Közzététel napja: 2026.11.02.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026.11.03.
utolsó napja: 2026.12.02-e határidő jogvesztő.

1

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
Iktatás Id.: 2026 OKT. 21
Ikt. szám: 37179/4
Mellékl.:
Intéző:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött **egyrészről**
Sárai József sz.: (születési hely, idő: an.:
személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)
másrészről
Váli Viktor sz.: (születési hely, idő: an.: szem.azonosító:
adóazonosító jel szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között a mai napon az alábbi feltételek szerint.

1.) **Jelen adásvételi szerződés tárgya az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban a Mocsa külterület 0288/15. hrsz-ú, mindösszesen 1.1948 ha térmértékű, 29,03 AK értékű, „szántó" megjelölésű ingatlanból Eladót illető mindösszesen 1/1 arányú tulajdoni illetőség (a továbbiakban: ingatlan).**

Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződésben érintett ingatlan jogi helyzetének igazolása céljából rendelkezésükre áll az okiratszerkesztő ügyvéd E-ING hozzáférési jogosultságából származó, a Komáromi Járási Földhivatal által kiállított, 2026.10.12-én kelt, a fenti ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolata.

Eladó az 1.) pontban megjelölt ingatlanból őt illető 1/1 tulajdoni illetőséget Vevőnek eladja.
Vevő az ingatlanból Eladót illető és fent részletesen körülírt tulajdoni illetőséget – az általa megtekintett állapotban – Eladótól megveszi oly módon, hogy ez által az ingatlan Vevő 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.) Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező **ingatlan tulajdoni illetőség vételárát mindösszesen 2.500.000.- Ft, azaz Kétmillió – ötszázezer forint összegben** határozzák meg.
a/ Vevő a fent megjelölt teljes vételárat legkésőbb a jelen megállapodás hatósági jóváhagyásáról szóló határozat eljáró ügyvéd részére történő kézbesítését követő legkésőbb 5 (öt) napon belül fizeti meg Eladó részére akként, hogy a vételár összegét az Eladó nevére szóló számú bankszámlára utalja át.

3.) Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az 1.) pontban körülírt ingatlant a Mocsai Búzakalász Szövetkezet (2911 Mocsa, Kis u. 44. szám), mint haszonbérlővel **2022. március 1. napjától 2026. december 31. napjáig fennálló, 85.000.- Ft/ha ellenérték (haszonbérleti díj) mellett** kötött jelenleg hatályos haszonbérleti szerződés időbeli hatályának leteltét követően veszi birtokba, a birtokbavétel napjától viseli az ingatlan közterheit és költségeit és szedi annak hasznait. A birtokbaadás az alábbiak szerint történik:
a/ A birtokbaadás napjáig Eladó az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Vevő birtokába bocsátja.
b/ Ugyancsak a birtokbaadás napjáig Eladó az ingatlannal kapcsolatos minden tartozást kiegyenlít.
c/ Felek rögzítik, hogy a jelen okirat aláírását megelőzően a 3.) pont szerinti haszonbérleti szerződés 2036. december 31. napjáig történő meghosszabbításáról kötöttek megállapodást a jelenlegi haszonbérlővel változatlan ellenérték (haszonbérleti díj) mellett.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja [Földfogalmi tv. 13.§ (1) bekezdés].

Vevő feltételesen rögzíti, hogy a 6.) pont szerinti hasznosítási kötelezettség keretein belül az 1.) pont szerinti ingatlant harmadik személynek csak olyan formában adja használatba, amely hasznosítási módozat nem minősül a használat átengedésének.

4.) **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanra Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban**

részére a kelt szerződés

adásvétel jogcímén bejegyezzék, egyúttal Eladó feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Vevő feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét és hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fent meghatározott ingatlan vonatkozásában 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, egyúttal Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárul és engedélyezi, hogy a fent meghatározott ingatlan tekintetében Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A Felek által a szerződés 8.) pontja szerint meghatalmazott ügyvéd ezúton és külön kérelemben is kéri a Komáromi Járási Földhivatalt, hogy Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban adásvétel jogcímén jegyezze be, egyúttal Eladó mindösszesen 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

Felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd jelen adásvételi szerződés kapcsolódó iratait (adásvételi szerződés kellő példányszámban) **kizárólag abban az esetben nyújtja be a Komáromi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya részére Vevő tulajdonjognak bejegyzése érdekében,** amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jelen megállapodást jóváhagyta-, valamint Vevő okirattal igazolta a 2.) pont szerinti vételár megfizetésének tényét.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földtörvény) 23.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

5.) Szerződő Felek ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bírnak arról is, hogy a mai napon hatályos mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földtörvény) rendelkezései alapján a jelen szerződés érvényes létrejöttéhez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozata szükséges, valamint a lentiekben foglaltak miatt a szerződésben foglaltaknak a Vevővel szembeni hatálybalépéséhez a jogszabály alapján fennálló elővásárlásra jogosultak megkeresése és ezen jogosultak elővásárlási jogukról való lemondása is nélkülözhetetlen.

Felek ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bírnak arról, hogy a jelen ügylet szempontjából releváns elővásárlási jog jogosultjai vonatozásában hatályos Földtörvény rendelkezéseinek megfelelően a jelen szerződésben foglaltak Vevővel szemben abban az esetben lépnek hatályba, amikor a Földtörvényben és egyéb jogszabályban rögzített elővásárlási jogra jogosultak ezen jogukról lemondanak, vagy elővásárlási jogot elutasító ráutaló magatartást tanúsítanak és a Földtörvény 23-30. §-ai alapján a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jelen szerződést jóváhagyja.

Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 7.) pontja szerint földművesnek minősül és az illetékes Járási Hivatal Járási Földhivatala 510230/2014.04.29. számú határozatával földműves nyilvántartásba vette.

Kijelenti továbbá Vevő, hogy az ingatlant **nyilvántartási, regisztrációs számmal** rendelkező **őstermelőként** (ig.sz.: , ill. a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 5. pontja szerint **családi gazdálkodóként** , a 7. pontja szerint **mezőgazdasági szakirányú képzettséggel rendelkező** és a 2. pontja szerint belföldi természetes személy, **magyar állampolgárként** vásárolja meg.

Vevő nyilatkozik továbbá, az 5.§. 9.) pont szerint helyben lakó, fentiekre tekintettel elővásárlási joga **a 2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja, valamint a 18.§ (4) bekezdés a) pontja** alapján áll fenn.

Szerződő Felek felhatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a Földtörvény 21. § - a alapján - figyelemmel a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendeletre – az elővásárlásra jogosultak

részére a kellő példányszámban a jegyzőnek hirdetményi kifüggesztés céljából, illetve postai úton a szerződés aláírását követő 8 napon belül megküldje.

Szerződő felek a jelen pontban foglaltak alapján kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó jogerős határozatának az ügyvéd általi megismerésének a napján lépnek hatályba. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jóváhagyó határozatot haladéktalanul megküldik ügyvéd részére.

Felek kijelentik, hogy a jogszabályváltozásokra tekintettel hatósági felhívás esetén jelen szerződést a jogszabályok által megkívánt mértékben és módon módosítják Vevő tulajdonjogszerzésének elősegítése érdekében.

Felek tudomással bírnak továbbá arról is, hogy az 1.) pont szerinti, jelen megállapodásban érintett ingatlan tulajdoni illetőséget az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint
a/ önálló szöveges bejegyzés – kialakítva a 0288/1. hrsz-ú ingatlanból bejegyzés terheli.

Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen megállapodásban érintett ingatlan tulajdoni illetőséget a fentiek szerinti bejegyzéssel terhelten szerzi meg.

A fentieken túlmenően Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, ennek megfelelően az ingatlan vonatkozásában harmadik személynek vagy személyeknek nincs olyan joga vagy más egyéb igénye, ami Vevő háborítatlan tulajdonszerzését és birtokba lépését megakadályozná, illetőleg az ingatlanra vonatkozóan a jelen szerződéskötés időpontjáig harmadik személy vagy személyek sem perben sem peren kívül semmilyen igényt nem érvényesítettek. Eladó ezen nyilatkozatáért teljes körű szavatosságot vállal.

Felek a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben foglaltakra hivatkozással nyilatkoznak, miszerint az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozóan nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet.

6.) Szerződő Felek rögzítik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és szerző képességüket hatósági, bírósági határozat, illetve jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki. Vevő a tulajdonszerzési jogosultság biztosítása érdekében akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt kizárólag saját maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földtörvény 13. § (3) bekezdésében foglalt kivétellel – más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy tagja Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági azonosító száma:

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a termőföld tulajdona a jelen adásvételi szerződésben foglalt tulajdoni hányad szerzése mellett sem éri el a Földtörvényben 16.§-ában meghatározott birtokmaximumot.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá hogy a jelen jogügylet alapján történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7.) Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, rejtett hibáról nincs tudomása. Vevő az ingatlant ismeri és azt a vételárnak megfelelő állapotúnak, továbbá rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződésük az ingatlanban található és annak rendeltetésszerű használatához szükséges szokásos tartozékokra is kiterjed.

8.) Jelen adásvételi szerződéses ügylettel, illetve az ingatlanok tulajdonjogának átírásával kapcsolatos költségek és az illeték Vevőt terhelik. Az ügylettel összefüggésben a vonatkozó adó, illeték és polgári jogi

szabályokról a szerződést szerkesztő ügyvéd Szerződő Feleket teljeskörűen kioktatta, továbbá azokról Felek egyébként is tudomással bírnak.
Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák a Majlinger Ügyvédi Irodát [2890 Tata, Május 1. út 8. 1. lph. fsz. 1. szám – eljárni jogosult: dr. Majlinger Árpád ügyvéd (lajstromszám: 327.)] – azzal, hogy jelen ügylettel kapcsolatosan – a szerződés szerkesztésén és ellenjegyzésén túlmenően is – nevükben szükség szerint eljárjon. **Felek rögzítik, hogy a fenti meghatalmazás alapján okiratszerkesztő ügyvéd jogosult eljárni jelen szerződéssel összefüggésben a szakigazgatási szerv-, valamint Mocsa Község Jegyzője előtti eljárásban is.** Jelen okirat egyben ügyvédi megbízásnak, valamint tényvázlatnak is minősül. Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás az adóhatóság vonatkozásában kizárólag a B400-as NAV adatlap benyújtására terjed ki. Okiratszerkesztő ügyvéd a fentiek szerinti meghatalmazást a jelen megállapodás ellenjegyzésével elfogadja.

9.) Szerződő Felek jelen szerződésben akként nyilatkoznak, hogy a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) számú, részben a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról szóló szabályzatának-, valamint a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezésivel összhangban, személyazonosságuk ellenőrzéséhez-, a személyazonosításukra szolgáló okmányaikban rögzített adatokról történő másolatkészítéshez-, valamint személyes adataik kezeléséhez hozzájárulnak.

10.) Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet hatálya nem terjed ki a jelen szerződésben érintett ingatlanra.

11.) Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést, amely egymással szó szerint megegyező 8 példányban készült, aláírás előtt elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Kormányrendelet szabályai alapján, biztonsági okmányon is aláírásra került. Felek aláírásukkal igazolják, hogy az aláírt és ellenjegyzett szerződésből 1-1 példányt átvettek. A jelen Szerződés aláírásakor, annak lapjait az eljáró ügyvéd az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján úgy fűzi össze, hogy a Szerződés az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, így a Szerződés oldalainak és mellékleteinek szignálására nem kerül sor.

Kelt Tata, 2026. október 15.

Sárai József
Eladó

Váli Viktor
Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem!
Tata, 2026. október 15.

dr. Majlinger Árpád ügyvéd (KASZ:
(Majlinger Ügyvédi Iroda, székhelye: 2890 Tata, Május 1. út 8. 1. lph. fsz. 1. szám)