Erk.: 2026.06.04.
SZ-485/2026.

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről :
Kadlecsik Gábor született Kadlecsik Gábor / szül: . . . . . személyazonosító jele: ,
An: , adóazonosító : / 8056 Bakonycsernye, Ifjúság utca 1. sz alatti lakos,
bankszámlaszám :
mint eladó /továbbiakban : **eladó** /
Másrészről
Sághy Zsolt született Sághy Zsolt /szül: személyazonosító: An:
adóazonosító jel: / 8200 Veszprém Kalmár tér 12. IV/14. sz. alatti lakos,
mint **vevő** / a továbbiakban : vevő
között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett :

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, vevő pedig megvásárolja tőle a
1.1. Szápár külterület **028/4 hrsz**-ú, 3 ha 2379 m2 területű, 51,74 Ak ktj-ű, szántó művelési ágú külterületi termőföldingatlan II/3. sorszám alatti, ½-ed tulajdoni hányadát - 2 500 000.- forint vételárért,
1.2. Szápár külterület **029/11 hrsz**-ú, 9 ha 0456 m2 területű, 91,75 Ak ktj-ű, szántó, legelő művelési ágú külterületi termőföldingatlan II/17. sorszám alatti, 774/112632-ed tulajdoni hányadát - 100 000.- forint vételárért,
(a továbbiakban együtt : ingatlan) a vevő által ismert állapot szerint.

1.3. Vevő kijelenti, hogy a 029/11 hrsz-ú ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi 122. tv. 18 § /3/ bekezdése alapján az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostársként, a 028/4 hrsz-ú ingatlan tekintetében pedig a 2013. évi 122. tv. 18 § /1/ bekezdés e.) pontja alapján, mint olyan földművesként, akinek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van – illeti meg elővásárlási jog.
Végül kijelenti vevő, hogy a Veszprémi Járási Földhivatal : sz. határozatával nyilvántartásba vett – földműves (agrárkamarai nyilvántartási száma: .)

2. Szerződő felek a fentiek szerint részletesen körülírt ingatlan vételáraként összesen kölcsönösen kialkudott, 2 600 000.- forint, azaz kétmillió hatszázezer forint vételárösszeget állapítanak meg, amelyet vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 15 napon belül fizet meg az eladónak a nevénél feltüntetett bankszámlára történő banki átutalással.
Eladó a szerződés aláírásával kijelenti, hogy a fenti számlaszámra történő átutalást a saját kezéhez való teljesítésnek ismeri el.

3. Eladó jogszavatossággal tartozik vevő irányában az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, igény- és tehermentességéért.

3.1. Feleknek kölcsönösen tudomásuk van arról, hogy a 029/11 hrsz-ú ingatlanra az E.ON Zrt. javára vezetékjog került bejegyzésre, ami a tulajdonosváltozát követően is változatlanul fennmarad az ingatlanon.

4. Eladó és vevő a vételár teljes kifizetésével egyidőben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja illetve kéri, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog vevő javára az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén az 1.1. és 1.2 pontban rézletesen körülírt ingatlanhányadokra.

4.1. Mindkét szerződő fél nyilatkozik, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt ingatlannyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában az ügyintéző ügyvédnél a jelen adásvételi szerződés megkötésekor letétbe helyezte azzal a rendeltetéssel, hogy a vételár megfizetésével egyidőben használható fel vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, amelyhez eladó köteles az ügyintéző ügyvédet az itoth802@gmail.com elektronikus postacímére küldött e-mail üzenetben értesíteni. Amennyiben a kifizetést követő 3 napon belül a fenti értesítést az ügyintéző ügyvéd nem kapja meg, úgy jogosult elfogadni a vevő által rendelkezésére bocsátott hitelt érdemlő banki igazolást a kifizetés megtörténtéről.

5. Vevő az ingatlan birtokába a tulajdonjogának bejegyzésével egyidőben lép. Eladó ezzel egyidőben az ingatlan birtokát vevőre átruházza, aki jogosult szedni annak hasznait, de viseli terheit is, valamint a kárveszélyt.

Sághy Zsolt
vevő

Kadlecsik Gábor
eladó

5.1. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet (tulajdoni hányadot) hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés olyan módon érinti, hogy az ingatlanra a Szilvásvölgyi Kft. földhasználati joga került bejegyzésre 2013.10.10-től 2028.10.09-ig haszonbérlet jogcímén, 40 kg/Ak/év (takarmánybúza) haszonbérleti díj meghatározása mellett.

6. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos költségek, így különösen a tulajdonátruházás illetéke őt terheli. Az ő kötelessége ezen felül a szerződésnek ingatlannyilvántartási bejegyzés és illetékkiszabás végett történő bemutatása is.

6.1. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant regisztrációs számmal rendelkező földművesként vásárolja meg, és az így vásárolt termőföldet 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 nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként – a 6.2. pontban foglaltak szerint - mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Ezzel megfelel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.tv. 26 § /1/ bek. p.) pontjában foglalt illetékmentesség szabályainak, valamint az SZJA törvény 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontjában foglalt, az eladók számára biztosított adómentesség feltételeinek, amelynek alapján eladó az Szja tv. 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontja alapján a termőföld átruházásából származó jövedelméből *évi 200 000.- forintot meg nem haladó rész után* adómentességet élvez vevő jelen nyilatkozata alapján. / Eladó tulajdonszerzésének öt éven túli időpontjára tekintettel SZJA fizetésre nem kötelezett/

6.2. Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.tv. 26 § /18/ bek. b.) pontjában foglaltak alapján nyilatkozik, hogy a termőföld használatát, hasznosítását a 100 %-os tulajdonában lévő Szilvásvölgyi Kft. (8423 Szápár Állattenyésztési telep, 011/8 hrsz. Cg. 19 09 509117), mint a törvényben említett, legalább 25%-ban tulajdonában álló, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át és az 5 éves időtartamra a mezőgazdasági termelőszervezet képviseletében vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá a vagyonszerző vevő vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25% alá.

7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlan megszerzési, illetőleg elidegenítési képességük korlátozva egyéb módon sincs, eladó személyi jövedelemadóval kapcsolatos kötelezettségeit ismeri.
A vevő nyilatkozik, hogy mint a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

7.1. Vevő egyben kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld mennyisége jelen adásvétellel együtt sem haladja meg a 2013.évi CXXII. tv. 16 § /1/- /7/ bekezdésében meghatározott maximumot és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § /1/ és /2/ bekezdésében felsorolt törvényi kivételeken túlmenően – egyben vállalva, hogy ha a föld harmadik személy használatában áll, a föld használati jogviszonyát a használóval nem hosszabbítja meg - vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, vállalja, hogy azt - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § /2/ bekezdés ab) pontjának alkalmazásával a 100 %-os tulajdonában lévő Szilvásvölgyi Kft. (8423 Szápár Állattenyésztési telep, 011/8 hrsz. Cg. 19 09 509117) útján - maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától 5 évig – a 2013.évi CXXII. tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Sághy Zsolt
vevő

Kadlecsik Gábor
eladó

7.2. Felek rögzítik, hogy a jogügylet a 2013. évi CXXII. tv. 20 §-ában foglaltak alapján nem mentesített az elővásárlási jogra történő felhívás alól, így eladó a szerződés keltétől számított 8 napon belül köteles a jelen, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Eladó ebben a körben is teljes körűen meghatalmazza képviseletére az ügyintéző ügyvédet, aki a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

7.3. Szerződő felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § rendelkezései szerint van a vevőt az elővásárlási jog tekintetében megelőző jogosult, melyre tekintettel megállapítják, hogy jelen szerződés az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő lejártát követően, akkor lép hatályba, amennyiben a megelőző jogosult a jogát nem gyakorolja, nyilatkozataikhoz azonban a felek kötve vannak.
Eladó kijelenti, hogy amennyiben a közzététel során a vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult előírás szerinti elfogadó nyilatkozatot tesz, abban az esetben is az eredeti vevővel kíván szerződést kötni.

7.4. Eladó nyilatkozik, hogy tudomása szerint az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. és a végrehajtására kiadott 240/2025.(VII.31.) Korm rendelet szerint rendeletben elővásárlási jogot nem alapított, vevő pedig nyilatkozik, hogy Szápár településen ingatlantulajdonnal már rendelkezik, így egyébként sem minősülne betelepülőnek
Felek rögzítik végül, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem került sor a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. 127 §-a szerinti elővásárlási jog alapítására.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy adataik helyesen lettek rögzítve és ezennel megbízzák és meghatalmazzák a 8420 Zirc Békefi Antal u. 42. sz. alatti székhelyű Dr Tóth István Ügyvédi Irodát, dr. Tóth István ügyvéd ügyintézése mellett a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a benne foglaltak realizálása érdekében eladó tulajdonjogának törlése és vevő tulajdonjogának bejegyzése során földhivatal előtti képviseletükkel, továbbá vevő meghatalmazza az ügyintéző ügyvédet a B-400 (E) adatlap NAV-hoz helyette és nevében történő benyújtásra is, egyben jelen szerződés rendelkezéseit ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A bonyolító ügyvédi iroda a megbízást és meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen, ügyvéd által szerkesztett szerződést megmagyarázás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtuk alá.

Zirc, 2026. május 27.

Sághy Zsolt
vevő

Kadlecsik Gábor
eladó

Ellenjegyzem : dr. Tóth István ügyvéd
Zirc, 2026.05.27.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-101613.
Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara
Kamarai azonosító szám: 36070413.,
Kamarai nyilvántartási száma : 19-018581.

Záradék:
A Kormányzati Portálon történő
közzététel időpontja: 2026.06.04.
A közlés kezdőnapja: 2026.06.05.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos
határidő első napja: 2026.06.05.
utolsó napja 2026.07.06. Ez a határidő jogvesztő.
Az elektronikus közzététel megtörtént!
A kifüggesztés levételének időpontja: 2026.07.07.
Csetény, 2026. június 4.

Csetény Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
8417 Csetény, Rákóczi utca 30.
1.