

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály			
Erd. dátuma: 2025 FEBR 24		Erd. száma:	
Ikt. dátuma:		Ikt. szám:	
Vevő neve:	db:	Előírat száma:	Ugyintéző:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kósa Antal (születési neve: _____, anyja születési neve: _____, születési hely, idő: _____;
személyi azonosító: _____, cím: 6000 Kecskemét, Kiskun utca 23.,
állampolgárság: magyar, adóazonosító jel: _____) mint eladó (a továbbiakban **Eladó**)

másrészről

Süli Péter (születési neve _____, anyja születési neve _____, születési hely, idő: _____;
lakcím: 6000 Kecskemét, Ág utca 24., személyi azonosító: _____, Nemzeti
Agrárgazdasági Kamara földműves kamarai tagi nyilvántartási szám: _____, állampolgárság:
magyar, adóazonosító jel: _____) mint vevő (a továbbiakban mint **Vevő**)
(a továbbiakban Eladó és Vevő együtt mint **Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1. AZ INGATLAN

- 1.1. A Felek rögzítik, hogy az Eladó 368/3580 valamint további 370/3580, összesen 738/3580 tulajdoni hányad szerinti tulajdonában áll a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal által **Kecskemét, külterület 0212/176 helyrajzi számon** felvett, 1330 m² alapterületű „gyümölcsös” megnevezésű a) jelzésű, 4 min. osztályú és 4,85 AK értékű alrészletből és 1443 m² alapterületű „szántó” megnevezésű b) jelzésű, 6 min. osztályú, 1,01 AK értékű alrészletből álló, mindösszesen 2773 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- 1.2. Az Ingatlan mai napon lehívott tulajdoni lapja alapján megállapítható, hogy az Ingatlant a tulajdoni lap III/3-5 rovataiban a tulajdoni lap II/4. rovatába bejegyzett tulajdoni hányadot terhelő végrehajtási jogok vannak bejegyezve. Ezen tulajdoni hányad nem képezi jelen adásvétel tárgyát. A jelen adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadok, illetve az Ingatlan egyébiránt tehermentes. Eladó szavatol azért, hogy a tulajdoni lap másolat az Ingatlan mai napon fennálló és a valósággal teljes mértékben megegyező helyzetét (jogi állapotát) tükrözi, valamint, hogy az Ingattal kapcsolatban semmilyen jog vagy tény bejegyzésére, illetve feljegyzésére irányuló eljárás nincs folyamatban, erre irányuló kérelem sem postai, sem más úton a jelen szerződés bejegyzését nem előzheti meg.
- 1.3. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, köztartozás és szolgálat nem terheli, és ezt az állapotot a tulajdonjog átruházásáig fenntartja. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy harmadik személynek nincs olyan egyéb joga, amely a Vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését valamint a tulajdonjogának korlátozásmentes gyakorlását megnehezítené, korlátozná vagy kizárná.
- 1.4. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan nincs harmadik személy használatában.

2. AZ ADÁSVÉTEL

- 2.1. Jelen adásvételi szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevő pedig a megtekintett, megismert állapotban, annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt, per-, teher-, és igénymentesen **adásvétel jogcímén** megveszi a jelen szerződés 1.1. pontjában megjelölt, az Eladó tulajdonában álló, az Ingatlan mindösszesen 738/3580 tulajdoni hányadát.
- 2.2. A Vevő akként nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 16. §-ában foglalt feltételnek megfelel, azaz a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 (háromszáz) hektárt.
- 2.3. A Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy földműves és a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja alapján helyben lakónak minősül, mert életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen (Kecskemét) van, amelynek közigazgatási területén jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan fekszik. A Vevőnek tehát az Ingatlan kapcsán a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. § (1) bek. d) pontja alapján (helyben lakó földműves) van elővásárlási joga.
- 2.4. Vevőt szerződésen alapuló elővásárlási jog nem illeti meg, a törvény szerinti elővásárlási joga pedig fent került kifejtésre. A Felek kijelentik továbbá, hogy az adásvételi szerződésben fel nem tüntetett, más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultságról nincs tudomásuk.

3. VÉTELÁR

- 3.1. Felek az Ingatlan 1.1. pont szerinti tulajdoni hányadának vételárát a kölcsönösen kialakított **5.000.000,- Ft** (azaz ötmillió forint) összegben (a továbbiakban: **Vételár**) állapítják meg. Felek a

Kósa Antal
Eladó

Süli Péter
Vevő

DR. SCHADT KATA ÜGYVÉDI IRODA	
Dr. Schadt Kata ügyvéd	
1137 Budapest	Dr. Schadt Kata
Katona József utca 3. III/1.	ügyvéd
kati.schadt@drschadt.hu	

Vételárat a piaci viszonyok, valamint az Ingatlan állapotának figyelembevételével határozták meg, és azt kölcsönösen értékarányosnak, valamint az Ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben megegyezőnek ismerik el.

- 3.2. A Vevő a Vételárat egyösszegben fizeti meg Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11773322-06543947** számú bankszámlájára történő átutalás útján az Ingatlan birtokba adásával egyidejűleg, amelynek határideje a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatáról való tudomásszerzést követő 8 (nyolc) naptári nap. Felek rögzítik, hogy a Vételár megfizetése akkor minősül teljesítettnek, amikor annak összege a teljesítési helyként megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül. Eladó kijelenti, hogy a Vételár jelen bekezdésben megjelölt, tulajdonában lévő bankszámlára történő teljesítését szerződésszerű, saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.
- 3.3. Felek a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 12. §-a alapján rögzítik, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a részére történt kézbesítést követő 3 (három) munkanapon belül elektronikus úton (e-mailben) közli a Felekkel a külön okiratban rögzített elektronikus levélcímükön.
- Felek erre figyelemmel - különösen a szerződés hatósági jóváhagyása esetére a Vételár fizetési kötelezettség határideje tekintetében - rögzítik, hogy a Felek határozatról történő tudomásszerzésnek azt a napot tekintik, amikor a határozatot elektronikus úton az eljáró ügyvéd részükre megküldi. Az e-mailen feltüntetett elküldési időpontot tekintik tehát a Felek az e-mail üzenet kézbesítési időpontjának (napjának).
- 3.4. Abban az esetben, ha a fenti 3.2. bekezdésekben foglalt fizetési feltételek nem teljesülnek 2025. december 31. napjáig, Vevő választása szerint meghosszabbíthatja a határidőt vagy elállhat a szerződéstől.

4. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS

- 4.1. Az Eladó az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát a Vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja.
- 4.2. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban kéri, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 738/3580 arányú tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg (továbbiakban: **Bejegyzési engedély**).
- 4.3. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bejegyzési engedély 5 eredeti példányát ügyvédi letétbe helyezi a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél. A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére. A teljes vételár kifizetéséről az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik és az Eladó e nyilatkozatát a Vevő vagy az Eladó a letéteményes részére átadja, ill. bemutatja. Amennyiben az Eladó e nyilatkozatot a teljes vételár kifizetését követő 3 munkanapon belül nem adja ki, az eljáró ügyvéd akkor is köteles a nála letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, amennyiben a Vevő hiteles banki okirattal igazolja, hogy a teljes vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére megfizetésre került. A szerződés esetleges meghiúsulása esetén a letétkezelő ügyvéd a Bejegyzési engedélyt köteles az Eladónak visszaszolgáltatni.

5. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 5.1. A Felek rögzítik, hogy a teljes Vételár megfizetése napján, a fizetést követően az Eladó rendeltetésszerű használatra alkalmas, a jelen szerződés megkötésekor megtekintett állapotban a Vevő birtokába átruházza az Ingatlant, és átadja a birtokában lévő kulcsokat. A Vevő a birtokba lépés napjától kezdődően jogosult a hasznok szedésére és ettől a naptól tartozik viselni a terheket, beleértve a kárvészt is.
- 5.2. Az Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan földhasználóként nincs senki bejegyezve a földhasználati nyilvántartásba. Az Eladó nyilatkozik továbbá, hogy földhasználati jogáról lemond és hozzájárul ahhoz, hogy a földhasználati jogot a Vevő javára a földhasználati nyilvántartásba bejegyezzék.

6. A VEVŐK FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY SZERINTI NYILATKOZATAI

- 6.1. A Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján a Vevő nyilatkozik és vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan (föld) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 6.2. A Felek akként nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozat

Kósa Antal
Eladó

Süli Péter
Vevő



megtétel nem szükséges, figyelemmel arra, hogy az Ingatlan nincs harmadik személy használatában.

- 6.3. A Vevő – a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – ezúton nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 6.4. Vevő – a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 6.5. A Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

7. TULAJDONJOG-FENNTARTÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ VEVŐI JOG BEJEGYZÉSE IRÁNTI KÉRELEM

- 7.1. A Felek közösen kérik és az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap határozott időtartamra a Vevő javára az Ingatlannak az Eladó tulajdonában álló 368/3580 valamint további 370/3580, összesen 738/3580 tulajdoni hányadára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

8. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú és devizabelföldinek minősülő magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nem korlátozott, elidegenítési és szerzési korlátozás alá nem esnek. A Felek kijelentik továbbá, hogy az Ingatlan tulajdonjogának átruházását és annak Vevő általi megszerzését jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetőleg korlátozzák.
- 8.2. A Felek rögzítik, hogy a jelen jogügyletre az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya – annak 1. § (2) bek. a) és e) alpontjai alapján – nem terjed ki, így energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.
- 8.3. A szerződő Felek **meghatalmazzák a Dr. Schadt Kata Ügyvédi Irodát** (1137 Budapest, Katona József utca 17. III/1., ügyintéző: Dr. Schadt Kata ügyvéd), hogy a jelen jogügylet lebonyolítása során (így különösen Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében, továbbá az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a jóváhagyás iránti eljárásában és a jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzététele érdekében az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti eljárásban) őket bárki előtt teljes jogkörrel képviselje. A Dr. Schadt Kata Ügyvédi Iroda, illetve Dr. Schadt Kata, mint a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Felek meghatalmazását ezen adásvételi szerződés aláírásával **elfogadja**.
- 8.4. A Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen jogügylettel kapcsolatosan a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösen a Ptk., ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény, illeték és adókötelezettségek) valamint az ügymenetről tájékoztatást adott, mely tájékoztatást a Felek tudomásul vettek és a jelen okiratot, mint tényvázlatot helybenhagyólag aláírják.
- 8.5. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései alapján az Eladó köteles a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a szerződést közzététel és hatósági jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a kifüggesztés időtartama alatt elővásárlásra jogosult személy részéről érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevő, mint vevő és az Eladó között jön létre az adásvételi szerződésben meghatározott tartalommal.
- 8.6. A Felek aláírásukkal tudomásul veszik a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a szerződés érvényességének és hatályosságának feltétele a hatósági jóváhagyás.
- 8.7. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése szerinti egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződésnek minősül, amely a Feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, továbbá a szerződés lényeges tartalmi elemeit, valamint a Felek által meghatározott valamennyi kikötést, feltételt magába foglalja. A Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek és az ügylet során jóhiszeműen jártak el.
- 8.8. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés érvényes és hatályos létrejöttét követően a földhasználatban bekövetkezett változást is kötelesek bejelenteni a földhivatalnál a földhasználati nyilvántartásban történő átvezetés végett.

Kósa Antal
Eladó

Süli Péter
Vevő

DR. SCHADT KATA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Schadt Kata ügyvéd
1137 Budapest
Katona József utca 17. III/1.
Info: 06-30-600-0000
Dr. Schadt Kata
ügyvéd

- 8.9. A szerződő felek azonosítását a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) előírásainak megfelelően a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött.
- 8.10. A jelen szerződés tartalmazza Felek között létrejött teljes és végleges megállapodást.
- 8.11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezései irányadók.

A Felek a jelen adásvételi szerződést az okirat tartalmának az eljáró ügyvéd által történt megmagyarázását követően azzal a kijelentéssel írták saját kezűleg alá, hogy az okirat ügyleti akaratukat helyesen tartalmazza.

Kecskemét, 2025. február 22.

.....
Kósa Antal
 Eladó

.....
Süli Péter
 Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Kecskeméten 2025. február 22. napján:


Dr. Schadt Kata ügyvéd
 KASZ szám: 36068137
Dr. Schadt Kata Ügyvédi Iroda
 (1137 Budapest, Katona József utca 17. III/1.)

*DR. SCHADT KATA ÜGYVÉDI IRODA
 Schadt Kata ügyvéd
 Budapest
 Katona József utca 17. III/1.
 kata.schadt@drschadt.hu*

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2025. ÁPR. 01.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
 jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2025. ÁPR. 02.

utolsó napja: 2025. MÁJ. 05.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja:

