A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

DR. BUJTÁS ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA

§ Dr. Bujtás István ügyvéd
Iroda: 7090 Tamási, Szabadság u. 43. I/3.
Telefon/Fax: (74) 472-860 *Mobil:* (20) 562-7280
E-mail: drbujtas.istvan@t-online.hu §

Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Előadó: B379
2026. OKT 15.

Adásvételi szerződés

amely egyrészről **Lőrincz Zoltán** (szül.név: , szül.: n.: zem.azon.: adóazonosító jele: 7192 Szakály, Széchenyi utca 245. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint **eladó**, és másrészről **Móri István** (szül.név: ., szül. ., an: szem.azon.: adóazonosító jele: 8273003310, földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: agrárkamarai nyilvántartási száma: őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: /193 Regöly, Kereszt utca 5. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint **vevő** között jött létre az alulírt helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. A fent megnevezett eladó ezennel eladja a kizárólagos tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásban a **szakályi 025/12. hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, 7 ha 4522 m2 területű, 336.84 AK értékű külterületi ingatlanát a kölcsönösen elfogadott 26.082.700,- (Huszonhatmillió-nyolcvankettőezer-hétszáz) Ft vételárért a fent megnevezett vevőnek.

2. A fent megnevezett vevő ezennel megvásárolja az eladótól a szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant az ott kikötött vételáron, amit átutalással fizet meg az eladónak az általa megadott bankszámlára a jelen szerződés érvényességéhez szükséges hatósági jóváhagyás megadásától, a jóváhagyó határozatnak a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízott Dr. Bujtás István Ügyvédi Irodának történő kézbesítésétől számított 15 napon belül. A Dr. Bujtás István Ügyvédi Iroda a hatósági jóváhagyó határozat kézbesítéséről köteles haladéktalanul, de legkésőbb a kézbesítést követő munkanapon értesíteni a szerződő feleket.

3. A vevő a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében az elővásárlási jog gyakorlására A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mint olyan földműves jogosult, akinek életvitelszerű lakáshasználata helye, vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Kategóriáján belül az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint, mint őstermelők családi gazdaságának képviselőjét illeti meg az elővásárlási jog.

4. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződésüket az aláírástól számított 8 napon belül az eladó köteles megküldeni jóváhagyás céljából a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának, amely az előzetes vizsgálat eredményeként – ha az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és az elővásárlási jog jogosultjaival történő közlés érdekében hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján, amelyre az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) kerül sor.

5. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés előző pontjában említett, a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlésére irányuló közzétételi eljárás időtartama alatt a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási sorrend szerint más

Lőrincz Zoltán
eladó

Móri István
vevő

Dr. Bujtás István
ügyvéd

személy a szerződést teljes körűen elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés változatlan tartalommal az eladó és a vevő, vagy azon elővásárlásra jogosult személy között jön létre, akinek a tulajdonszerzését a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás során jóváhagyják.

6. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényességéhez a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának jóváhagyása szükséges.

7. A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan 2027. december 31. napjáig szóló határozott időtartamú haszonbérlettel, illetve alhaszonbérlettel terhelt. A bérleti díj mértéke 110.000,- Ft/ha/év. A jelen adásvételi szerződés a föld használatában változást nem eredményez, de bérbeadói pozícióban jogutódlás következik be, a vevő tulajdonjogának bejegyzése időpontjától az eladó, mint bérbeadó helyébe lép. A felek megállapodnak, hogy a 2026. évre járó alhaszonbérleti díj az eladót illeti.

8. Az ingatlan tulajdonjogának átruházására az ingatlant egészét terhelően az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára az E-16/2015. sz. változási vázrajz szerint 4171 m2 és 5840 m2 nagyságú területre bejegyzett kettő vezetékjog, továbbá a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. javára az E-16/2015. sz. változási vázrajz szerint 12041 m2 nagyságú területre bejegyzett vezetékjog kivételével per-, igény- és tehermentesen, de a fennálló alhaszonbérlettel kerül sor az eladó szavatossági felelőssége mellett. Az eladó szavatossággal tartozik azért, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében harmadik személynek – a törvényes elővásárlási jogok kivételével – nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza. Az eladó tudomással bír arról, hogy a jelen szerződés érvényességéhez szükséges döntés meghozataláig az ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezhet, és azt nem terhelheti meg.

9. Az ingatlan birtokának átruházására a teljes vételár kiegyenlítésének napján kerül sor a fennálló haszonbérleti, illetve alhaszonbérleti szerződésből eredő sajátosságokkal és azzal, hogy a vevő ténylegesen a szerződés 7. pontjában meghatározott szerződések megszűnését követően válik jogosulttá az ingatlan használatára.

10. Az eladó a jelen szerződés aláírását és a hatósági jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd általi átvételét követően feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – a szerződés tárgyát képező szakályi 025/12. hrsz-ú külterületi ingatlanra nézve a tulajdonjogot a vevő javára adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.
A felek közösen kérik az eljáró ügyvédet, hogy a jelen adásvételi szerződés tulajdonjog átvezetése érdekében, ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtására a teljes vételár megfizetését követően kerülhet sor.

11. A vevő vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon a haszonbérleti, illetve alhaszonbérleti szerződés időtartamát nem hosszabbítja meg, és a haszonbérleti, illetve alhaszonbérleti jogviszony megszűnésének időpontjától kezdve a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
A vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a jelen jogügylettel történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12. A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és szerződéskötési képességüket jogszabály, illetve hatósági határozat nem korlátozza. A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, és a már tulajdonában és haszonélvezetében levő földterület nagyságának beszámításával a jelen szerződéssel megszerzett termőfölddel együtt sincs 300 ha nagyságú termőföldje, vala-

Lőrincz Zoltán
eladó

Mori István
vevő

Dr. Bujtás István
ügyvéd

mint a már birtokában levő földterület nagyságának beszámításával a birtokában levő föld a jelen jogügylettel megszerzett földdel együtt sem éri el az 1200 ha-os birtok maximumot, ezért a jelen szerződéssel megvalósuló tulajdonszerzése törvényi korlátozásba nem ütközik.
A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező termőföldet, mint földműves vásárolja meg, és kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a haszonbérleti, illetve az alhaszonbérleti jogviszony – mint vagyoni értékű jog – megszűnésének időpontjától, 2027. december 31. napjától számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, ezért az illetéktörvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentesül a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetése alól. A vevő tudomással bír azokról a jogkövetkezményekről, amelyek őt a vállalt kötelezettségei nem-teljesítése esetén terhelik.

13. Az adásvételi szerződés elkészítésével felmerülő költségeket, az ügyvédi munkadíjat, a visszterhes vagyonátruházási illetéket, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját a vevő viseli. A vevő kéri az illetéktörvény **26. § (1) bekezdés p)** pontja szerinti **mentesség** alkalmazását a vagyonátruházási illeték kiszabása során a jelen szerződés 12. pontjában tett nyilatkozata alapján! A vevő az ügyvédi munkadíjat, amelynek összege 550.000,- (Ötszázötvenezer) Ft, az eljáró ügyvéd részére a hatósági jóváhagyó határozat kézbesítését követő 3 napon belül köteles megfizetni.

14. A felek rögzítik, hogy A személyi jövedelemadóról szóló 1995. CXVII. törvény 1. számú melléklet 9.5.1. c) pontja szerint adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem összege, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező állattenyésztést folytató olyan magánszemélynek adja el, aki a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig az állattartó telep takarmánytermelése céljából használja, vagy azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak az állattenyésztés takarmánybiztosítása érdekében legalább 10 évre bérbe adja, azzal, hogy az a)–c) pont alkalmazásában az 5 vagy 10 éves időszak kezdőnapja a birtokbaadás napja, de legkésőbb az adásvételi szerződés keltét követő 12. hónap utolsó napja, vagy ha a termőföld harmadik féllel kötött szerződés alapján haszonbérletben van, a haszonbérleti szerződés lejártát követő december 31.
A vevő nyilatkozik, hogy a fent hivatkozott jogszabálynak megfelel, regisztrációs számmal rendelkező állattenyésztést folytató magán személy, aki egyúttal vállalja, hogy az 1. pontban rögzített ingatlant 5 évig állattartó telep takarmánytermelése céljából használja. A felek rögzítik, hogy a fent hivatkozott rendelkezés és vevői nyilatkozat alapján az ingatlan értékesítése teljes személyi jövedelemadó mentességet élvez.
Amennyiben olyan elővásárlásra jogosult tenne nyilatkozatot, aki az Szja. törvény 1. számú mellékletének 9.5.1. pontjában foglalt személyi jövedelemadó mentesség feltételeinek nem felel meg, illetve amennyiben megfelel, de a szükséges nyilatkozatot a vételár kifizetésével egyidejűleg az eladó rendelkezésére nem bocsátja, úgy az elővásárlásra jogosult köteles a vevő részére a vételáron felül az ingatlan értékesítése körében keletkezett és fizetendő személyi jövedelemadó összegét is megfizetni.

15. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket az adózás és illetékfizetés szabályairól.

16. A felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, számelírás vagy hiba, számítási hibát vagy hiányt szükség esetén a szerződésen egyszemélyben a kijavítás szabályai szerint (egyértelmű jelöléssel, továbbá szignóval és pecséttel) az okiraton átvezesse. Az ügyvéd a megbízást elfogadja.

17. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pénzmosási törvény) meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségnek a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott iratokban szereplő személyes adataikat – a szerződés aláírását megelőzően – a JÜB rendszeren ellenőrizze, azokat az adásvételi szerződésben rögzítse.

Lőrincz Zoltán
eladó

Móri István
vevő

Dr. Bujtás István
ügyvéd

A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés megkötése során saját nevükben járnak el. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pénzmosási törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

18. A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a szerződés tárgyát képező szakályi 025/12. hrsz-ú külterületi ingatlan tulajdonjogának Móri István vevő javára adásvétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási, a szerződés érvényességéhez szükséges hatósági jóváhagyás megadására irányuló eljárásban és a B400E adatlap illetékes adóhatósághoz történő benyújtásával a képviseletükkel megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Bujtás István Ügyvédi Irodát (7090 Tamási, Szabadság utca 43. I. em. 3., ügyintéző: Dr. Bujtás István ügyvéd, KASZ-szám: 36058159), amely a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A szerződő felek egyúttal kérik a jelen szerződésből eredő ingatlan-nyilvántartási változások közösen előterjesztett kérelmük szerinti átvezetését!

A szerződő felek a jelen szerződést – amit tényállásként is elfogadtak – elolvasták, annak tartalmát megismerték, és mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt az eljáró ügyvéd előtt saját kezűleg jóváhagyólag aláírják.

Tamási, 2026. október 9.

Lőrincz Zoltán
eladó

Móri István
vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bujtás István ügyvéd
7090 Tamási, Szabadság [illegible]. em. 3.
Ügyvédi igazolvány száma: 00012844.
KASZ-szám: 36058159.
Tamási, 2026. október 9.

DR. BUJTÁS ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
DR. BUJTÁS ISTVÁN ÜGYVÉD
7090 Tamási, Szabadság u. 43. I/3
Adószám: 19320162-1-17
Mobil: +36 20/562-72-80

Hőgyészi Közös Önkormányzati Hivatal * Hőgyész *

A kormányzati portá[illegible] kézbesítés időpontja: 2026.11.02.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.11.03.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.02
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja: [illegible]
aláírás