

Kifüggesztés napja: 2026.09.15.

Elővásárlási jognyilatkozattételi határidő: 2026.09.16.

Elővásárlási jognyilatkozattételi határidő vége: 2026.10.15.

A határidő jogvesztő. Levétel napja: 2026.10.

Fejér Megyei Földhivatal	Fejér Megyei Földhivatal
Adóazonosító jel	Adóazonosító jel
8	589953

5194-3

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet a lentebbi helyen és időben az alábbiak szerint kötöttek meg egyfelől:

TÖMÖR FERENC (születési neve: Tömör Ferenc; személyazonosító számjele: _____, édesanyja: _____; na; született: _____, adóazonosító jele: _____) 2433 Sárosd, Sport utca 65. szám alatti lakos, mint eladó, másfelől:

KALLÓ SÁNDOR (születési neve: Kalló Sándor; személyazonosító számjele: _____, édesanyja: _____; született: _____, adóazonosító jele: _____) 2433 Sárosd, Jakabszállás 1. szám alatti lakos, mint vevő:

1./ Megállapítják a szerződő felek, hogy a közhitelű ingatlan-nyilvántartás és a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának 6-os számú Földhivatali Osztálya (a továbbiakban: földhivatal) által kiállított tulajdoni lap másolat (INYER/TULLAP/20260902/6029) tanúsága szerint II/113. szám alatt 52/5820 tulajdoni hányadban, míg II/172. szám alatt 234/5820 tulajdoni hányadban, összesen tehát 286/5820 tulajdoni hányadban Tömör Ferenc eladó tulajdonát képezi a sárodi külterületen 0285-ös helyrajzi szám alatt felvett, 82 hektár 4953 négyzetméter termértékű, 2909 aranykorona 99 fillér kataszteri tiszta jövedelmű szántó és rét. A szántóból az 1-es minőségi osztályban fekszik 31 ha 8490 m², 1328 AK 10 fill. jövedelemmel; a 2-es min. o.-ban 31 ha, 1078 AK 80 fill. jövedelemmel; a 3-as min. o.-ban 13 ha, 361 AK 40 fill. jövedelemmel és a 4-es min. o.-ban 6 ha, 125 AK 40 fill. jövedelemmel. A rét alrészlet 3-as min. o.-ban fekszik 6463 m² területtel, 16 AK 29 fill. kataszteri tiszta jövedelemmel.

Az ügylet tárgyát képező, eladói ingatlan-illetőségre nézve van a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználó, amely a K.I.P. Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2433 Sárosd, Külterület, 0312/11. hrsz.; postacíme: 2433 Sárosd, Pf. 13.; adószáma: 13389851-2-07; cégjegyzékszám: Cg.07-09-010781). A bejegyzett, jelenleg is elő földhasználati jog

2035. december 31. napjáig tart, a szerződéses haszonbér (ellenérték): 90.000,- Ft azaz kilencvenezer forint hektáronként azzal, hogy azt megfelelően indexálni kell, így a 2026-os haszonbérleti díj 93.330,- Ft azaz kilencvenháromezer-háromszázharminc forint hektáronként.

Az ingatlanon nem található sem ültetvény, sem felépítmény, sem a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény. Az ingatlan fenntartható vízgazdálkodási közösség területeként van nyilvántartva az Agrárminisztérium PÁT/83-1/2024. számú végleges határozatában foglaltak alapján. Az ingatlant vezetékgig terhel az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára, 20 KV-os, közcélú áramhálózat fenntartása érdekében, 3962 m² területre. A fentiekben jelzettek túlmenően az eladói ingatlanilletőség úgy a nyilvántartás szerint, mint a maga tényleges valóságában mentes mindenfajta pertől, igénytől vagy egyéb tehertől, arra az eladó tudomása szerint senkinek sincsen a nyilvántartásba bejegyzett, vagy oda bármely okból bejegyezni elmulasztott olyan joga, jogos, vagy annak vélt igénye, mely a vevőt korlátozná, illetve akadályozná a jelen vétellel érintett ingatlan-illetőség tulajdonjogának per-, igény-, és – a földhasználati jogon túl – tehermentes megszerzésében. Az eladó mindezekért kifejezetten szavatol.

Rögzítik a felek, hogy Sárosd településen nincs a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján kiadott, a jelen földre elővételi jogot biztosító önkormányzati rendelet; továbbá a felek azt is rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapít, illetve ezen jogszabályhelyen alapuló elővételi jog a jelen ügylet tárgyát képező föld vonatkozásában nem áll fenn.

2./ A fentiek előrebocsátása után az eladó elad – szavatosság terhe mellett – a jelen vétel-ügylettel érintett sárosdi 0285-ös helyrajzi számú külterületi szántóingatlanban fennálló tulajdonilletőségéből – az egész ingatlanhoz viszonyított – 142/5820-ad részt a kölcsönösen kialakított, összesen 6.038.316,- Ft azaz hatmillió-harmincnyolcezer-háromszáztizenhat forint vételárért, melyet a vevő ugyanilyen feltételek mellett, megismert állapotban meg is vesz. Rögzítik a felek, hogy a most megvett terület a valóságban 2 ha 128 m² szántóterületnek felel meg, melynek természetbeni elhelyezkedését a felek jól ismerik. Rögzítik azt is a felek, hogy az ingatlannak az eladó továbbra is tulajdonosa marad 144/5820-ad részben, tulajdoni illetősége pedig 2 ha 411 négyzetméter szántóterületnek fog megfelelni. A felek rögzítik, hogy jelen adásvételi ügylet az eladó II/113. szám alatt felvett 52/5820-ad tulajdoni hányadát érinti teljes egészében, illetve az eladó II/172. szám alatti, 234/5820-ad tulajdoni illetőségéből

7

érint 90/5820-ad részt, így a jövőben az eladónak a II/172-es rovatszámú, bejegyzés eredeti rangsorában marad fenn 144/5820-ad tulajdoni hányad arányban tulajdonrésze.

3./ A vevő az ingatlan vételárát jelen okirat aláírásával egy időben fizeti meg, még hozzá azonnali átutalással az eladónak a számú bankszámlájára. Az eladó jelen okirat végén elhelyezett aláírásával a teljes vételár hiánytalan felvételét, bankszámláján történő jóváírását visszavonhatatlanul elismeri és nyugtatja.

4./ A vevő a vételár hiánytalan megfizetésével és a szerződés hatósági jóváhagyásával veszi át az ingatlant és ebben az időpontban lép a K.I.P. Kft.-vel fennálló haszonbérleti szerződésben is az eladó, mint haszonbérbeadó helyébe; ekkortól húzza az ingatlan-rész húzható hasznait, viseli terheit és a másra át nem hárítható kárveszélyt is. A vevő a K.I.P. Kft.-vel fennálló haszonbérleti jogviszony lejártát követően lép majd csak az ingatlan tényleges, fizikai birtokába.

5./ Ezen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz az eladó, és ezt kifejezetten kéri is az eladó és a vevő, hogy a területileg illetékes kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásért felelős szervezeti egysége (a továbbiakban: földhivatal) a tulajdonjogot adásvétel jogcímén bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba nevezett Kalló Sándor vevő javára, 142/5820-ad tulajdoni hányadban, a sárosdi külterületen 0285-ös helyrajzi szám alatt felvett ingatlannak az eladó nevén álló 286/5820-ad illetőségéből annak a(z) – egész ingatlanhoz viszonyított – 142/5820-ad részére vonatkozólag – a II/113. rovatszámú bejegyzés törlése mellett és a II/172. rovatszámú bejegyzés terhére – azzal, hogy az ingatlannak 144/5820-ad részben az eladó továbbra is tulajdonosa marad, így az eladó tulajdonjogát ezen illetőségre kell visszajegyezni a II/172. rovatszámú bejegyzés rangsorában.

6./ Kijelentik a felek, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek ügyletképességét semmi sem korlátozza, és nem is zárja ki. Kijelentik a felek, hogy adó-, százalékos-, és díjfizetési kötelezettségeikkel tisztában vannak, hasonlóan tájékoztatásban részesültek az igénybe vehető kedvezmények köréről, mértékéről, igénylésük módjáról. A felek a NAV B400-as adatlap tájékoztatójának, valamint a 9., valamint 19. számú tájékoztatójának tartalmát megismerték és áttekintették.

7./ A felek ismételten egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld jelenleg a K.I.P. Kft. használatában van. A vevő jelen okiratba foglaltan vállalja, hogy ezen, jelenleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

A vevő ezen fenti földhasználati jogviszony megszűnését követő időre nézve jelen okirat aláírásával ugyancsak vállalja, hogy 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 más célra – ide nem értve a jogszabályban írt eseteket [különösen: a Földforgalmi törvény 13. § (3) bek.-ében foglaltakat] – nem hasznosítja. A vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A vevő nyilatkozik továbbá arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő nyilatkozik arról is, hogy földműves (reg. sz.: 511.010/2014.), tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának (nyilvántartási száma: S^{*****}, regisztrációs száma a Mezőgazdasági- és Vidékfejlesztési Hivatalnál: 1004899796, adóazonosító jele: ⁻ adószáma: 72117446-1-27, több, mint egy éve őstermelő családi gazdaság tagja, melynek regisztrációs száma: OCSG-00079902, nyilvántartásba vevő hatósága: a FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala és a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara; tevékenységi azonosítója: NEBIH1049191599; FELIR-azonosítója: AA2938642. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében álló föld területnagysága a most megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 /háromszáz/ hektárt, a birtokában tartott pedig az 1.200 /ezerkétszáz/ hektárt. Kijelenti még a vevő, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Kijelenti még a vevő, hogy öntözési közösség tagja.

Illetékügyileg kijelenti a vevő, hogy mező-, illetve erdőgazdasági tevékenységet ténylegesen végez, és a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet pedig mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezért szerzése illetékmentes [Itv. 26. § (1) bek. p./ pont].

A vevő kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, továbbá több, mint egy éve őstermelő családi gazdaság tagja. Elővételi joga ekként a földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény) 18. § (1) bek. c./ pontján és a 18. § (4) bekezdésének a./ pontján alapul. A földműves jogállást a földhivatali belső nyilvántartás igazolja. A helyben lakás tényét a lakcímnnyilvántartás adatai igazolják. Az őstermelő családi gazdasági tagságot a csatolt igazolás igazolja. A vevő tulajdonában álló szomszédos föld a sárosdi 0274/6. hrsz.-ú, melyben a

7

vevő II/63. rovatszám alatt 2020 óta tulajdonos. A két föld közé csak a sárosdi 0282 hrsz.-ú út ékelődik közbe. A vevő a jelen ügylet tárgyát képező ingatlanban egyebekben egy éve már társtulajdonos is.

A felek megállapítják, hogy a szerződés a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján semmilyen tekintetben nem energetikai tanúsítvány köteles. Kijelentik a felek és megállapodnak abban, hogy a terület tulajdonjogának átszállása magában foglalja a 106/2007. (IX.24.) FVM. rendelet szerinti történelmi bázisjogosultság végleges átruházását is.

8./ A szerződő felek ezen okirat megszerkesztésével és annak ügyvédi ellenjegyzésével a Bodnár és Társa Ügyvédi Társulás (8000 Székesfehérvár, Távírdá utca 2/A.) tagját: dr. Bodnár Zoltán egyéni ügyvédet (8000 Székesfehérvár, Távírdá utca 2/A., KASZ: 36057768, adószám: 48966829-2-27) bízák meg, egyúttal meg is hatalmazzák a területileg illetékes jegyző, a mezőgazdasági engedélyezési szerv, és a telek-
könyvi hatóságként eljáró földhivatal előtt a jelen ügylet hirdetményezése, hatósági-
lag történő jóváhagyatása, és az ezen alapuló tulajdonjog átjegyzése kapcsán lefoly-
tatandó eljárásban a képviselőikre. A felek helyettes igénybevételéhez hozzájárul-
nak; helyettesítésre jogosultak a Bodnár és Társa Ügyvédi Társulás tagjai. Az okirat-
szerkesztéssel és képviseléssel megbízott dr. Bodnár Zoltán ügyvéd a megbízást és a
meghatalmazást a jelen okirat végén elhelyezett aláírásával elfogadja.

Mely adásvételi szerződést alulírott felek felolvasás és megmagyarázás után akara-
tukkal mindenben egyezően elfogadva, a jelenvolt ügyintéző előtt helybenhagyólag
írták alá annak egy-egy példányát fejenként átvéve, és az okiratot tényvázlatként is
elfogadva, személyes adataik kezeléséhez a hozzájárulást megadva, mely okirat meg-
szerkesztése előttük, elmondásuk alapján történt.

Székesfehérvár, 2026. szeptember 07.

Ellenjegyzem:

Székesfehérvár, 2026. szeptember 07.

Dr. Bodnár Zoltán

H-8000 Székesfehérvár
Távírdá utca 2/A. III/9.
KASZ: 36057768
TAX: HU48966829

Tömör Ferenc
eladó

Kalló Sándor
vevő