Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.24. 07:43:04
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS
Földhivatal
Érk. dátuma: 2026 NOV 14
Érk. száma:
Ikt. dátuma:
Ikt. szám:
A blokkot: ...ott
Szelvény száma:
Ügyintéző:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Berente Réka (születési név: _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____; személyi azonosító: _____ adóazonosító jel: _____; személyazonosító igazolvány száma: _____ magyar állampolgár; lakcím: 6044 Kecskemét, Sellő utca 12/B); mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről

Gaál Richárd István (születési név: _____ születési hely és idő: _____; anyja neve: _____ személyazonosító igazolvány száma: _____ személyi azonosító: _____ adóazonosító jel: _____; magyar állampolgár; lakcím: 6000 Kecskemét, Nagykőrösi utca 35. 9. a.;) mint vevő (a továbbiakban: Vevő),

Eladó és Vevő (a továbbiakban együtt: Felek) között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1. Az Ingatlan megjelölése, az Eladó tulajdonjoga

1.1. Felek rögzítik, hogy Eladó az ingatlan-nyilvántartásban Kecskemét külterület 0416/208 helyrajzi szám alatt felvett, „rét" művelési ágú, 3. minőségi osztályba tartozó, 8682 m² (0,8682 ha) területű, 16,58 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 arányú tulajdonosa. Eladó tulajdonjoga a tulajdoni lap II/4. sorszáma alatt végrendeleti öröklés jogcímen került bejegyzésre.

1.2. Felek az Ingatlan jogi helyzetének alapjául a 2026. november 6. napján lekért teljes tulajdonilap-másolatot veszik figyelembe.

1.3. Eladó eladja, Vevő adásvétel jogcímén megvásárolja az Ingatlan egészét, annak 1/1 arányú tulajdoni illetőségét, valamennyi természetes és jogi tartozékával, az e szerződésben kifejezetten feltüntetett, fennmaradó szolgalmi és vezetékjogokkal terhelten.

2. A tulajdoni lapon feltüntetett terhek, bejegyzések és szavatosság

2.1. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III/3. és III/4. sorszámai alatt a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. javára bányaszolgalmi jogok, III/6. sorszám alatt az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára 179 m² területet érintő vezetékjog, III/8. sorszám alatt az FGSZ Földgázszállító Zrt. javára vezetékjog, III/9. sorszám alatt ugyanezen jogosult javára 6638 m² területet érintő bányaszolgalmi jog, továbbá III/10. sorszám alatt az MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázhálózati Zrt. javára bányaszolgalmi jog szerepel. A jogok pontos térbeli kiterjedése és a hozzájuk tartozó használati korlátozások kizárólag a vonatkozó alapiratok és vázrajzok alapján állapíthatók meg.

2.2. Felek tudomással bírnak a tulajdoni lapon 2026. október 21. napján érkeztetett INYER/2026/1261942 és INYER/2026/1262940/3 számú széljegyekről, amelyek a MOL Nyrt. bányaszolgalmi jogának törlésére és a MOL Downstream Zrt. javára történő bejegyzésre irányulnak.

2.3. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett vezetékjogok és bányaszolgalmi jogok alapjául szolgáló határozatokkal, változási vázrajzokkal és egyéb kapcsolódó dokumentációval nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapja szerinti terhekről tájékoztatást kapott, azok fennmaradását tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja. Felek rögzítik, hogy a fenti terhek az Ingatlan tulajdonjogának átruházásával nem szűnnek meg, azok törlését Eladó nem vállalja.

DR. PÁLVÖLGYI LÁSZLÓ
Ügyvédi Iroda
6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/3
Tel.: 76/507-697 Fax: 76/507-698
Dr. Pálvölgyi László
ügyvéd
Adószám: 18364750-2-03

Berente Réka
eladó

Gaál Richárd István
vevő

2.4. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan felett rendelkezni jogosult, az Ingatlan nem képezi az Eladóval szemben esetlegesen folyamatban lévő peres vagy végrehajtási eljárás tárgyát; harmadik személynek az Ingatlanon a jelen szerződésben nevesített, illetve a szerződés aláírásakor fennálló tulajdoni lapon feltüntetett jogokon és tényeken túl Eladó tudomása szerint semmilyen joga, igénye, követelése nincs. A Felek a jelen szerződésben tételesen ismertetett terheket a jogügylet tárgyához tartozó, fennmaradó terhekként fogadják el, amelyek tekintetében Eladó tehermentesítési kötelezettséget nem vállal.

3. Vételár, pénzügyi teljesítés, foglaló

3.1. Felek az Ingatlan egészének vételárát kölcsönösen kialkudott, egységes összegben 3.750.000 Ft, azaz Hárommillió-hétszázötvenezer forint ellenértékben határozzák meg. Felek a Földforgalmi tv. 8/A. §-ára tekintettel egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlanon külön vételár-meghatározást igénylő felépítmény, ültetvény vagy mezőgazdasági művelést szolgáló önálló létesítmény nincs; a teljes vételár a földterület ellenértéke, elkülönített további ellenérték nem kerül meghatározásra.

3.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a jelen adásvételi szerződés 3.1. pontjában meghatározott 3.750.000.- Ft, azaz Hárommillió-hétszázötvenezer forint teljes vételárból **1.000.000.- Ft, azaz Egymillió forint összeget első vételárrészletként** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben, banki átutalással fizet meg Eladó részére, az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773322-01101881 számú bankszámlájára.

Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a fentiek szerint megfizetett 1.000.000.- Ft első vételárrészletből **300.000.- Ft, azaz Háromszázezer forint összeget foglalónak**, míg a fennmaradó **700.000.- Ft, azaz Hétszázezer forint összeget vételárelőlegnek** minősítenek.

Felek rögzítik, hogy mind a foglaló, mind a vételárelőleg a teljes vételárba beszámít.

Eladó kijelenti, hogy a fentiekben meghatározott 1.000.000.- Ft első vételárrészlet bankszámláján történő hiánytalan jóváírását ellenőrizte, és annak teljes összegű megfizetését, ezen belül a 300.000.- Ft foglaló és a 700.000.- Ft vételárelőleg átvételét a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten elismeri és nyugtázza.

3.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:185. §-ában meghatározott jogkövetkezményeit ismerik.

Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért Vevő felelős, úgy Vevő az általa megfizetett 300.000.- Ft foglalót elveszíti. Amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért Eladó felelős, úgy Eladó a részére megfizetett 300.000.- Ft foglalót kétszeres összegben köteles Vevő részére visszafizetni.

Amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaló Vevő részére visszajár.

Felek rögzítik, hogy a 700.000.- Ft összegű vételárelőlegre a foglaló jogkövetkezményei nem alkalmazandók, így a szerződés meghiúsulása esetén az előleg Vevő részére visszajár, a Felek esetleges egyéb, jogszerű követeléseinek sérelme nélkül.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés a földforgalmi eljárás során érvényes elővásárlási jogot gyakorló személlyel kerül jóváhagyásra, és az eredeti Vevő tulajdonszerzése ezen okból hiúsul meg, az önmagában egyik Félnek sem felróható meghiúsulási oknak minősül. Ebben az esetben a Vevő által megfizetett teljes 1.000.000.- Ft első vételárrészlet visszafizetésére a jelen szerződés elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos elszámolási rendelkezései irányadók.

DR. PÁLVÖLGYI LÁSZLÓ
Ügyvédi Iroda
6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/3
dr. Pálvölgyi László
tel.: 76/507-697 Fax: 76/507-698
Ügyvédi Irodai szám: 18364750-2-03

Berente Réka
eladó

Gaál Richárd István
vevő

3.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az Ingatlan fennmaradó **2.750.000.- Ft, azaz Kettőmillió-hétszázötvenezer forint összegű vételárhátralékát** a mezőgazdasági igazgatási szerv által a jelen adásvételi szerződésnek a szerződés szerinti Vevővel történő jóváhagyását igazoló határozat Vevő általi kézhezvételét és véglegessé válását követő 5 (öt) munkanapon belül köteles egy összegben, banki átutalással megfizetni Eladó részére, az Eladó 3.2. pontban meghatározott bankszámlájára.

Amennyiben a határozat Vevő általi kézhezvételének és véglegessé válásának időpontja eltér, az 5 (öt) munkanapos teljesítési határidő a későbbi időpontot követő napon kezdődik.

Felek a vételárrészletek megfizetését az Eladó bankszámláján történő jóváírás napján tekintik teljesítettnek.

3.5. Felek a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 8. § (1)–(2) bekezdésére figyelemmel a jelen szerződésből eredő valamennyi vételárrészletet banki átutalással teljesítik, közvetlen készpénzes teljesítést kizárják. Pénzletéti konstrukciót nem alkalmaznak. A banki átutalások teljesítésének időpontja az Eladó bankszámláján való jóváírás időpontja.

3.6. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 3.4. pontban meghatározott 2.750.000 Ft vételárhátralék bankszámláján történő jóváírását követő 2 (két) munkanapon belül az okiratszerkesztő ügyvéd palvolgyi.laszlo@drpalvolgyi.hu elektronikus levelezési címére küldött nyilatkozatával a vételárhátralék maradéktalan megfizetését igazolja. Amennyiben Eladó az igazolási kötelezettségének nem tesz eleget, a letéteményes ügyvéd a bankszámlán történt jóváírást hitelt érdemlően igazoló banki bizonylat alapján, az okirati letéti feltételek szerint jogosult eljárni.

3.7. Szerződő Felek a korábbi vételi ajánlatban foglalt, ügyvédi pénzletét alkalmazására vonatkozó megállapodásukat közös megegyezéssel módosítják, és rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés szerinti teljes vételár valamennyi részlete – ideértve a foglalót és a vételárelőleget is – közvetlenül Eladó részére, az általa megjelölt bankszámlára történő banki átutalással kerül megfizetésre.

Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a vételárat vagy annak bármely részét ügyvédi pénzletként nem veszi át és nem kezeli. A jelen megállapodás nem érinti az Eladó külön okiratba foglalt tulajdonjog-bejegyzési engedélyének ügyvédi okirati letétbe helyezését és az annak kezelésére vonatkozó rendelkezéseket.

4. A földforgalmi eljárás, elővásárlási jogok és hatósági jóváhagyás

4.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, ezért a szerződésre a Földforgalmi tv., a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet, a 38/2014. (II. 24.) Korm. rendelet, továbbá a Ptk. és az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok irányadók. Felek a földszerzési korlátozásokról, az elővásárlási jogról és a hatósági jóváhagyás rendjéről tájékoztatást kaptak.

4.2. A Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján Felek az Eladó által elfogadott vételi ajánlatot jelen egységes okiratba foglalják. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződést – a törvényi kivételek hiányában – az aláírástól számított nyolc napon belül a mezőgazdasági igazgatási szervhez kell jóváhagyás céljából megküldeni, majd az előírt közzétételi és jóváhagyási eljárás lefolytatására kerül sor.

4.3. A Földforgalmi tv. 18. § (1), (2) és (4) bekezdései szerint a föld adásvétele esetén a törvényben meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg különösen az államot, a földet használó, jogszabályi feltételeknek megfelelő földműveseket, a helyben lakó szomszédnak, helyben lakónak, illetőleg a törvényi távolsági feltételeknek megfelelő földműveseket. Felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jogosulti

DR. PÁLVÖLGYI LÁSZLÓ
Ügyvédi Iroda
6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/3
Tel.: 76/507-697 Fax: 76/507-698
Adószám: 18364750-2-03

sorrendre és egyéb különös jogosultságokra minden esetben a szerződéskötéskor hatályos Földforgalmi tv. rendelkezései irányadók.

4.4. A Földforgalmi tv. 21. § (2)–(3) bekezdéseinek megfelelően az elővásárlási jogosultakkal történő hirdetményi közlés a kormányzati portálon történő közzététellel valósul meg, az elővásárlásra jogosultak nyilatkozattételére nyitva álló jogvesztő határidő harminc nap. A határidőben tett, a szerződést teljes körűen elfogadó, érvényes elővásárlási jognyilatkozat köti az Eladót. A szerződés szerinti Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jogosultságra nem hivatkozik, saját javára elővásárlási ranghelyet nem jelöl meg.

4.5. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 23–30. §-ai és a Fétv. kapcsolódó rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jogosult a jogügylet jóváhagyását megtagadni, illetőleg érvényes elővásárlási joggyakorlás esetén más jogosult javára jóváhagyni. Felek kötelesek a hatósági eljárás során szükséges közreműködést megadni, az ügyvéd által jogszerűen kért nyilatkozatokat és dokumentumokat rendelkezésre bocsátani.

4.6. Felek tudomással bírnak a Földforgalmi tv. 21/A. §-áról, amely alapján az elővásárlásra jogosult a jelen szerződésben rögzített, megfizetett foglaló és vételárelőleg együttes, összesen 1.000.000.- Ft, azaz Egymillió forint összegét az Eladó javára ügyvédi letétbe köteles helyezni, és annak igazolását elfogadó jognyilatkozatához csatolni. Az elővásárlásra jogosult szerződésbe lépése esetén a letétbe helyezett összeget a jogszabály szerint Eladó részére kell megfizetni, egyéb esetben az elővásárlásra jogosultnak visszajár. A Felek az eredeti Vevő által Eladónak már teljesített első vételárrészlet visszafizetéséről a jelen szerződés 7. fejezetében rendelkeznek.

5. Vevő földszerzési jogosultsága és törvényi kötelezettségvállalásai

5.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben a fennálló jogszabályok nem korlátozzák őket. Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (1)–(2) bekezdéseire figyelemmel kijelenti, hogy nem szerepel nyilvántartott földművesként, a jogügyletet földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként köti meg.

5.2. Vevő kijelenti és a szerződés aláírásával kifejezetten megerősíti, hogy a tulajdonában álló, a Földforgalmi tv. szerint beszámítandó mezőgazdasági földterületek és a jelen szerződéssel megszerezni kívánt 8682 m² terület együttes nagysága az 1 hektárt, azaz 10.000 m²-t nem haladja meg, és a jelen tulajdonszerzése jogszabályi földszerzési korlátozásba nem ütközik. Vevő e nyilatkozata valóságtartalmáért felelősséget vállal.

5.3. Vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ára figyelemmel kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

5.4. Vevő kifejezetten kijelenti, hogy a jelen Ingatlan tekintetében jogszabályon alapuló elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik, elővásárlási jogcímre nem hivatkozik, és a Földforgalmi tv. 18. §-a szerinti különös elővásárlási ranghelyet nem érvényesít.

5.5. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján kifejezett kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan használatát – a törvényben megengedett kivételektől eltekintve – másnak nem engedi át, azt maga használja, és eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a tulajdonszerzéstől számított öt éven át – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott kivételekkel – az Ingatlant más célra nem hasznosítja. Vevő tudomással bír a 13. § (2)–(4) bekezdéseiben szabályozott használatátengedési és hasznosítási kivételekről, továbbá arról, hogy harmadik személy használata esetén a fennálló földhasználati

DR. PÁLVÖLGYI LÁSZLÓ
Ügyvédi Iroda
6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/3.
dr. Pálvölgyi László Tel: 76/507-697 Fax: 76/507-698
ügyvéd Adószám: 18364750-2-03

Berente Réka
eladó

Gaál Richárd István
vevő

jogviszony meghosszabbításának tilalma és annak megszűnését követő hasznosítási kötelezettség alkalmazandó.

5.6. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1)–(2) bekezdései alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása; továbbá vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy földszerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.7. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a Földforgalmi tv. 14/A. §-a alapján magában foglalja a 13–14. §-okban előírt jogosultsági feltételként megkövetelt vevői kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat. Vevő e nyilatkozatokat saját elhatározásából, azok tartalmának és jogkövetkezményeinek ismeretében teszi meg.

6. A földhasználat és a birtokbaadás szabályai

6.1. Eladó a 2026. november 9. napján kelt külön nyilatkozatával összhangban kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan jelenleg kizárólagos tényleges használatában áll, az Ingatlanra a földhasználati nyilvántartásban bejegyzett földhasználó nem szerepel, és haszonbérleti, szívességi földhasználati vagy egyéb használati jogviszony nem áll fenn. Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 15/A. §-a szerinti hatályos vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, illetve többlethasználati megállapodás az Ingatlant nem érinti.

6.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlant a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevővel történő hatósági jóváhagyását igazoló határozat véglegessé válását, valamint a teljes 3.750.000 Ft vételár Eladó bankszámláján történő maradéktalan jóváírását követő 5 (öt) munkanapon belül köteles Vevő birtokába adni. Vevő tudomásul veszi, hogy a fenti feltételek együttes teljesülését megelőzően a birtokbaadást nem követelheti. A birtokbaadásról Felek írásbeli jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a birtokbaadás időpontját, az Ingatlan állapotát és esetleges további releváns körülményeket.

6.3. Eladó az Ingatlant a birtokbaadáskor rendeltetésszerű birtokbavételre alkalmas, a szerződéskötéskor megismert állapotban, harmadik személy jogellenes birtoklásától mentesen köteles Vevő birtokába bocsátani. A birtokbaadásról Felek közös jegyzőkönyvet vesznek fel, abban rögzítik az Ingatlan tényleges állapotát, a birtokbaadás időpontját és az esetleges további lényeges körülményeket.

6.4. Az Ingatlannal kapcsolatos hasznok, terhek, a rendes fenntartási költségek és a kárveszély a birtokbaadás napjáig Eladót, ezt követően Vevőt illetik, illetve terhelik; a felek a birtokbaadásig esedékes közterhekkel egymással elszámolnak.

6.5. Eladó köteles tartózkodni minden olyan, a szerződés teljesítését veszélyeztető rendelkezéstől vagy kötelezettségvállalástól, amely az Ingatlan tulajdoni vagy használati állapotát a Vevő hozzájárulása nélkül hátrányosan megváltoztatja; ide nem értve a már fennálló szolgalmi jogosultak jogszerű tevékenységét.

7. A jóváhagyás elmaradása, elővásárlási joggyakorlás és elszámolás

7.1. Felek megállapodnak, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést a szerződés szerinti Vevővel nem hagyja jóvá, vagy a Vevő helyébe a földforgalmi eljárás során érvényesen elővásárlásra jogosult személy lép, a Felek a ténylegesen teljesített vételárrészletekkel elszámolnak, a jogszabályi rendelkezések és a végleges hatósági döntés figyelembevételével.

7.2. Amennyiben a jelen adásvételi szerződés a Felek egyikének sem felróható okból a szerződés szerinti Vevővel nem teljesül, ideértve különösen azt az esetet, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést érvényes elővásárlási jogát gyakorló személy javára hagyja jóvá, Eladó köteles a Vevő által

DR. PÁLVÖLGYI LÁSZLÓ
Ügyvédi Iroda
dr. Pálvölgyi László, 6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/2
Tel.: 76/507-697 Fax: 76/507-695
Adószám: 18364750-2-03

részére megfizetett, 300.000.- Ft foglalóból és 700.000.- Ft vételárelőlegből álló, összesen 1.000.000.- Ft első vételárrészletet Vevő részére visszafizetni.

A visszafizetési kötelezettség teljesítésére a Vevővel történő szerződéses teljesítés meghiúsulását megállapító végleges hatósági döntés Eladó részére történő közlését követő 5 (öt) munkanapon belül, banki átutalással kerül sor.

Felek rögzítik, hogy a fentiek szerinti, egyik Félnek sem felróható meghiúsulás esetén a foglaló kétszeres összegű visszafizetésére vonatkozó jogkövetkezmények nem alkalmazandók.

7.3. Ha a szerződés teljesítése valamely Félnek felróható okból hiúsul meg, a Ptk. 6:185. §-ában szabályozott foglalókövetkezmények alkalmazandók. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a hatósági jóváhagyás megtagadása nem minden esetben tekinthető automatikusan egyik félnek sem felróható körülménynek; a meghiúsulás okát és a Felek együttműködési kötelezettségének teljesítését az elszámolás során vizsgálni kell.

8. Okirati letét, bejegyzési engedély

8.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére a jelen adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által a szerződés szerinti Vevővel történő jóváhagyását, a jóváhagyó határozat véglegessé válását, valamint a teljes vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését követően, az Eladó külön okiratba foglalt, ügyvédi okirati letétbe helyezett tulajdonjog-bejegyzési engedélye alapján kerül sor.

8.2. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 79. §-ában és 80. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi.

Felek a Vevő tulajdonjogának bejegyzését a jelen szerződés 8.3–8.4. pontjaiban meghatározottak szerint, a hatósági jóváhagyás és a teljes vételár megfizetésének igazolását követően kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól.

8.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél külön okiratba foglalt, feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog-bejegyzési engedélyét ügyvédi okirati letétbe helyezi, amelyben hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát a Kecskemét külterület 0416/208 helyrajzi számú Ingatlan egészére adásvétel jogcímén bejegyezze, egyidejűleg Eladó tulajdonjogát törölje. Eladó és Vevő megállapodnak, hogy a letéteményes ügyvéd a szerződés Vevővel történő hatósági jóváhagyásának véglegessé válását és a teljes vételár hiánytalan megfizetését igazoló okiratok rendelkezésre állását követően a bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatósághoz benyújthatja.

8.4. Felek egybehangzóan és kifejezetten kérik, hogy a jelen szerződés, a jóváhagyó határozat és az Eladó külön okirati letétbe helyezett, feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélye alapján – a jogszabályban előírt feltételek teljesülését követően – az illetékes ingatlanügyi hatóság a Kecskemét külterület 0416/208 helyrajzi számú Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére Gaál Richárd István Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be, ezzel egyidejűleg Berente Réka Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát törölje.

Berente Réka
eladó

Gaál Richárd István
vevő

DR. PÁLVÖLGYI LÁSZLÓ
Ügyvédi Iroda
dr. Pálvölgyi László Ügyvéd
6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/3
Tel.: 76/507-697 Fax: 76/507-698
Adószám: 18364750-2-03

8.4/A. Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a bejegyzési engedély kizárólag okirati ügyvédi letét tárgya; az ügyvéd a felek vételárát pénzletétként nem kezeli.

8.5. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, az illetékes ingatlanügyi hatóság által jogszerűen megkívánt további vagy kijavított nyilatkozatokat a Vevő, illetőleg az eljáró ügyvéd felhívására késedelem nélkül, külön ellenérték felszámítása nélkül megteszi és a szükséges okiratokat rendelkezésre bocsátja.

9. Költségek, vagyonszerzési illeték és adókövetkezmények

9.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és teljesítésével kapcsolatban felmerülő ügyvédi munkadíj, a földforgalmi és ingatlan-nyilvántartási eljárások jogszabály szerint megfizetendő igazgatási szolgáltatási díjai, továbbá a Vevő tulajdonszerzéséhez kapcsolódó visszterhes vagyonátruházási illeték a Vevőt terhelik. Az Eladó esetlegesen felmerülő személyijövedelemadó-fizetési kötelezettségének teljesítéséről az Eladó saját maga gondoskodik.

9.2. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétellel összefüggésben visszterhes vagyonátruházási illetékmentességet vagy illetékkedvezményt nem vesz igénybe, ilyen jogcímet nem érvényesít. Vevő tudomásul veszi, hogy tulajdonszerzése után a vonatkozó jogszabályok alapján kiszabásra kerülő visszterhes vagyonátruházási illeték őt terheli, és kötelezettséget vállal annak az állami adóhatóság által meghatározott összegben és határidőben történő megfizetésére. Felek tudomással bírnak arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése szerinti általános illetékmérték a megszerzett ingatlan forgalmi értékének 4%-a; az illetékalapot és az illeték összegét az állami adóhatóság állapítja meg.

10. Meghatalmazások, ingatlan-nyilvántartási kérelem, eljáró ügyvéd

10.1. Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Pálvölgyi László ügyvédet, a dr. Pálvölgyi László Ügyvédi Iroda (6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/3.) képviselőjét a jelen adásvételi szerződés és a szükséges kapcsolódó okiratok elkészítésére, ellenjegyzésére, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti földforgalmi eljárásban, továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes körű képviseletük ellátására, az eljárási kérelmek és nyilatkozatok benyújtására, iratok átvételére és a szükséges hiánypótlások teljesítésére.

10.2. Felek külön és kifejezetten meghatalmazzák az eljáró ügyvédet a Kecskemét külterület 0416/208 helyrajzi számú Ingatlan tekintetében Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzése és Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése iránti eljárás lefolytatására, az ehhez szükséges ingatlan-nyilvántartási kérelmek előterjesztésére, valamint a külön okiratba foglalt tulajdonjog-bejegyzési engedély benyújtására.

10.3. Felek az ügyvédet meghatalmazzák az ingatlanszerzéshez kapcsolódó, jogszabályban előírt illetékkiszabásra történő bejelentés teljesítésére; a meghatalmazás azonban nem terjed ki az állami adóhatóság előtt esetlegesen lefolytatandó önálló illetékjogi jogorvoslati vagy egyéb adóigazgatási eljárásban történő képviseletre. Az ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

11. A korábbi vételi ajánlat egységes szerződésbe foglalása

11.1. Felek kijelentik, hogy a 2026. október 27-én kelt TK051998 számú vételi ajánlatot és az Eladó elfogadó nyilatkozatával létrejött megállapodást jelen szerződésben egységes tartalommal rendezik. A jelen

DR. PÁLVÖLGYI LÁSZLÓ
Ügyvédi Iroda
6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/3
Tel.: 76/507-697 Fax: 76/507-698
Adószám: 18364750-2-03

Berente Réka
eladó

Gaál Richárd István
vevő

dr. Pálvölgyi László
ügyvéd

szerződés kifejezetten eltérő rendelkezései a korábbi ajánlat és elfogadás azonos tárgyú kikötéseinek helyébe lépnek.

12. Személyazonosítás, adatkezelés, záró rendelkezések

12.1. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, a szerződés megkötésére jogosultak; Vevő kijelenti, hogy a vételár fedezetét jogszerűen szerezte, az ügyleti pénzeszközök eredete megfelel a vonatkozó jogszabályoknak.

12.2. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a 2017. évi LIII. törvényben előírt ügyfél-átvilágítási, valamint a vonatkozó kamarai szabályok szerinti azonosítási kötelezettségnek eleget tett; az okmányok és nyilvántartások ellenőrzése a jogszabályoknak megfelelően megtörtént.

12.3. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése „rét", és jelen szerződés tárgya kizárólag földterület; erre tekintettel külön energetikai tanúsítvány átadása nem szükséges. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon külön értékelendő felépítmény nincs.

12.4. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatást adott részükre a földforgalmi hatósági eljárás, az elővásárlási jog gyakorlása, a vételár és foglaló teljesítése, a tulajdonjog-bejegyzés, az illetékfizetés és a bejegyzett terhek lényeges jogi következményeiről.

12.5. Felek a jelen szerződésből eredő jogaikat és kötelezettségeiket jóhiszeműen, egymással együttműködve gyakorolják. A szerződés módosítása kizárólag írásban, a szükséges jogszabályi alakiságok betartásával érvényes. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a Fétv. és a hatályos ingatlan-nyilvántartási jogszabályok rendelkezései irányadók.

12.6. Felek a jelen adásvételi szerződést elolvasás, értelmezés és az ügyleti akaratukkal való egybevetés után, mint azzal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Kecskemét, 2026. november 10.

Eladó: Berente Réka

Vevő: Gaál Richárd István

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Kecskemét, 2026. november 10.

dr. Pálvölgyi László ügyvéd – dr. Pálvölgyi László Ügyvédi Iroda – KASZ: 36066741

DR. PÁLVÖLGYI LÁSZLÓ
Ügyvédi Iroda
6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/3.
Tel.: 76/507-697 Fax: 76/507-698
Adószám: 18364750-2-03

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:
.....

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Igazgatási Osztály 8.

DR. PÁLVÖLGYI LÁSZLÓ
Ügyvédi Iroda
6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/3.
Tel.: 76/507-697 Fax: 76/507-698
Adószám: 18364750-2-03

Berente Réka
eladó

Gaál Richárd István
vevő

dr. Pálvölgyi László
ügyvéd