Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
2026 NOV 11
Érk. száma:
Ikt. dátuma:
Ikt. szám:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Dr. Cserni Gábor Zsolt (születési neve: ., születési helye és ideje: ., anyja neve: személyi azonosítója: lakcíme: 6000 Kecskemét, Mikszáth Kálmán körút 49., adóazonosító jele: magyar állampolgár) **mint Eladó** (továbbiakban: **Eladó**)
másrészről
Varga Imre (születési neve: születési helye és ideje: ., anyja neve személyi azonosítója: ; lakcíme: 6033 Városföld, Nyár utca 17., adóazonosító jele: , magyar állampolgár) **mint Vevő** (továbbiakban: **Vevő**)
között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **Kecskemét külterület 0346/32** helyrajzi számú, természetben 6000 Kecskemét, Talfája tanya 269. szám alatti,

	megnevezés	terület nm	kat.t.jöv. k. fill.
	kivett tanya	2536	0.00

ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan 1.**) 1/1 arányban Eladó tulajdonát képezi.
Eladó kijelenti, hogy jelen okirat aláírásának napján az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan 1.-re **földhasználó nincs bejelentve.**
Az Ingatlan 1. – a 2026.11.03. napon kelt e-hiteles tulajdoni lapja szerint – per-, teher- és igénymentes.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **Kecskemét külterület 0346/131** helyrajzi számú,

	megnevezés	terület nm	kat.t.jöv. k. fill.
	legelő	3915	3,68

ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan 2.**) 1/1 arányban Eladó tulajdonát képezi.
Eladó kijelenti, hogy jelen okirat aláírásának napján az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan 2.-re **földhasználó nincs bejelentve.**
Az Ingatlan 2. – a 2026.11.03. napon kelt e-hiteles tulajdoni lapja szerint – per-, teher- és igénymentes.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **Kecskemét külterület 0346/132** helyrajzi számú,

megnevezés	összes terület ha nm	terület nm, osztály	kat.t.jöv. k. fill.
legelő	1 ha 4916 nm		18,11
		6591 (3.osztály)	10,28
		8325 (4.osztály)	7,83
összesen	1,4916		18,11

ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan 3.**) 1/1 arányban Eladó tulajdonát képezi.
Eladó kijelenti, hogy jelen okirat aláírásának napján az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan 3.-ra **földhasználó nincs bejelentve.**
Az Ingatlan 3.-t – a 2026.11.03. napon kelt e-hiteles tulajdoni lapja szerint – az ÁFOR Ásványolajforgalmi Vállalat Budapest javára bejegyzett bányaszolgalmi jog terheli, egyebekben per-, teher- és igénymentes.

Eladó polgári jogi és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdoni lapok fentiek szerinti dátummal történő kibocsátása óta semmilyen olyan jognyilatkozatot nem tett, vagy cselekményt nem

Dr. Cserni Gábor Zsolt Eladó **Varga Imre Vevő**

Dr. Brüszel Ágnes ügyvéd
6000 Kecskemét, Kisfaludy 16/A. fsz. 14.
Tel.: +36-30-575-0002

eszközölt, amely a tulajdoni lapokon feltüntetett állapothoz képest változást eredményez, vagy eredményezhet, illetve ilyen tény vagy körülmény nem áll fenn, ilyenről Eladónak tudomása nincs. Eladó az Ingatlan további igénymentességéért, a Vevő tehermentes tulajdonszerzéséért szavatosságot vállal.
Az Ingatlanok összes alapterülete: 2 ha 1367 m²
A fenti ingatlanok a továbbiakban együttes említésük esetén: Ingatlanok.

2. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Ingatlanokat az általa megtekintett, ismert állapotukban a kölcsönösen kialkudott **22.000.000,- Ft azaz Huszonkettőmillió forint összegű egybefoglalt vételárért,** amely az alábbiak szerint kerül megosztásra:
   2.1. **Ingatlan 1. vételára: 17.440.000,-Ft** azaz **Tizenhétmillió-négyszáznegyvenezer forint,** melyen belül a 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a felépítmények értékét 16.840.000,- Ft azaz Tizenhatmillió-nyolcszáznegyvenezer forint összegben, az alatta lévő földterület értékét 600.000,- Ft azaz Hatszázezer forint összegben határozzák meg.
   2.2 **Ingatlan 2. vételára: 860.000,-Ft** azaz **Nyolcszázhatvanezer forint,**
   2.3 **Ingatlan 3. vételára: 3.700.000,-Ft** azaz **Hárommillió-hétszázezer forint.**

A vételár meghatározására a jelenlegi értékviszonyok és az Ingatlanok állapotának figyelembevételével került sor, továbbá a felek figyelembe vették, hogy

- az Ingatlan 2. és Ingatlan 3. értékének meghatározása során Dr. Szabó András Zoltán közjegyző 51016/N/505/2025/18. számú, 2026. január 24. napján jogerős hagyatékátadó végzésében foglaltak szerinti leltári értékeket, miszerint Ingatlan 2. adó- és értékbizonyítvány szerinti értéke 860.000,-Ft, Ingatlan 3. adó- és értékbizonyítvány szerinti értéke 3.700.000,-Ft,
- Ingatlan 1. és az Ingatlan 2. egy része körbekerített, mely ingatlanok az Ingatlan 3.-n keresztül közelíthetőek meg (szolgalmi jog nincs bejegyezve),
- Ingatlan 1.-n egy jó állapotú tanyaépület és egy közepes állapotú melléképület (funkciója: ól) van, a tanyaépület nagysága 94 m², értékét 16.340.000,- Ft-ban állapítják meg, a melléképület nagysága 11 m², értékét 500.000,- Ft-ban állapítják meg,
- a rendelkezésre álló közművek: fúrt kút, és áram.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok egymással szomszédosak, így jelen szerződésben foglalt vételi ajánlat együttes vételi ajánlatnak minősül, vagyis az Ingatlanok csak együtt, egységként eladóak.
A felek az Ingatlanok egybefoglalt vételárárat egységesnek és oszthatatlannak tekintik, Eladónak kizárólag mindegyik Ingatlanra (azon belül azok együttes részeire) áll fenn az eladási, míg Vevőnek kizárólag a mindegyik Ingatlanra (azon belül azok együttes részeire) együttesen áll fenn a vételi szándéka (dologösszesség).

3. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlanok vételárát az Eladónak az alábbiak szerint fizeti meg:
   a) Vevő jelen okirat aláírását megelőzően az Eladó és felesége nevén a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402506-86766890-68851004 számú számlájára **banki átutalással** megfizetett **1.000.000,- Ft** azaz Egymillió forint összeget.
   Vevő további **2.000.000,- Ft** azaz Kétmillió forint összeget Eladó és felesége nevén a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402506-86766890-68851004 számú számlájára **banki átutalással** megfizet jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, melynek jóváírását Eladó jelen okirat aláírásával elismeri. Eladó ezen számlákra történő átutalásokat saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.
   Felek egyező akaratnyilvánítással az így kifizetett **3.000.000,- Ft** azaz Hárommillió forint összeget **foglalónak** tekintenek. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalóra vonatkozó jogszabály előírásaira vonatkozóan a szerződéskötést megelőzően okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatásban részesültek, a vonatkozó rendelkezéseket megismerték, ennek megfelelően foglaló jogkövetkezményeivel tisztában vannak.
   b) Vevő a vételárból fennmaradó **19.000.000,- Ft** azaz Tizenkilencmillió forint összegű **vételárrészt,** amennyiben elővásárlási jog gyakorlására jogosult elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot az arra nyitva álló határidőben nem nyújtott be az illetékes jegyzőhöz, **legkésőbb**

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.23. 12:32:41
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Dr. Cser[illegible]bor Zsolt Eladó

Varga Imre Vevő

2027.05.03. napjáig fizeti meg Eladó és felesége nevén a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402506-86766890-68851004 számú bankszámlájára való **banki átutalással.** Vevő kijelenti, hogy ezen vételárrészlet kifizetéshez a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-nél 8249220-800, 8249203-800, 8249215-100 számú lakástakarék teljes összegét felhasználja. Eladó ezen számlára történő átutalást saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó köteles jelen okiratban megjelölt vételárrészletek kifizetését az ellenjegyző ügyvéddel haladéktalanul, de legkésőbb a jóváírást követő 2 (két) munkanapon belül **csernig@hotmail.com címről** a **herega.judit@gmail.com** elektronikus címre küldött nyilatkozattal írásban közölni.

5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy **az Ingatlanok birtokba adására a teljes vételár kifizetését követő 5 napon belül kerül sor,** melynek során az Ingatlanokat az Eladó birtokba adja, és egyúttal a birtoklás jogát is átruházza. Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az Ingatlanokat használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az Ingatlanokkal kapcsolatos terheket is. A birtokba adásról a felek jegyzőkönyvet vesznek, amelyben rögzítik bármely fél szempontjából lényeges körülményeket, illetve a közüzemi szolgáltatók mérőóráinak állását, tekintettel arra, hogy ezen időpontig a közüzemi szolgáltatókkal az Eladó állt szerződéses viszonyban. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy tulajdonjog bejegyzésétől számított 15 napon belül a közüzemi szolgáltatókkal fogyasztói szerződést köt. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a https://e-bejelento.gov.hu/ címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átíratását és adatváltozásaik átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik. Eladó kijelenti, és szavatol, hogy a birtokbaadás napjával az Ingatlant érintő valamennyi közterhet, költséget rendezi, a Vevő tehermentes szerzéséért e körben is szavatosságot vállal. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanból legkésőbb a birtokbaadást követő 15 azaz tizenöt munkanapon belül minden, lakcímnyilvántartás-szerűen bejelentett személy kijelentkezik, az ingatlanba esetlegesen bejelentkezett jogi személyek az illetékes hatóságoknál bejelentik ezen lakcímük, székhelyük, telephelyük vagy fióktelepük megszűnését.

6. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján **mezőgazdasági hasznosítású földnek** minősülnek, amelyre tekintettel jelen adásvételre a jogszabály hatálya kiterjed (Földforgalmi törvény 1. § (1) bekezdése).

7. Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárságú természetes személyek,** így jelen adásvételi szerződés megkötésének jogszabályi akadálya nincs.

8. Ezen túlmenően **Vevő** kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény alapján **Földművesnek minősül,** földműves nyilvántartásba vételi száma: 514626/2/2026.10.28., Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai azonosító száma: **P000000707835.**
Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlásra jogosult, mivel olyan földművesnek minősülő természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (Kecskemét) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

9. Vevő a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással jelen okirat aláírásával nyilatkozik arról, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében álló föld területnagysága a megszerezni kívánt Ingatlanok területnagyságával együtt **nem haladja meg a 300 (háromszáz) hektárt.** Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény alapján az Ingatlanok megszerzésére jogosult, tulajdonszerzési korlát vele szemben nem áll fenn.

10. Vevő kijelenti, miszerint a 2013. évi CXXII. törvény 13.§-a alapján kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a

Dr. [illegible] Gábor Zsolt Eladó

Varga Imre Vevő

földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

11. Vevő a 2013. évi CXII. törvény 14.§ bekezdése alapján kijelenti továbbá, 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 kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

12. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C.§-a alapján kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

13. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. törvény vonatkozó rendelkezései alapján az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak az elővásárlásra jogosultak sorrendjéről, az elővásárlási jog gyakorlásáról, valamint az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyással kapcsolatos eljárási rendről. Szerződő felek kifejezetten tudomással bírnak arról, hogy figyelemmel az Ingatlanok mező-erdőgazdasági hasznosítású földterület jellegére, illetve, arra a tényre, hogy a Földforgalmi törvény hatálya az Ingatlanokra kiterjed, a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján jelen adásvételi szerződést az Eladónak – a Felek aláírásától számított 8 (Nyolc) napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - 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. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezen döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival (kifüggesztési eljárás). Szerződő felek a Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése rendelkezései alapján kifejezetten tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben a hirdetményi úton közzétételre kerülő adásvételi szerződés vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkező személy jogszerűen és határidőben gyakorolja elővásárlási jogát, a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közlése napján lép be. Az elővásárlásra jogosult személy esetleges jelen szerződésbe történő belépésével a jelen adásvétel a Vevő és Eladó között meghiúsul és a felek ez esetben az eredeti állapot helyreállítására vállalnak kötelezettséget. Az elővásárlási jog esetleges gyakorlása esetére tehát egyik fél sem jogosult a másikkal szemben igényt érvényesíteni, az elővásárlási jog fennállását a Felek ismert üzleti kockázatnak tekintik. Szerződő felek ugyancsak rögzítik, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadása esetén, a jelen szerződés ugyancsak meghiúsul, és ez esetben az eredeti állapot helyreállítására vállalnak kötelezettséget, amely esetre a kifizetett vételárrészletek a Vevőnek a meghiúsulás Eladó általi tudomásszerzését követő 5 (öt) napon belül visszajár.
E körben Eladó már most nyilatkozik, hogy amennyiben elírás vagy a Felek felróható okból a szakhatóság jóváhagyásának megtagadása miatt hiúsul meg a jogügylet, jelen Vevővel, ugyanezen vételáron a szakhatósági végzésben foglaltaknak eleget téve az adásvételt ismét aláírja.

14. Eladó az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak és közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését jelen okirat 1. pontban megjelölt Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadára. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Jelen pontban írtakra figyelemmel Szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Földhivatal az 1. pontban rögzített Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadára a

Dr. Csérni Gábor Zsolt Eladó Varga Imre Vevő

Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be jelen adásvételi szerződés földhivatalba történő benyújtásának napjától számított 6 (hat) hónap időtartamra. **Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával közösen kérik a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 4. (Kecskemét)-t, hogy az 1. pontban rögzített Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a jelen adásvételi szerződés földhivatalba történő benyújtásának napjától számított 6 (hat) hónap időtartamra.** Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Tulajdonjog bejegyzési engedély nem kerül az illetékes Földhivatalhoz benyújtásra az adásvételi szerződés földhivatalba történő benyújtását követő 6 (hat) hónapon belül, úgy a Földhivatal a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a jelen adásvételi szerződés földhivatalba történő benyújtásának napjától számított 6 (hat) hónap elteltét követően hivatalból törli az ingatlan-nyilvántartásból. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó az adásvételtől szabályszerűen eláll, a Vevő már most megadja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy Eladó az Ingatlanok tulajdoni lapjáról töröltesse az időközben Vevő javára bejegyzett „tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot".

15. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt, letétbe helyezett okiratban kéri, és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga – 1/1 arányban - az 1. pontban körülírt Ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön, továbbá kéri az 1. pontban körülírt Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadára bejegyzett tulajdonjoga törlésre kerüljön. A fenti tartalmú bejegyzési engedély Földhivatalhoz benyújtását követően (a teljes vételár kifizetése után) Felek együttesen kérik, hogy Vevő tulajdonjoga – 1/1 arányban - az 1. pontban körülírt Ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön, továbbá az Eladó 1. pontban körülírt Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadára bejegyzett tulajdonjoga törlésre kerüljön. Eladó a fenti tulajdonjog átruházását, törlését és a Vevő tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezését tartalmazó, egymással egyező, külön nyilatkozatát tartalmazó okiratot 6 azaz hat példányban – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi, melyet Okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elismer és nyugtáz. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó köteles a teljes vételár az általa jelen okiratban megjelölt bankszámlán történő jóváírását ellenjegyző ügyvéddel haladéktalanul, de legkésőbb a jóváírást követő 2 (kettő) munkanapon belül 4. pontban rögzített címről a herega.judit@gmail.com elektronikus címre küldött nyilatkozattal írásban közölni. Az eladói értesítés elmaradása esetén a letéteményes ügyvéd a folyósítás megtörténtének igazolására elfogadja a Vevő részéről az ügyvédnek átadott banki igazolást is, amely alátámasztja, hogy a vételár összege az eladó részére az adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlára átutalásra került. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy Okiratszerkesztő ügyvéd a letétbe vett okiratot a vételár teljes megfizetésének ilyen módon bármely fél részéről történő hitelt érdemlő bizonyítása esetén haladéktalanul benyújtja az illetékes Földhivatalhoz kettő eredeti példányban, illetve kiadja a Vevő részére egy eredeti, Földhivatal által érkeztetett példányban. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadja el.

16. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintette, annak állapotát ismeri, az Ingatlanokat jelenlegi állapotukban a szerződés teljesítéseként elfogadja. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vételárát a forgalmi értékével egyezőnek tartják, az ár- érték arányosságát jelen ügyletben nem vitatják, ezért a joglemondás hatályával kölcsönösen lemondanak a jelen szerződés feltűnő ár- értékaránytalanságra alapított megtámadásának jogáról. Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanok 1. ponton túli per- és igénymentességéért, valamint azért, hogy azt semminemű köztehertartozás, egyéb díjhátralék, vagy ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher nem terheli, továbbá a Vevő akadálytalan tulajdonszerzéséért szavatol.

17. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a Szerződésnek az Eladó által történő aláírása és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az Ingatlanokra kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nincsen olyan követelés, kereseti

Dr. Cserháti Gábor Zsolt Eladó

Varga Imre vevő

kérelem, peres vagy nem peres eljárás, ami az Eladó ellen az Ingatlanokra vonatkozóan folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, és a Szerződéssel szándékolt tranzakciót érintené, vagy ami negatív módon befolyásolná az Ingatlanokat, vagy annak a Szerződésben meghatározott jogi helyzetét. A jogszavatosság körében Eladó – a Ptk. 4:34. § (2) bekezdésében, a Ptk. 4:45. § (1) bekezdésében és a Ptk. 4:46. § (2) bekezdésében, valamint a Ptk. 4:48 §-ában foglaltakra figyelemmel – külön kiemeli és szavatosságot vállal a nyilatkozataiért, amely szerint az ingatlan házastársi közös vagyon tárgyát, továbbá egyéb közös vagyon részét nem képezi, így Eladó tulajdoni hányadának elidegenítéséhez harmadik személy (a Ptk. szerinti házastárs) hozzájárulása nem szükséges, önállóan és kizárólagosan jogosult az ingatlannal rendelkezni.

18. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy nem tudnak semmi olyan körülményről, amely a jelen adásvételi szerződés megkötésének és teljesítésének jogi vagy természetes akadálya volna, és nem hallgattak el egymás elől semmit, amely az ügylet érvényességét és sikeres lebonyolítását bármiben is befolyásolhatná. Szerződő felek kifejezett akaratnyilatkozattal az adásvételi ügylet lebonyolítása érdekében kölcsönös együttműködésre vállalnak kötelezettséget.

19. Szerződő felek tudomásul vették a tanya vonatkozásában az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a 176/2008. (VI.30.) kormányrendeletben előírt energetikai tanúsítvány beszerzésével és a villamosbiztonsági felülvizsgálatra vonatkozó követelményekkel kapcsolatosan, Vevő kijelenti, hogy nem tart rá igényt.

20. Felek kijelentik, hogy a jelen ügylet során a saját maguk nevében járnak el, és hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratok alapján birtokába jutott adatokat kezelje. Feleknek tudomásuk van arról is, hogy az adóazonosító jelük bejelentésre kerül az erre rendszeresített B400E jelű adatlap felhasználásával. Az adatlap benyújtása az adóbevallást nem pótolja. Az adatok valóságtartalmáért a nyilatkozó fél szavatol.
Vevő földműves, így az Ingatlan 2. és 3. tekintetében kéri az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) p) pont szerinti illetékmentességet, és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig pa) a Termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a Termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a Termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen illetékkedvezmény feltétele, hogy az ingatlanokat 5 évig nem adhatja el, továbbá, hogy a tulajdonjog bejegyzését követően földhasználóként be kell jelentkeznie a fenti ingatlanokra.
Vevő kijelenti, hogy Ingatlan 1.-re illetékkedvezménye vagy -mentessége nincs.

21. Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata jelen okirat aláírásának napjáig nem alkotott a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendeletet.

22. Szerződő Felek az adásvételi szerződést, mint tényvázlatot is elfogadják és **megbízzák** jelen szerződés **elkészítésével, ellenjegyzésével, és meghatalmazzák** a Kecskemét külterület 0346/32, 0346/131, 0346/132 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó jóváhagyási eljárás és kifüggesztési eljárás során a közreműködő hatóságok előtt (illetékes Polgármesteri Hivatal, illetékes Agrárkamara, helyi földbizottság és a mezőgazdasági igazgatási szerv), valamint eladónak az ingatlanokra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésére, vevő javára vevői jog bejegyzésével, és 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogú képviseletre – a kérelem benyújtásától a tulajdonjog bejegyzéséig és a B400E sz. adatlap kitöltésére, aláírására és benyújtására **dr. Brúszel Ágnes ügyvédet** (6000 Kecskemét, Klapka utca 10/B. fsz. 14., KASZ: 36072252)– helyettesítésre jogosult Dr. Herega Judit ügyvéd (6000 Kecskemét, Klapka utca 10/B. fsz. 14., KASZ: 36061462. Okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

23. A Felek megállapodnak, hogy Megbízott felelőssége a megbízási szerződés alapján nyújtott szolgáltatások teljesítéséből eredő bármilyen, a Megbízó (vagy bármely más személy) által elszenvedett,

Dr. [illegible] Gábor Zsolt Eladó

Varga Imre Vevő

vagy azzal kapcsolatos kárért - tekintet nélkül annak természetére - legfeljebb a károkozáshoz vezető szolgáltatás ellenértékeként a megbízási szerződés alapján ténylegesen megfizetett ügyvédi megbízási díjnak megfelelő összeghatárig áll fenn. Az ügyvédi megbízási díjat a Vevő viseli.

A felek a jelen szerződés aláírása előtt az Ingatlanokra vonatkozó tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették és ezek ismeretében írják alá a jelen szerződést. A felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak, a szerződés rendelkezései tiszták, világosak, érthetőek és egyértelműek. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőző tárgyalások során, a szerződés szövegének értelmezése és megismerése, a szükséges jogi kioktatás körében, az Ingatlanok értékesítéssel kapcsolatos adó- és illeték szabályokról a szükséges mértéig felvilágosítást kaptak, amelyet megértettek és tudomásul vettek, amelyre tekintettel a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

24. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) b) pontjában foglaltak alapján az okiratszerkesztő ügyvédnek ingatlan tulajdonának átruházása esetén ún. ügyfél-azonosítási kötelezettsége van, továbbá, hogy a Szerződő felek a Pmt. előírásai szerint a szerződés fennállása alatt az adataikban bekövetkező változásokat kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédnek öt munkanapon belül bejelenteni. A Szerződő felek jelen okirat aláírásával a tájékoztatást tudomásul veszik. A Szerződő felek a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el, jelen ügylet nem ütközik a Pmt. rendelkezéseibe, valamint a Pmt. 8. § (3) bekezdése előírásának megfelelően arról, hogy nem kiemelt közszereplők és kiemelt közszereplőnek nem közeli hozzátartozói (a Pmt. alkalmazásában kiemelt közszereplő az a természetes személy, aki fontos közfeladatot lát el, vagy az ügyfél-átvilágítási intézkedések elvégzését megelőző egy éven belül fontos közfeladatot látott el).Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket az adatkezelési jogszabályokról. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy személyazonosításra alkalmas irataikról eljáró ügyvéd másolatot készít, melyet a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben való ellenőrzést követően megsemmisít, illetve személyes adataikat nyilvántartja és kezeli a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog és Ptk. és a és a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadóak. Jelen okiratot a felek, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és jogaikról, valamint kötelezettségeikről történő részletes tájékoztatás után helybenhagyólag írják alá.

Kecskeméten, 2026. november 10. napján

Dr. Cserni Gábor Zsolt Eladó

Varga Imre Vevő

Alulírott okiratszerkesztésre, ellenjegyzésre és eljárásra meghatalmazott jogi képviselő dr. Brúszel Ágnes ügyvédet (6000 Kecskemét, Klapka utca 10/B. fsz. 14., KASZ: 36072252) az eljárásra való megbízást és meghatalmazást elfogadom, és aláírásommal és ellenjegyzésemmel igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a fent nevezett felek kinyilvánított ügyleti akaratát tartalmazza, előttem írták alá, továbbá tanúsítom az aláírás valódiságát is. **Jelen szerződést ellenjegyzem Kecskeméten, 2026. november 10. napján.**

Dr. Brúszel Ágnes ügyvéd

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:
2026. NOV. 27.
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. NOV. 28.
utolsó napja: 2027. JAN. 04.
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
A kormányzati portálról történő levétel napja:

Dr. Cserni Gábor Zsolt Eladó

Varga Imre Vevő

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Igazgatási Osztály 8.