Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.16. 10:21:36
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Szkupi Magdolna szül.** (születési hely és idő: ., anyja neve: személyi azonosító: , adóazonosító jel:) 6600 Szentes, Apponyi tér 23. B. lph. 1 em. 4 a. (tartózkodási hely: 6000 Kecskemét, Szarkás tanya 119.) szám alatti lakos szám alatti lakos, **mint eladó**

Másrészről: **Farkas Dávid szül.** (születési hely és idő: anyja neve: személyi azonosító: adóazonosító jel:) 6033 Városföld, Bartók Béla utca 31. (tartózkodási hely: 6000 Kecskemét, Rem utca 8. em. a.) szám alatti lakos, **mint vevő**

Között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Bács-Ki
Irat vétel
2026 NOV 04
Ikt. dátuma: Ikt. szám:
Mellékiet: db Előirat száma: Ügyintéző:

1) Eladó kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni arányban kizárólagos tulajdonát képezi a **Kecskemét külterület 01038/68 hrsz.** alatt felvett, természetben 6000 Kecskemét, Szarkás tanya 119. szám alatt található, összesen 4482 m² területű, 7.47 AK értékű, a) kivett tanya (463 m², 0 AK) b) szőlő (1675 m², 5.83 AK), c) szántó (2344 m², 1.64 AK) megjelölésű és művelési ágú ingatlan.

2) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződéssel eladó eladja, vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1) pontban meghatározott ingatlant, adásvétel jogcímén, a vevő által megismert állapotban úgy, ahogyan az a jelenben áll, összes természetes és jogi tartozékával együtt.
A felek rögzítik, hogy az ingatlanon – annak a) tanya alrészletén - található egy tanya felépítmény és egy tároló felépítmény.
A felek rögzítik, hogy az ingatlanon a tanya és tároló felépítményeken túl egyéb felépítmény, ültetvény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. A felek rögzítik, hogy az ingatlan szőlő művelési ága ellenére azon szőlő ültetvény ténylegesen nem található, így az külön értéket nem képvisel.

3) Felek az 1) pontban meghatározott ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát együttesen és egyetértésben **27.000.000,- Ft, azaz Huszonhétmillió forint**ban határozzák meg, amely vételárból az a) tanya alrészletre eső vételárat 26.700.000,- Ft, azaz Huszonhatmillió-hétszázezer forintban határozzák meg – ebből a tanya felépítményre eső vételár 26.500.000,- Ft, azaz Huszonhatmillió-ötszázezer forint, a tároló felépítményre eső vételár 100.000,- Ft, azaz Százezer forint, míg a hozzájuk tartozó földre (udvarra) első vételárrész 100.000,- Ft, azaz Százezer forint -, és a b) és c) alrészletekre, mint földekre eső vételárat együttesen 300.000,- Ft, azaz Háromszázezer forintban határozzák meg.
A vevő a felek megállapodása alapján jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg átutalással megfizet **2.700.000,- Ft, azaz Kétmillió-hétszázezer forint** vételárrészt az eladónak az OTP Banknál vezetett 11773384-01570331 számú számlájára, amelynek átvételét az eladó elismeri és nyugtázza, és amelyet a felek egyező akarattal foglalónak tekintenek, és kijelentik, hogy a foglaló joghatásairól megfelelő tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől, amely szerint a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, és ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.
A felek rögzítik, hogy az első vételárrész teljes egészében tartalmazza a b) és c) alrészletekre, mint földekre eső 300.000,- Ft, azaz Háromszázezer forint összegű vételárrészt.
A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az utolsó vételárrészt folyósító Fundamenta-Lakáskassza Zrt. pozitív hitelbírálatát követő 3 (három) napon belül, de legkésőbb 2027. április 30. napjáig megfizet további **9.300.000,- Ft, azaz Kilencmillió-háromszázezer forint** vételárrészt az eladónak az OTP Banknál vezetett 11773384-01570331 számlájára.

DR. DOBOS LÍVIA KINGA ügyvéd

Szkupi Magdolna
eladó

Farkas Dávid
vevő

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. október 28.

Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvéd
KASZ szám: 36058984

A vevő a fennmaradó összesen **15.000.000,- Ft, azaz Tizenötmillió** vételárhátralékot a Fundamenta-Lakáskassza Zrt-től igényelt lakáskölcsönből (jelzálogkölcsön) egyenlítik ki a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően, legkésőbb 2027. május 31. napjáig akként, hogy ezen utolsó vételárrészt a hitelfolyósító az OTP Banknál vezetett 11773384-01570331 vezetett számú számlájára utalja át.
A szerződő felek rögzítik tehát, hogy a teljes vételár kifizetésének végső határideje: **2027. május 31.**
Eladó kijelenti, hogy a vételár fenti módon és fenti bankszámlára történő teljesítését a saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban foglalt vételárrészek átvételének megtörténtét ügyvéd által ellenjegyzett okirattal igazolja.
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az utolsó vételárrészt folyósító Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a folyósítási jutalék összegével kevesebb hitelösszeget utalna, akkor a vevő a különbözetet önerőből kiegyenlíti akként, hogy azt átutalással megfizeti az eladó fentiekben megjelölt számlaszámára.
Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a lakáskölcsön folyósítási feltételeinek biztosítása érdekében együttműködnek, szükség esetén a hitelintézet követelményeinek megfelelően jelen adásvételi szerződést haladéktalanul módosítják. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

4) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény (továbbiakban Földforgalmi Törvény) hatálya alá esik. és 18.§ - ban megjelölt személyeket elővásárlási jog illeti meg, és a 21. §, továbbá a 474/2013. (XII. 12.) Kormányrendelet szerinti közlési, hirdetményi (jegyzői kifüggesztési) eljárást le kell folytatni. Tudomásul veszik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 23.§-30.§-aiban foglalt hatósági jóváhagyási eljárást le kell folytatni, és a vevő tulajdonjoga a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén jegyezhető be.
Amennyiben elővásárlásra jogosult az adásvétel tekintetében elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre.

5) Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény értelmében, földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy.
Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény szerinti és egyéb jogszabályon vagy szerződésen alapuló elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.
Vevő a Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így jelen tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdés szerinti tulajdonszerzési korlátozásba.
Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Eladó a Földforgalmi Törvény 15/A. §-a alapján kijelenti, hogy az ingatlan nincsen harmadik személy használatában, a földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.
Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt:

Szkupi Magdolna
eladó

Farkas Dávid
vevő

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. október 28.

Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvéd
KASZ szám: 36058984

földhasználati díjtartozása). Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a jelen okiratba foglalt szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő kijelenti tehát, hogy a tulajdonszerzési jogosultág Földforgalmi Törvény 13-14. §-aiban foglalt feltételeinek megfelel, illetve azokat vállalja teljesíteni.
Vevő kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja.
A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6) Szerződő felek kijelentik, hogy vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép, és a birtokba lépés időpontjától kezdődő hatállyal köteles viselni az ingatlan valamennyi terhét, a kárveszélyt, és jogosult a hasznok húzására is. Az ingatlanon található közművek átíratásáról felek a birtokba lépéstől számított 15 napon belül intézkednek, eladó vállalja, hogy a közüzemi számlákat a birtokbaadás időpontjáig maradéktalanul rendezi. Eladó az ingatlant ingóságaitól kiürített, megtekintéskori és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és működő közművekkel adja birtokba.

7) Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, a teljes vételár kifizetése esetén külön nyilatkozatban, ún. tulajdonjog bejegyzési engedéllyel adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban, és ezzel egyidejűleg a tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.
Az eladó tulajdonjog fenntartására tekintettel a felek jelen adásvételi szerződés benyújtásával együttesen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól (illetékes földhivatáltól), hogy az 1) pontban foglalt ingatlanra a vevő javára 1/1 tulajdoni arányban a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 20. § 18. pont és 45. §-a szerinti „tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog"-ot jegyezzen be, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra, amelyhez az eladó jelen okirattal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.
A felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjoghoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni.
Okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg 5 (öt) példányban letétbe veszi. Az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket a teljes vételár kifizetéséig ügyvédi letétként kezeli, és a vételár eladó részéről legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt vagy a vevő részéről a folyósító hitelintézet által kiadott folyósítási igazolással történő igazolását követően haladéktalanul jogosult és köteles az illetékes Földhivatalban érkeztetni és a hitelfolyósító részére bemutatni, ebben az esetben az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadását nem tagadhatja meg.

8) Felek valamennyien hozzájárulnak, hogy a vétel tárgyát képező, 1) pontban megjelölt ingatlan tekintetében a vevő tulajdonjogának bejegyzését követően a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. javára – az általa nyújtott hitel összegével megegyező követelés erejéig és annak biztosítására –

Szkupi Magdolna
eladó

Farkas Dávid
vevő

DR. DOBOS LÍVIA KINGA
ügyvéd
[illegible]

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. október 28.

Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvéd
KASZ szám: 36058984

jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

9) Felek megállapodnak, hogy a lakáskölcsön folyósítását követően csak a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. Enélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

10) Eladó kijelenti, hogy feltétlen szavatosságot vállal, a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per -, teher- és igénymentességéért, kijelenti, hogy azt adó- és adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások nem terhelik, harmadik személynek nincs az ingatlanon olyan joga vagy követelése, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná.
Eladó kijelenti, hogy nincsen az ingatlannak általa ismert és a vevő tudomására nem hozott rejtett hibája, és ezért szavatosságot vállal. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadást követő 30 napon belül gondoskodik az ingatlanba bejelentett természetes és jogi személyek hatósági kijelentkezéséről.

11) Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.

12) Felek jelen jogügylet során keletkezett valamennyi irat megszerkesztésére, ellenjegyzésére és a kapcsolódó önkormányzati, agrárkamarai, mezőgazdasági igazgatási szerv előtti ügyintézésre és földhivatali (illetékes ingatlanügyi hatóság előtti) ügyintézésre– amely kiterjed a B400 adatlap benyújtására, jelen adásvételi szerződés ügyiratszámának megismerésére, és az ingatlan tulajdoni lapjába való korlátlan betekintésre is - meghatalmazzák Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvédet (6000 Kecskemét, Bocskai u. 3.), hogy helyettük és nevükben a szerződésben foglaltaknak megfelelően teljes jogkörrel eljárjon. A felek meghatalmazása külön kiterjed arra is, hogy az eljáró ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyását kezdeményezze, a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet a felek képviseletében aláírja és benyújtsa. A meghatalmazás kifejezetten kiterjed az eladó tulajdonjogának, a törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére, és a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljeskörű képviseletre. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen meghatalmazás kizárólag a B400E adatlap benyújtására terjed ki az illetékes adóhatóság részére, a határozat átvételére már nem terjed ki, vagyis a felek egyezően kérik, hogy az illetékkiszabás tárgyában meghozott határozatot az adóhatóság közvetlenül az érintett feleknek küldje meg. Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével fogadja el. A jelen okirat aláírói közösen kijelentik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. Törvény 29. § (3) bekezdésébe foglalt rendelkezés alapján, az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi, tényállási elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett jelen szerződés tartalmazza. Jelen szerződést felek egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

13) Szerződő felek kijelentik, hogy az illetékfizetési és adózási kötelezettségről megfelelő tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől. A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket ő köteles viselni. A vevő, mint első lakástulajdont szerző kéri az Itv. 26. § (15) bek. szerinti pótlékmentes részletfizetés biztosítását 12 hónap időtartamra.

14) Szerződő felek bemutatják okiratszerkesztő ügyvédnek személyi igazolványaikat, amely személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. A szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján az

Szkupi Magdolna
eladó

Farkas Dávid
vevő

DR. DOBOS LÍVIA KINGA

Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. október 28.

Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvéd
KASZ szám: 36058984

okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a személyi igazolványukról készült fénymásolatnak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére. A szerződő felek a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében kijelentik, hogy a jogügylet megkötése során saját nevükben járnak el.

15) Jelen szerződés aláírásával szerződő felek elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben foglalt, az energetikai tanúsítványra vonatkozó követelményekről. Jelen jogügylet kapcsán energetikai tanúsítvány készítése szükséges. Az eladó átadja a vevő kezeihez a HET-1051-6152 számú energetikai tanúsítványt, aki annak átvételét elismeri és nyugtázza.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező tulajdonosváltáskor az 1. pont 1.13.2. alpont f) alpontjában meghatározott esetekben. Az 1.13.2. A használatbavételt követően a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről az üzemeltető a következők szerint gondoskodik: f) a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre; A 1.13.3. Lakóépületekben lévő, bérleménynek nem minősülő lakások villamos berendezésén az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Felek kijelentik, hogy a fentieket megértették és tudomásul vették.

16) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó jogszabályok szabályai az irányadóak.

17) Szerződő felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből esetlegesen származó vitás kérdéseik eldöntésére, az ingatlan fekvése szerint illetékességgel rendelkező Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen 5 oldalas szerződést a felek az okiratszerkesztő ügyvéd felhívására történő elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá, valamint a szerződés aláírásával tanúsítják, hogy annak 1-1 eredeti példányát okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek.
Kecskemét, 2026. október 28.

.....	.....
Szkupi Magdolna	**Farkas Dávid**
eladó	**vevő**

„Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvéd nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI. 20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem. KASZ szám: 36058984"
Ellenjegyzem: Kecskemét, 2026. október 28.

DR. DOBOS LÍVIA KINGA
ügyvéd
6000 Kecskemét, Rákóczi u. 3.

Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvéd
KASZ szám: 36058984

Szkupi Magdolna	Farkas Dávid
eladó	vevő
Ellenjegyzem, Kecskemét, 2026. október 28.	Dr. Dobos Lívia Kinga ügyvéd
	KASZ szám: 36058984

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

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Igazgatási Osztály
8.