

Egységes okiratba foglalt
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Mózes Roland János

állampolgársága: magyar
születési neve: Mózes Roland János
születési helye: Szekszárd
születési ideje: 1973. október 4.
anyja neve: Oláh Erzsébet Zsuzsanna
személyi száma: 1 731004 7236
adóazonosító jele: 8389923971
lakcíme: 7044 Nagydorog, Vörösmarty u.4.
mint **eladó** –

másrészről

Steiner János

állampolgársága: magyar
születési neve: Steiner János
születési helye: Ócsény
születési ideje: 1958. május 12.
anyja neve: Pattan Erzsébet
személyi száma: 1 580512 2581
adóazonosító jele: 8333683509
lakcíme: 7143 Ócsény, Széchenyi u. 16.
földműves ig. sz.: 510052/2016.02.09
agrarkamarai száma: 5714300524287
mint **vevő** –

között az alábbiakban meghatározott feltételek szerint:

1./ Az adásvétel tárgya

Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Sárpilis külterületi 0124/19. hrsz** alatt nyilvántartott, 1 ha 8557 m² nagyságú, 46,24 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. Az ingatlanból 6103 m², 16,97 AK értékű rész 3. minőségi osztályú, míg 1,2454 m² 29,27 AK értékű rész 4. minőségi osztályú. Az eladásra kerülő ingatlan megosztás folytán jött létre a Sárpilis 0124/8 hrsz. alatti ingatlan megosztása során. Ezen tény az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén található 41384/2017.11.15. sz bejegyzés tartalmazza. Eladó az ingatlannak, több mint öt éve tulajdonosa, melyet az ingatlan tulajdoni lapjának 34157/ 2019.04.29. sz. bejegyzés tanúsítja.

Az ingatlan tulajdoni lapján terhekre utaló bejegyzés nem található. Fenti adatokat az INYER/TULLAP/20260717/3996/2026.07.17. számon lekért tulajdoni lap tartalmazza.

2./ Az átruházás

Szerződő felek megállapodtak abban, hogy eladó eladja, vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja eladó 1./ pontban részletezett ingatlanát. Vevő tulajdonszerzésének aránya 1/1.

Iktatószám: 074-26-2

1. oldal

Mózes Roland János
eladó

Steiner János
vevő

3./ Vevő nyilatkozatai és kötelezettségvállalásai

a.) Kijelentem, hogy földművesnek minősülök, mert mindenben megfelelek a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fft.) 5. §. 7. pontjában írt feltételeknek. A szerződés földműves igazolványom, bejegyző határozatom számát tartalmazza.

b.) Kijelentem, hogy az Fftv. 18. §. (1) bekezdés b./ pont, bc.) alpontja szerinti földet használó földművesnek minősülök, mert 3 évet meghaladóan életvitel szerű lakhatásom helye a haszonbérlet tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településtől 20 km távolságon belül található. Kijelentem, hogy az ingatlant 3 évet meghaladóan haszonbérleti szerződés alapján magam használom.

c.) Kijelentem, hogy feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalok arra, hogy a jelen szerződés alapján megszerezni kívánt ingatlan használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és ennek során eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – az ingatlant más célra nem hasznosítom (Fftv. 13. §. (1). A megszerezni kívánt ingatlan vevő használatában áll, a használati nyilvántartás adatai szerint.

d.) Kijelentem, hogy a tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő mező- és erdőgazdasági, valamint részarány tulajdonomban álló és a jelen szerződés alapján megszerezni kívánt ingatlan együttes nagysága nem haladja meg a 300 hektárt (Fftv. 16.§. (1) bekezdés).

e.) Kijelentem, hogy a tulajdonomban és birtokomban lévő és a jelen szerződés alapján megszerezni kívánt mező- és erdőgazdasági ingatlan együttes nagysága nem haladja meg az 1200 hektárt (16.§. (2) bekezdés).

f.) Kijelentem, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtására kiadott 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. § szerinti részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

g.) Kijelentem, hogy nincs földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (Fftv. 14. §. (1) bekezdés).

h.) Kijelentem, hogy velem szemben, a jelen szerződés megkötését megelőző öt éven belül nem állapítottak meg szerződési korlátozás megkerülésére irányuló jogügyletben történő közreműködést (Fftv. 14.§. (2) bekezdés).

i.) Kijelentem, hogy a tulajdonomban és hasznélvezetemben álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonomban álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem több mint 6000. (Fftv. 16. § (4) bekezdés)

j.) Kijelentem, hogy az Fftv. 24. § (3) bekezdése alapján a 23/A.§ (1) bekezdésben meghatározott szempontoknak való megfelelés értékelése során adatot szolgáltatok a helyi földbizottságnak, a földingatlanok darabszámára, térmértékére, művelési ágára, aranykorona értékére, és azok elhelyezkedése tárgyában.

k.) Kijelentem, hogy az Fftv. 24.§ (3) bekezdése és a (6) bekezdése alapján a 23/A.§ (1) bekezdésben meghatározott szempontoknak való megfelelés értékelése során adatot szolgáltatok a helyi földbizottságnak arról, hogy az adásvételi szerződést megelőző három éven belül kötöttem-e közeli hozzátartozómmal földre vonatkozó jogügyletet és e föld ki- nek a használatában áll. Kijelentem, hogy a föld megműveléséhez szükséges mezőgaz- dasági termelőeszközök rendelkezésemre állnak.

l.) Kijelentem, hogy a kialakított vételár nem haladja meg a földnek 20 éves termelési idő- szakra számított – indexálással meghatározott – jövedelemtermelő képességét 10%-nál nagyobb mértékben.

4./ Az előzetes eljárás, hatósági jóváhagyás

Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek for- galmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§. 17. pontja értelmében mező- és erdőgazda- sági hasznosítású földnek minősül.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügyletük akkor lép hatályba, ha az Fft. 21. §-ban írt eljárást lefolytatták, és jogügyletük nem ütközik más személy elővásárlási jogába. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés harmadik elővásárlásra jogosult személlyel jön létre, ha elővásárlási joga megelőzi vevőét, és erre vonatkozó szándékát az arra előírt határ- időn belül és módon bejelenti. Eladó e miatt vevővel szemben, valamint vevő eladóval szemben kárigényt nem támaszthat. Eladó kijelenti, hogy több azonos ranghelyű vevő közül jelen szerződés vevőjét választja tényleges vevőnek. Felek hozzájárulnak az Fft. 23. § (1) bekezdés szerint tény bejegyzéséhez.

Eladó kijelenti, hogy egyebekben külön törvény alapján elővásárlásra jogosultról nincs tudomásuk.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügyletük érvényességéhez a mezőgazdasági igaz- gatási szerv jóváhagyása szükséges. A jóváhagyás beszerzése a mezőgazdasági igazga- tási szerv útján történik. Felek jelen szerződés aláírásával is kérik szerződésük közzététe- lére való alkalmasságának megállapítását és annak hatósági jóváhagyását.

5./ A vételár

Felek megállapodtak abban, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételára 9.000.000,- Ft, azaz Kilencmillió forint. Vevő a teljes vételárat jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül köteles átutalással megfizetni. Felek a vételár meghatározásánál, a helyi viszonyokra, az ingatlan fekvésére és különösen jó termés hozamaira voltak tekintet- tel.

Vevő a teljes vételárat a szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül átutalás- sal köteles megfizetni eladó részére, annak OTP Bank Nyrt. által vezetett 11773463- 0289558 számú bankszámlára, amely eladó házastársa Mózesné Szalai Katalin néven került megnyitásra. Eladó a fenti utaláshoz kifejezetten hozzájárul, azt maga kéri.

6./ Tulajdon átruházó nyilatkozat

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, a jelen szerződést készítő ügyvédnél letét- be helyezi az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog átruházó nyilatkozatot. A nyilatkozatban

Eladó köteles feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulni ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga 1/1 arányban vétel jogcímén, az ingatlan nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, eladó tulajdonjogának törlése mellett.

Letéteményes ügyvéd a szerződés hatósági jóváhagyását és a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül jogosult, és egyben köteles a nyilatkozatot vevő részére kiadni, illetve a földhivatalba benyújtani.

7./ Birtok átruházás

Vevő az ingatlant jelenleg haszonbérleti szerződés alapján használja, így a birtokbaadásról rendelkezni nem kell. A haszonbérleti szerződés 2026. 12.31-ig áll fenn, amely vevő tulajdonba lépésével megszűnik. A fenti körülményeket vevőnek kell az illetékes használati nyilvántartást vezető hatóságnak bejelenteni.

Eladó kijelenti, hogy zöldlétár címén vevővel szemben igénye nincs.

8./ Jogszatatosság

Eladó szavatol azért, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes.

9./ Állampolgárság és szerzési nyilatkozat

Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési képességük nem korlátozott.

10./ Költségviselés

Szerződő felek megállapodtak abban is, hogy a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerült mindennemű költséget és illetéket vevő viseli. Felek kijelentik, hogy az ügylettel kapcsolatos adózási és illetékfizetési kötelezettségről részletes tájékoztatást kaptak a szerződést készítő ügyvédtől.

11./ Illeték kedvezmény

Vevő a termőföld vonatkozásában kijelenti, hogy az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. Tv. 26. §. (1) bekezdés p) pontjában írt feltételeknek mindenben megfelel. Kijelenti, hogy a fenti jogszabályban írt feltételek teljesítését vállalja, az ingatlant öt évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Vevő tudomásul veszi, hogy fenti kötelezettségek megszegése esetén az egyébként fizetendő illeték kétszeresét köteles megfizetni.

12./ Pénzmosás

Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szabályai, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017. (VII.10.) MÜK. szabályzat szerint, alkalmas okirat bemutatása után kerültek rögzítésre. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.

13./ Meghatalmazás

Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Lengné dr. Holmár Monika ügyvédet, hogy őket az illetékes Jegyző, Mezőgazdasági Igazgatási Szerv, Agrárgazdasági Kamara, Földhivatali Osztály, valamint az illetékes Földhivatali Osztály 5. előtt teljes joggal képviselje. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a meghatalmazott ügyvéd akadályoztatása esetén dr. Lengl Gyula ügyvéd helyettesként eljárjon.

14./ Irányadó jogszabályok

Szerződő felek a jelen megállapodásukban nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.), a 2013. évi CXXII. törvény (Fft.), a 2013. évi CCXII. törvény (Ámt.), a 2017. évi LXXVIII tv. (Üttv.) rendelkezéseit ismerik el magukra nézve kötelezőnek.

Szerződő felek a jelen megállapodásban foglaltakat elolvasták és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt - a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt - jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Ócsény, 2026. év július hó 20. napján

.....
Mózes Roland János
eladó

.....
Steiner János
vevő

Alulírott ügyvéd kijelentem, hogy a fenti szerződés legjobb tudásom szerint a vonatkozó jogszabályoknak megfelel.

Felek dr. Lengl Gyula helyettes ügyvéd előtt kijelentették, hogy a szerződés akaratuknak mindenben megfelel. Tanúsítom, hogy felek jogszabályban előírt azonosítását elvégeztem. (Üttv. 44. §. (1) bekezdés a-c.) pont)

Tanúsítom, hogy a szerződést felek dr. Lengl Gyula helyettes ügyvéd előtt saját kezűleg írták alá. (Üttv. 44. §. (1) bekezdés d.) pont)

A szerződés 13. pontjában írt meghatalmazást elfogadom. (Üttv. 34. §. (2) bekezdés)

Készítettem és ellenjegyzem:

Kelt: Ócsény, 2026. év július hó 20. napján

Dr. Lengné dr. Holmár Monika

7100 Szekszárd

Adószám

dr. Lengl

ügyvéd

u. 55. II. lh. 1.

1-37

36064518

dr. Holmár Monika

DR. LENGI GYULA

ügyvéd

7100 Szek.
Kamara

u. 55. II. lh. 1.

36064517

1-37

dr. Lengl Gyula
helyettes ügyvéd

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. 08. 05

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja:

2026. 08. 06

Utolsó napja: 2026. 09. 04

A fenti határidő jogvesztő!



.....
Mózes Roland János
eladó

.....
Steiner János
vevő

Handwritten text in the top right corner, possibly a date or reference number, including the word "Date".



Faint, illegible text or markings in the center-left area of the page.

Faint, illegible text or markings in the center-right area of the page.

Faint, illegible text or markings in the center-right area of the page, below the previous block.