

Ért.: 2026.01.27.
CS/173/2026.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Név: HEGE DEZSŐ születési neve: Hege Dezső (szül. helye, ideje: , anyja neve: , szem. száma: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagsági azonosító száma: -, szem. ig. sz.: , lakcímkártya száma:) állandó lakcíme: 8417 Csetény, Rákóczi utca 85. sz. alatti lakos, mint **eladó**

másrészről

Név: GAVACS ZSOLT KÁLMÁN születési neve: Gavacs Zsolt Kálmán (szül. helye, ideje: , anyja születési neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jele: , Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagsági azonosító száma: , Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. földműves nyilvántartás: , magyar állampolgár, szem. ig. sz.: , lakcímkártya száma:) állandó lakcíme: 8417 Csetény, Kövesdi utca 38. sz. lakos, mint **vevő**, között az alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

I. A szerződés tárgyát képező ingatlan-hányad

1. Az ingatlan-nyilvántartás és eljáró ügyvéd által az E-ING nyilvántartásból lekért e-hiteles tulajdoni lap adatai szerint a külterület Csetény 044/68 hrsz. alatt felvett, összesen: 4088 m² területű, 14,99 Ak értékű, „szőlő” művelési ágú ingatlan szerződő felek közös tulajdonát képezi, az alábbi hányadokban:
- 42/105-öd hányad Hege Dezső (II/4. sz. alatt)
- 63/105-öd Gavacs Zsolt Kálmán (II/9., II/10. sz.-ok alatt)
azaz összesen 105/105-öd, 1/1-ed hányad
Az ingatlan per, teher és igénymentes.

2. Eladó eladja, míg vevő megvásárolja, megtekintett állapotban az eladó 1./ pontban meghatározott ingatlanában **II/4. sz. alatt lejegyzett 42/105-öd tulajdoni hányadát**, így vevő az ingatlan kizárólagos tulajdonosává válik. Azonban eddig bejegyzett tulajdoni hányadai esetében nem járt le még a 3 év.

3. Felek jelen adásvételi szerződésben foglaltan meghatalmazzák szerződést készítő ügyvédet, hogy a jelen szerződésbe foglalt vételi ajánlatot felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldje meg jóváhagyás céljából. Szerződést készítő ügyvéd ezen meghatalmazást jelen szerződésben elfogadta.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.”

(3) Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.”

Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, mely szerint amennyiben a törvényes határidőn belül olyan személy, illetőleg Magyar Állam élne elővásárlási jogával, aki jelen szerződés vevőjét a törvényi elővásárlási sorban megelőzi, akkor ezen személlyel jön létre jelen adásvételi megállapodás. **Jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.**

Felek rögzítik, hogy amennyiben azonos ranghelyen álló tenne elfogadó nyilatkozatot, akkor eladó jelen szerződést megkötő vevőt választja.

Hege Dezső eladó

Gavacs Zsolt Kálmán vevő



Vevő jelen szerződésben nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának megfelel.

Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. elővásárlási sorában szerepel, az alábbiak felel meg: Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

II. Az ingatlan-hányad adásvétele, vételára

4. Eladó eladja, míg vevő megvásárolja az 1./ pontban meghatározott ingatlanban, eladó tulajdonát képező, II/4. sz. alatt lejegyzett 42/105-öd tulajdoni hányadát, összesen: **650.000,-Ft., azaz Hatszázötvenezer Forint** teljes vételáron.

Vevő a teljes vételárat eladó részére átutalással fizeti meg, jelen szerződés aláírását követő 3 banki napon belül az alábbi teljesítésre megjelölt bankszámlára:

Hege Dezső: OTP Bank

Fenti bankszámlára történő teljesítést eladó saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el. Eladó a jelen szerződésben foglalt bankszámlaszámot ellenőrizte, s azt megfelelőnek találta.

A teljes vételár megfizetésének igazolt módja eladó ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozata, vagy vevő banki igazolása a szerződésszerű teljesítésről.

A Földforgalmi tv. 8/A. § alapján: A szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is.

Földforgalmi tv. 5. § 27. pontja alapján: ültetvény: 500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölcsfával, valamint az 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsfával betelepített földrészlet, illetve alrészlet. Felek nyilatkoznak, hogy ilyenl jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem rendelkezik.

III. Egyéb megállapodások

5. Eladó szavatolja az 1./ pontban megnevezett ingatlan-hányad per, teher és igénymentességét.

Földforgalmi tv. 15/A. § alapján, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.

Felek fentiekre tekintettel az alábbiakat rögzítik: eladó nyilatkozata szerint is nincs rajta kívül az ingatlanok más földhasználója.

Nyilatkozik továbbá eladó, hogy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés az ingatlant nem érinti.

6. Gavacs Zsolt Kálmán vevő a Földforgalmi tv. és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezéseinek eleget téve az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- **a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés** alapján vevő nyilatkozik, mint szerző fél jelen szerződésben, hogy vállalja a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

- **a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés** alapján vevő nyilatkozik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Hege Dezső eladó

Gavacs Zsolt Kálmán vevő



- a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdés alapján vevő nyilatkozik, 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).
- a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdés alapján vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- a Földforgalmi tv. 16. § (1)-(2) bekezdés alapján vevő nyilatkozik, mint földműves, hogy tulajdonszerzése- a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektárt nem haladja meg. (földszerzési maximum). A már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával pedig az 1200 hektárt nem haladja meg. (birtokmaximum).
Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. Vhr.) 42. §-ban foglaltak alapján:
A szerző fél jelen szerződésben foglaltan nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

IV. A tulajdonjog fenntartása, majd átruházáshoz hozzájárulás

7. Eladó tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, azonban felek megállapodnak és a mai napon feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (3) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja és az Inytv. Vhr. 45. § (1) bekezdés alapján vevő javára „a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog” kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban a jelen szerződés I/1. pontjában meghatározott ingatlan, eladó tulajdonát képező 42/105-öd tulajdoni hányadára vonatkozóan, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen Szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) számított 6 hónapos határozott időre.

8. Felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyeket ügyvéd a teljes vételár megfizetését és jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően benyújt az illetékes földhivatalba és melyben eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az I/1. pontban megjelölt ingatlan I/1. pontjában meghatározott tulajdoni hányadára vonatkozásában – „adásvétel” jogcímén – bejegyzésre kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

9. Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy mindketten **cselekvőképes, magyar állampolgárok**, akik szerződéskötési képességét jogszabályok nem zárják ki és nem korlátozzák.

V. Meghatalmazás

10. Szerződő feleket eljáró ügyvéd a jelen jogügyletthez kapcsolódó adó és illeték jogszabályokról tájékoztatta: Vevő illetékmentesség megállapítását kéri jelen szerződésben az alábbiakra tekintettel:
Itv. 26 § (1) Bek. p) pontja alapján a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig

Hege Dezső eladó

Gavacs Zsolt Kálmán vevő



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 az ingatlan birtokába jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően lép, legkésőbb 2026. június 1. napján.

11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a Fétv., Inytv., a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták, egyidejűleg meghatalmazzák **dr. Kirsch Szilvia ügyvédet** jelen szerződés elkészítésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjükre, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésével, majd eladó meghatalmazza tulajdonjogának törlésével, míg vevő tulajdonjogának bejegyzésével „adásvétel” jogcímén.

Vagyonszerző meghatalmazza NAV előtti bejelentési eljárás vitelével, **a meghatalmazást szerződést készítő ügyvéd jelen szerződésben elfogadta.** (Székhely: 8420 Zirc, Kossuth L. u. 5., Veszprémi Ügyvédi Kamara Lajstromszám: 321, Tel/ fax: 0688/777-930, 0620/498-7372, e-mail: drkirschszilvia@gmail.com, KASZ:36063027)

Felek eljáró ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseiről az ingatlan tulajdonosváltásával kapcsolatosan tudomásul veszik.

Felek beazonosítása megtörtént, a felek hozzájárultak eljáró ügyvéd általi beazonosításukhoz, személyi azonosító okmányait lemásolásához és a másolatok tárolásához. Felek a Pénzmosás elleni szabályokat megértették. Aláírás után valamennyi fél átvett egy-egy példányt jelen szerződésből.

Zirc, 2025. december 1.

Hegő Dezső eladó

Gavacs Zsolt Kálmán vevő

Jelen szerződést készítettem és az aláírásokkal egyidejűleg ellenjegyzem Zircen, 2025. december 1. napján:

Szilvia ügyvéd
(Székhely: 8420 Zirc, Kossuth L. u. 5.)
KASZ: 36063027

Záradék:
A Kormányzati Portálon történő közzététel időpontja: 2026.01.27.
A közlés kezdőnapja: 2026.01.28.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30. napos határidő első napja: 2026.01.28.
utolsó napja: 2026.02.26. Ez a határidő jogvesztő.
Az elektronikus közzététel megtörtént!
A kifüggesztés levételének időpontja: 2026.02.27.

Csetkay 2026. január 27.

