Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály

Érk. dátuma	Érk. száma:
2026 NOV 1	
Ikt. dátuma:	Ikt. szám:
szsz.:	adó:
	Ügyintéző:

1.

Adásvételi szerződés

Amely létrejött alulírott

Bán Sándor sz. *an.*

, H-6000 Kecskemét, Borbás tanya 66.

vevő

Domján István sz. *(an.* *szsz.* *, adó:*

', H-6000 Kecskemét, Balószög tanya376/A

eladó

között az alábbiak szerint

1./ Eladó tulajdonát képezi a **Kecskemét külterület 0692/169.hrsz.**.alatt felvett, összesen 5 ha 1132 m2 területű, összesen154.06 AK értékű szántó megjelölésű ingatlan egészhez mért **1/1 „illetősége**, melyet eladó eladja, vevő megvásárolja összesen **13.294.000.- azaz tizenhárommillió-kettőszázkilencvennégyezer forint** vételár ellenében. Az ingatlan felépítményt, ültetvényt nem tartalmaz.

1.2. Vevő a szerződés hatósági jóváhagyásról történő ügyvédi értesítéstől számított **8 napon** belül, a jóváhagyás feltételével megfizet eladónak **OTP BANK Nyrt.** pénzintézetnél vezetett 11773322 – 03624467. számlaszámra **1.329.400.-azaz -azaz egymillió–háromszázhuszonkilenezer-négyszáz forint** vételárrészt önerős teljesítésként.

1.3. A fenti teljes önerős teljesítést (1.329.400.-Ft) meghaladóan ekként fennmaradt utolsó vételárrészt **(11.964.600.-azaz tizenegymillió-kilencszázhatvannégyezerhatszáz) forint összeget** eladónak **OTP BANK** pénzintézetnél vezetett 11773322 – 03624467. számlaszámra köteles vevő megfizetni legkésőbb **2027.07.10.-** napjáig , melyet eladó saját kézhez történő teljesítésnek fogad el.

1.3.1. A vevő a fenti vételárhátralékot (**11.964.600.-azaz tizenegymillió-kilencszázhatvannégyezerhatszáz) forint összeget az OTP BANK Nyrt** pénzintézet által nyújtott „ **Széchenyi Beruházási Hitel + „** (bankkölcsönből) , kívánja kiegyenlíteni legkésőbb **2027.07.10.-**napjáig melyet eladó saját kézhez történő teljesítésnek ismeri el. Az utalások akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor azok az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

1.4. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Bank bármely okból a Vevő által igényelt „ **Széchenyi Beruházási Hitel + „** összegénél alacsonyabb összegű hitel nyújtását vállalná, a vételárnak a hitel összegét meghaladó részének Eladó részére történő megfizetését Vevő saját erőből teljesíti(k).

Szerződő felek feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a hitelt folyósító pénzintézet javára a kölcsönök és járulékai erejéig jelzálogjog, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan - nyilvántartásban.

1.5. Az Eladó a tulajdonjogátt fenntartja, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Ingatlan (annak jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada) vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára az ingatlan nyilvántartásról szóló , a 2021.éviC .törvény végrehajtásáról rendelkező a 179/2023.(V:15.) Korm.rendelet 20.§.18.pntban, valamint a 45.§.-ban meghatározottak alapján a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat)

hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják jelen szerződés aláírásával.

1.6. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden észszerű nyilatkozatot megtesz (ideértve a jelen szerződésnek hitelt folyósító pénzintézet által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítse/elősegítsék.

1.7. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvételre kötött szerződés felbontásra ,megszüntetésre kerül (melyre csak a pénzintézet előzetes engedélyével, írásbeli jóváhagyásával kerülhet sor) úgy a hitelező által a vevőknek nyújtott hitelből folyósított vételárrészt a hitelező részére egy összegben a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti.

1.8. A kölcsön folyósításának feltétele a kölcsön összegén felüli vételárrész (önerős teljesítés) maradéktalan megfizetése és annak a hitelező részére történő igazolása.

1.9. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy vételárrészlet számlájára való jóváírást követő 5 munkanapon belül ügyvéd által ellenjegyzett okirattal, átvételi elismervénnyel igazolja hitelező/vevők felé, hogy a kölcsön felüli fizetési kötelezettségének eleget tettek.

DR. VARGA TAMÁS
6000 Kecskemét, [illegible] 3.
Tel.: 06-30/[illegible]
Adószám: 71[illegible]-1-33
E-mail: varga.[illegible]@t-online.hu

2. Az Eladó és a vevő a teljes Vételár megfizetésének feltételével – egyebekben **feltétel nélküli és visszavonhatatlan** hozzájárulását közösen adják ahhoz és egyben közösen kérik , hogy eladók összesen **tulajdonjog illetősége törlésre**, míg vevő javára a tulajdonjog vétel jogcímén vevő javára **1/1** arányban **bejegyzésre kerüljön.**

2.1. Az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan a **Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő** ingatlan-nyilvántartási **bejegyzéséhez** szükséges feltétlen és visszavonhatatlan **hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) ügyvédi letétbe helyezték** (5 eredeti példányban).

A bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezésének tényéről szóló igazolást a letétbe vétel kapcsán eljáró ügyvédtől a Vevő jogosultak beszerezni és a hitel folyósításához a Bank részére benyújtani, és Eladó mint letevő felhatalmazza eljáró ügyvédet arra, hogy Vevő részére, annak kérésére ezen igazolást jogosult és egyben köteles kiadni.

Eladó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog átruházását és a Vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) a kölcsönösszeg rendelkezésre állásával egyidejűleg kiadják,

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet domjanerzsi64@gmail.com .címről elektronikus úton , vargatamas2@t-online.hu elektronikus címére.

Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosultak igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a folyósítást követően, annak eladó részéről történt elektronikus úton történő igazolása mellett a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja

Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követőn 5 munkanapon belül igazolja a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában
- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladó kifejezetten utasítja letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a folyósító hitelintézet kérése esetén igazolást adjon ki. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

2.2. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés a bejegyzési engedély letéti őrzésére vonatkozó megállapodásukat is tartalmazza, amelyre tekintettel külön letéti szerződést nem kötnek e tárgyban. A letéteményes ügyvéd kijelenti, hogy a bejegyzési engedély letéti őrzését ingyenesen látja el. **Ellenjegyző ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével egyben a fenti nyilatkozat a letétbe vételének tényét is elismeri.**

2.3. A szerződő felek az elállás jogát az alábbiak szerint korlátozzák:

Az Eladó és a Vevő megállapodnak abban, hogy a Banktól felvett kölcsön folyósítását követően **sem Eladó, sem Vevő nem jogosult az adásvételi szerződéstől elállni,** vagy az adásvételi szerződést bármely módon megszüntetni, az adásvételi szerződést felbontani, csak és kizárólag a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható a kölcsön folyósítását követően.

A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Az OTP Bank Nyrt-vel kötendő finanszírozási szerződés létrehozása érdekében a Vevő köteles az Eladóval kötött ingatlan adásvételi szerződést az OTP Bank Nyrt. rendelkezésére bocsátani annak érdekében, hogy az OTP Bank Nyrt. ellenőrizze a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítését és a finanszírozás céljának megvalósulását; az OTP Bank Nyrt. ezen célok elérése érdekében az adatkezelést jogos érdek alapján végzi;

DR VARGA TAMÁS
6000 Kecskemét, [illegible] 3.
Tel.: 06-30 [illegible]
Adószám: 71 [illegible]
E-mail: vargatamas2@t-online.hu

az OTP Bank Nyrt. Általános Adatvédelmi Tájékoztatója az OTP Bank Nyrt. Általános Üzletszabályzatának 5. sz. mellékletét képezi, amely megismerhető az OTP Bank Nyrt. internetes honlapján.

2./ Eladó a teljes vételár megfizetésének feltételével adja hozzájárulását adja ahhoz, hogy összesen **1/1** tulajdon jog illetőségége az ingatlan nyilvántartásban törlésre, míg ugyanezen illetőség vevő javára vétel jogcímén **bejegyzésre** kerüljön.

3./ Alulírott Bán Sándor Bács-Kiskun megyei Kormányhivatal **510308/2/2014.** sz.határozat alapján regisztrált **földművesnek** minősülök.

3.1. A vevő nyilatkozik arról, hogy a **Fftv. 18.§. (1) bekezdés c. pontjában** foglaltak alapján (mint helyben lakó szomszéd földművest) **elővételi jog illeti meg.**

3.2. Vevő a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal **510308/2/2014 sz.** alatt regisztrált **földműves, a** 413917LK.sz.igazolvány adatai szerint **helyben lakónak minősülő magyar állampolgár természetes személy.**

3.3. Alulírott vevő agárkamarai száma: **S600000025454.**

3.4. Vevő tulajdonát képezi **a Kecskemét külterület 0692/202.hrsz.**alatt nyilvántartott szántó ingatlan, amely a vétel tárgyát képező ingatlannal határos.

4./ Alulírott vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, 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. 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: földhasználati díjtartozása).

Alulírott Vevő tudomásul veszi, hogy Földforgalmi törvény 13.§. (2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

8) a föld használatát

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet

javára engedi át;

b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;

f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;

g) lakóépület létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.

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 , hogy **földművesnek minősülő belföldi természetes személy,** s így kijelenti, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának részéről történő megszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. §.(1) – (2) bekezdésében meghatározott szerzési korlátozásba, tekintettel arra, hogy a jelen szerződés 1. és 2. pontjában meghatározott ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának megszerzésével a birtokában álló valamennyi termőföld összes területe a 300 illetve 1200 HA-t nem haladja meg.

4.1. Vevő kijelenti, hogy a maga illetőleg a közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mennyisége, - a jelen okirattal megszerzett termőföld mennyiségével együttesen, - az ingatlannal azonos településen – sem

DR. VARGA TAMÁS
ügyvéd
6000 Kecskemét, Rákóczi tér 3.
Tel.: 06-30/[illegible]
Adószám: 71[illegible]
E-mail: vargatamas2@t-online.hu

haladja meg, a település összes termőföld területének az egynegyedét, vagy az ezer hektárt.

4.2. / Vevő tudomásul veszi, hogy a Földforgalmi törvény 23. – 30. §- ban foglalt hatósági jóváhagyási eljárást le kell folytatni, és a vevő tulajdonjoga a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén jegyezhető be.

4.3. / **Alulírott vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik termőföldrészarány-tulajdonnal,** a vétel tárgyát képező ingatlant vevő a szerződéskötéssel egyidejűleg birtokba vette, azt maga használja. **A Földforgalmi törvény 15/A. §[50]** - ban foglaltakra figyelemmel kijelentjük, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanilletőségre **harmadik személynek** földhasználati jogiszony **nem áll fenn.** A földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

5./ **Alulírott vevő és eladó magyar állampolgárok,** nem állnak cselekvőképességet érintő gondnokság hatálya alatt. Alulírott vevő kéri az **Itv. 26.§.(1) bekezdés p. pontja** alapján a vagyonszerzési **illetékmentesség** alkalmazását, feltételeit, jogkövetkezményeit vevő megismerte.

6./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017.évi LIII. törvény törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján a Felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. Szerződő Felek adatait az 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 kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.
Vevő kijelenti, hogy ezen jogügylet során saját nevében járt el.

7. / Alulírott szerződő felek a közzétételi, mezőgazdasági igazgatási szerv és földhivatal előtti eljárásban Dr. Varga Tamás H-6000 Kecskemét Bocskai u.3.székhelyű ügyvédet bízzuk meg, aki a megbízást elfogadja. Okiratszerkesztő ügyvéd a B400 e adatlap elektronikus benyújtására megbízást kap a felektől, egyebekben az illetékkiszabási eljárásban okiratszerkesztő ügyvéd nem jár el.

8./ Az eladó szavatolja az ingatlan per – teher és igénymentességét.

9./ Az ingatlan illetőség a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül vevői birtokba, ezen időponttól viseli annak terheit, húzza hasznait.

10./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet hatályban nincs.

Jelen megállapodást a felek, mint tényleges akaratukkal mindenben egyezőt írják alá – egyben mint ügyvédi tényvázlatot is – ügyvédi ellenjegyzés ,az érintett jogszabályi rendelkezésekre, jogintézményekre adott teljes körű tájékoztatás mellett.

Kecskemét, 2026. A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:
2026 NOV. 20

Domján István / eladó/

Elővásárlásra/elővásárlásra 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:

Bán Sándor / vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

*Alulirott jogi képviselő (KASZ:36071079) kijelentem, hogy fenti nyilatkozat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek,a fél akaratának, egyben az aláírás valódiságát tanusitom ,kijelentem, hogy megfelelek a **2007.évi LXIV.törvénynek** illetve a **Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007.(XI.19.) Szabályzatában** meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, minősitett elektronikus aláírással rendelkezem. egyben a nyilatkozatot ellenjegyzem.*

Kecskemét,2026.11.10. *Dr. Varga Tamás ügyvéd*

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Igazgatási Osztály 8.

DR. VARGA TAMÁS
ügyvéd
6000 Kecskemét Bocskai u.3.
Tel.: 06-30/469-9470
Adószám: 71300104-1-23
E-mail: vargatamas26@t-online.hu