 Kecskemét, Vargyottyán u. 14. 1/2
Tel./Fax: 76/328-901, 06-20/359-76-26
Adószám: 58430145-1-23
KASZ: 36066804
BKMK-I ÜGYVÉDI KAMARA 610

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 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: BKMKH FFO FO 4. (Kecskemét) 514105/2/2021.02.17.**) és a vevővel szemben a nyilvántartásból történő törlési eljárás nincsen folyamatban.
Vevő nyilatkozik, hogy az 1.) a-b pontban meghatározott ingatlanokra (dologösszeség) vonatkozóan a Földforgalmi törvény alapján **elővásárlásra jogosult, az elővásárlási jogát a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés b) pontja ezen belül ba) alpontja alapján gyakorolja, mint olyan földet használó földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Szomszédos hrsz: Tiszakécske külterület 079/66 hrsz Vevő már több, mint három éve földhasználója az 1.a)-b) pontbeli ingatlanoknak.**
Vevő nyilatkozik, hogy az 1.) c-d pontban meghatározott ingatlanokra(dologösszeség) vonatkozóan a Földforgalmi törvény alapján **elővásárlásra jogosult, az elővásárlási jogát a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés b) pontja ezen belül bb) alpontja alapján gyakorolja, mint olyan földet használó földműves, aki helyben lakónak minősül. Vevő már több, mint három éve földhasználója az 1. c-)d) pontbeli ingatlanoknak.**
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. pontbeli ingatlan (föld) használatát másnak nem engedi át, azt **maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Czinderné Dibusz Andrea eladó

Kapás Pál Ernőné vevő

dr. Papp Aranka
6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. I.
Tel./Fax: 76/328-901, 06-20/359-76-2
Adószám: 38430145-1-23
KASZ: 36066804
MKM-I.G. sz. KAMARA 61

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.

11.) **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Tiszakécske külterület 079/65, a Tiszakécske külterület 079/33, a Tiszakécske külterület 0222/46 és a Tiszakécske külterület 0222/47 hrsz-ú ingatlanok 1/1-1/1-1/1-1/1 tulajdoni illetőségeire a tulajdonjogot 1/1-1/1-1/1-1/1 arányban adásvétel jogcímén vevő javára bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba a fennálló szöveges bejegyzések és vezetékjogok fenntartásával. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Tiszakécske külterület 079/65, a Tiszakécske külterület 079/33, a Tiszakécske külterület 0222/46 és a Tiszakécske külterület 0222/47 hrsz-ú ingatlanok 1/1-1/1-1/1-1/1 tulajdoni illetőségeire bejegyzett tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.**

12.) A felek ezen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a 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, valamint az illetékes BKVKH FFO illetékes Földhivatali Osztálya előtti eljárásra az illetékes BKVMKH 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 veszik, 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.

13.) 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.

Czinderné Dibusz Andrea eladó

Kapás Pál Ernőné vevő

dr. Papp Aranka
6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. I/2.
Tel./Fax: 76/328-901, 06-20/955-76-21
Adószám: 38430145-1-23
KASZ: 36056004
BKM-I-0044 KAMARA 610

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. 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.

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

15.) 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 02.

Czinderné Dibusz Andrea eladó

Kapás Pál Ernőné 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, Tiszakécskén, 2026. november 02-án. 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. 1/2.
Tel./Fax: 76/328-201, 20/353-76-23
Adószám: 58750...-2-03
KASZ: 36066804
MKM-I ÜGYVÉDI KAMARA 10

KIFÜGGESZTÉSI ZÁRADÉK
A szerződés kifüggesztésének napja: 2026.11.19.
Közlés kezdő napja: 2026.11.20.
Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitvaálló 60 napos határidő utolsó napja: 2026.12.21.;
amelynek elmulasztása jogvesztő!
A hirdetőtábláról történő levétel napja: 2026.12.22.
Tiszakécske, 2026.12.22.
jegyző

Tiszakécske Városi Polgármesteri Hivatal 2. Tiszakécske