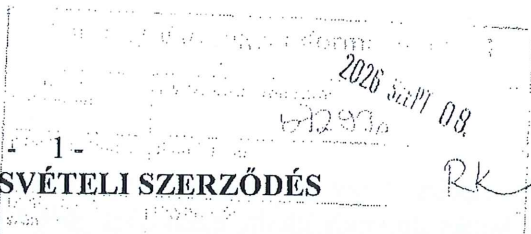


Dr. KARÁDI FERENC
ÜGYVÉD
8600 Siófok, Tanácsház u. 12/B. I/6
Adószám: 51101484-1-34
KASZ-szám: 36059216



TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Kecskés Szilárd-Gábor** szül.név: /
szül.hely, idő: anyja neve: szem.azon.jele:
szem.ig.szám: adóazonosító: állampolgársága: magyar/ 8654
Ságvár, Szőlőhegy 45.sz. alatti lakos mint Eladó /továbbiakban: **Eladó**/
másrészről **Török Gábor** szül.név: /szül.hely, idő: anyja
neve: szem.azon.jele: szem.ig.szám:
adóazonosító: állampolgársága: magyar / földműves nyilvántartási szám:
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai
nyilvántartási száma: 8656 Nagyberény, Virág u.18.sz. alatti lakos mint
Vevő /továbbiakban: **Vevő** / között az alulírt időben és helyen az alábbiak szerint:

1./Jelen szerződés tárgya a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatálya alá eső földingatlan (továbbiakban: föld):

A szerződő felek megállapítják, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Ságvár zártkert 1604/3 hrsz-ú**, „a” alrészlet rét „b” alrészlet szőlő és „c” alrészlet gyümölcsös és út művelési ágú, összesen 4524 m² termértékű és 12,40 Ak értékű ingatlan, amely természetben Ságváron a Szőlőhegyen található. Az Ügyfélkapun 2026.08.27. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap szerint az ingatlant vezetékgjog terheli, a területkimutatás szerinti 6 m² területre, amelynek jogosultja az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

Ezen vezetékgjogot meghaladóan az ingatlan tehermentes.

Tájékoztatja az Eladó a Vevőt arról, hogy az ingatlanra vonatkozóan senkinek nincs érvényes haszonbérleti szerződése, sem egyéb jogcímen fennálló használati joga, az ingatlant saját maga használja, ezért a Földforgalmi törvény 15/A.§-ban foglaltakról a szerződésben nyilatkozni nem kell.

2./Az Eladó ezennel eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megvásárolja az 1.pontban körülírt **Ságvár zártkert 1604/3 hrsz-ú**, „a” alrészlet rét „b” alrészlet szőlő és „c” alrészlet gyümölcsös és út művelési ágú, összesen 4524 m² termértékű és 12,40 Ak értékű ingatlan **4258/4524-ed** tulajdoni hányadát, a Vevő által megtekintett és ismert állapotban, a kölcsönösen kialakított **13.900.000 Ft azaz tizenhárommillió-kilencszázezer forint** vételárért. Az Eladó tulajdonában visszamaradó 266/4524-ed tulajdoni hányad a telek DK-i sarkán és az Eladó tulajdonában álló 1607/1 hrsz-al közvetlenül határos 266 m² területsáv. A vételáron belül a rét vételára 4.900.000 Ft azaz négymillió-kilencszázezer forint, a szőlő vételára 4.500.000 Ft azaz négymillió-ötszázezer forint és a gyümölcsös és út vételára ugyancsak 4.500.000 Ft azaz négymillió-ötszázezer forint.

Vevő az ingatlant a jelen adásvételi szerződés aláírásnak a napján a természetben megtalálható állapotában vásárolja meg, és kijelenti, hogy az ingatlan elhelyezkedését és természetbeni határait ismeri.

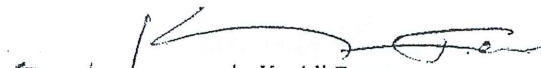
3./A vételár megfizetése:

A Vevő a 2. pont szerinti vételárból a mai napon, a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kezdeményezett banki átutalással megfizet 3.000.000 Ft-ot azaz hárommillió

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Kecskés/Szilárd Gábor
eladó

Török Gábor
vevő


dr. Karádi Ferenc
ügyvéd

Dr. KARÁDI FERENC
ÜGYVÉD
8600 Siófok, Tanácsház u. 12/B. I/6
Adószám: 51101484-1-34
KASZ-szám: 36059216

forintot akként, hogy azt az Eladó Bankban vezetett számú bankszámlájára utalja. Ezen összegből 1.400.000 Ft-ot mint foglalót kezelnek a Felek, míg a további 1.600.00 Ft-ot mint a vételár első részletét.

Eladó a jelen okirat aláírásával a foglaló és az első vételár-rész hiánytalan megfizetését elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, azaz tudomásul veszik, hogy ha a szerződés fogamatba megy a foglaló összege a vételárba beszámít. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Az esetleges kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv-ben foglaltak szerint a Vevőt megelőző ranghelyen álló elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján ő lép a Vevő helyébe, és a szerződés vele fog létrejönni. Ezen körülmény olyan oknak tekintendő, amely egyik szerződő félnek sem felróható és ez esetben a foglaló hátrányos jogkövetkezményei nem alkalmazhatóak. Ugyanígy nem felróható egyik szerződő félnek sem az a körülmény, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását bármely okból megtagadja, vagy a jóváhagyásra irányuló eljárást megszünteti.

A fennmaradó 10.900.000 Ft azaz tízmillió-kilencszázezer forint hátralékos vételár-részt a Vevő azt követő 15 naptári napon belül köteles megfizetni az Eladó Bankban vezetett bankszámlájára utalással, miután a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatát kézhez vette.

4./Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés nem jöhet létre mindaddig, amíg az erre vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása nem történik meg, vagyis ezen eljárás a jelen szerződés hatályosságát feltétele.

5./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-teher és igénymentességért – kivéve az 1. pontban részletezett vezetékjogot és figyelemmel a törlésre kerülő haszonélvezeti jogokra is – az Eladó feltétlen szavatosságot vállal.

6./Vevő nyilatkozza, hogy **földművesnek minősül** és őt Somogy Vármegyei Kormányhivatal a földművesek nyilvántartásába az szám alatt bejegyezte.

7./Nyilatkozza továbbá a Vevő, hogy őt a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013.évi CXXII. törvény 18. § (1) bek. „e” pontja alapján illeti meg az elővásárlási jog.**
„olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Kecskés Szilárd Gábor
eladó

Török Gábor
vevő

dr. Karádi Ferenc
ügyvéd

Dr. KARÁDI FERENC
ÜGYVÉD
8600 Siófok, Tanácsház u. 12/B. 1/6
Adószám: 51101424-1-34
KASZ-szám: 360992-6

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."

8./ Vevő nyilatkozza, hogy a jelen szerződés alapján a tulajdonába kerülő 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 más célra nem hasznosítja. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény”) 13. § (4) bekezdése alapján a Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, nevezetesen hogy - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, a Vevő 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.

Vevő 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 nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Nyilatkozza az Eladó, hogy Ságvár Község Önkormányzata a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hővtv.) felhatalmazása alapján nem alkotott rendeletet, így az adásvétel tárgyát képező földet a település önkormányzata javára elővásárlási jog nem illeti meg.

Nyilatkozza az Eladó, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a szerinti Magyar Államot megillető elővásárlási jog sem áll fenn.

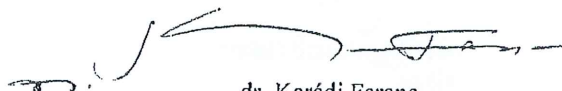
9./ Az Eladó a vételár bankszámláján történő hiánytalan jóváírásig az átruházott ingatlanra a tulajdonjogát fenntartja, és külön nyilatkozatban /bejegyzési engedély/ adja a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a **Ságvár zártkert 1604/3 hrsz-ú, ingatlan 4258/4524-ed** tulajdoni hányadáról a tulajdonjoga törlésre kerüljön és arra a Vevő a tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse. Tudomásul veszi az Eladó, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a saját tulajdoni hányada 266/4524-edre fog változni.

A bejegyzési engedélyt az Eladó 5 eredeti példányban a mai nappal ügyvédi letétbe helyezi eljáró ügyvéd irodájában, azzal, hogy a bejegyzési engedélyt a letétkezelő ügyvéd – a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően – csak akkor nyújthatja be az illetékes földhivatalba a Vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából, ha az Eladó írásban vagy a e-mail címről a dr.karadi.ferenc@gmail.com e-mail címre elektronikus levélben bejelentette, hogy a hátralékos vételár a bankszámláján hiánytalanul jóváírásra került.

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Kecskés Szilárd Gábor
eladó

Török Gábor
vevő


dr. Karádi Ferenc
ügyvéd

DR. KARÁDI FERENC
ÜGYVÉD
8600 Siófok, Tanácsház u. 12/B. /6
Adószám: 51101484-1-34
KASZ-szám: 36059216

Azon nem várt esetben, ha az Eladó elmulasztaná tájékoztatni az okiratszerkesztő ügyvédet a vételárhátralék megfizetéséről, úgy a szerződésszerű teljesítést a Vevő is igazolhatja az átutalásról kiállított hiteles banki bizonylattal.

10./Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan szerzési illetve elidegenítési jogukban akadályozva vagy korlátozva nincsenek.

11./Birtokátruházás: Az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan-hányadot a hátralékos vételár bankszámláján történő jóváírást követő 8 naptári napon belül köteles a Vevő birtokába adni. A birtokba adástól kezdve a Vevő viseli az ingatlan terheit és élvezi annak hasznait. Rögzítik a Felek, hogy a telekhatáron belül semmilyen közmű nincsen.

12./A földművesnek minősülő Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő földdel együtt sem éri el 300 hektárt, (2013.évi CXXII. törvény 16.§ (1) bekezdése szerinti földszerzési maximum) illetve a tulajdonában és hasznélvezetében lévő földterület nem éri el a 2013.évi CXXII. törvény 16.§.(4) bek-ben meghatározott mértéket. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a birtokában lévő termőföld nagysága az 1200 ha-os birtokmaximumot sem haladja meg. Nyilatkozik a Vevő arról is, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

13./A szerződés-kötéssel járó ügyvédi költségeket, valamint a földhivatali eljárás igazgatás-szolgáltatási díját a Vevő viseli. Földműves Vevő nyilatkozza, hogy az Itv. 26.§.(1) bek. „p” pontja szerinti kötelezettségeket vállalja, ezért tulajdonszerzése illeték-mentes.

14./Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult a jelen szerződésre elfogadó nyilatkozatot tesz, és a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv az elfogadó nyilatkozatot tevővel hozza létre és így a nevezetett terhelik a jelen szerződésben írt kötelezettségek és illetik a jelen szerződésben írt jogok.

15./Szerződő felek ezen okirat elkészítésével és ügyvédi ellenjegyzésével, továbbá a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 2 előtti teljes körű képviselőtükkkel, és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviselőtükkkel Dr. Karádi Ferenc 8600 Siófok, Tanácsház u.12/B.sz. alatti ügyvédet bízzák meg, aki a fenti megbízást elfogadja és kötelezettséget vállal arra, hogy a megbízás teljesítése során az ügyvédi tevékenységről szóló törvény előírásai szerint jár el.

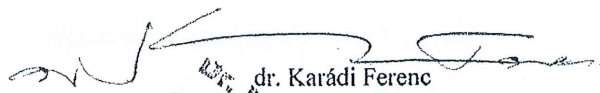
16./A felek kijelentik, hogy ügyleti szándékukat az okiratot szerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek és a jogügylethez kapcsolódó adó és illetékszabályok tartalmáról megfelelő felvilágosítást kaptak.

17./ Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban:

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Kecskés Szilárd Gábor
eladó

Török Gábor
vevő


Dr. Karádi Ferenc
ügyvéd
8600 Siófok, Tanácsház u. 12/B. 1/6
Adószám: 51101484-1-34
KASZ-szám: 35059216

Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően az Eladó és a Vevő által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre.

Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el, illetőleg kijelentik azt is, hogy saját nevükben eljárni jogosultak, és hozzájárulnak ahhoz, hogy adataikat az eljáró ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggésben kezelje.

Az eljáró ügyvéd nyilatkozik arról, hogy a Szerződő Felek azonosítását a rendelkezésére bocsátott személyazonosító iratok alapján a jogszabályoknak megfelelően elvégezte.

A felek ezen adásvételi szerződést, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt az eljáró ügyvéd előtt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag aláírtak

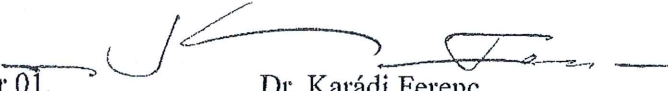
Siófok, 2026. szeptember 01.

Kecskés Szilárd Gábor
eladó

Török Gábor
vevő

Ellenjegyzem:

Siófok, 2026. szeptember 01.


Dr. Karádi Ferenc
ügyvéd

kamarai azonosító szám (KASZ): 36059216

DR. KARÁDI FERENC
ÜGYVÉD
8600 Siófok, Tanácsház u. 12/B, I/6
Adószám: 51101484-1-34
KASZ. szám: 36059216

Kifüggesztés helye/helyei: Salgott

Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 13.

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 14.

A jognyilatkozat megtételére
nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 12.
Ez a határidő jogvesztő.

Levétel napja:

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.
A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal
A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős az elektronikusan aláíró személy.
Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.33
Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII.19.) utasítása
Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített
Digitálisan aláírta: dr. Rózsa Krisztián
2026.10.12. 11:25:27