A jogosult nyilatkozatának megtételére
nyitva álló 30 napos jogvesztő határidő
első napja: 2026. 11. 24.
utolsó napja: 2026. 12. 23.
levétel napja: 2026. 12. 28.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Mocek Otto sz. Mocek Otto
(Születési helye és ideje: \ ), ,
anyja neve: na,
osztrák útlevelének száma:
magyar személyi azonosító számmal és adóazonosító jellel nem rendelkezik,
osztrák állampolgár)
AT-3002 Purkersdorf, Kaiser Josef - Strasse 16. alatti lakos
továbbiakban: Eladó

másrészről

Michlits Lukas sz. Michlits Lukas
(, anyja születési neve:
személyi azonosítója: , adóazonosító jele:)
mezőgazdasági egyéni vállalkozói adószáma: 7
Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: E
magyar-osztrák állampolgár)
9339 Kapuvár, Öntésmajor-Petőfi utca 27. sz. alatti lakos
továbbiakban: Vevő

között, a keltezésben írt helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

I/1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezik az alábbiakban részletesen körülírt földingatlanok:

- a **Rábatamási külterület 0117/11 hrsz.** alatt felvett, 1 ha 7425 m^2 összterületű, 54,54 AK tiszta jövedelmű, 3. minőségi osztályba sorolt, „szántó" művelési ágú földingatlan, amely természetben Rábatamási közigazgatási külterületén fekszik.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt nem terheli harmadik személyt megillető olyan jog, amely a Vevő későbbi tulajdonszerzését, birtokba lépését, és a rendeltetésszerű használathoz fűződő jogát bármely módon akadályozná, vagy korlátozná. Ezt az Eladó szavatolja a Vevőnek.

- a **Rábatamási külterület 0117/12 hrsz.** alatt felvett, 5 ha 6639 m^2 összterületű, 177,28 AK tiszta jövedelmű, 3. minőségi osztályba sorolt, „szántó" művelési ágú földingatlan, amely természetben Rábatamási közigazgatási külterületén fekszik.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt nem terheli harmadik személyt megillető olyan jog, amely a Vevő későbbi tulajdonszerzését, birtokba lépését, és a rendeltetésszerű használathoz fűződő jogát bármely módon akadályozná, vagy korlátozná. Ezt az Eladó szavatolja a Vevőnek.

- a **Rábatamási külterület 0117/13 hrsz.** alatt felvett, 2661 m^2 összterületű, 8,33 AK tiszta jövedelmű, 3. minőségi osztályba sorolt, „szántó" művelési ágú földingatlan, amely természetben Rábatamási közigazgatási külterületén fekszik.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt nem terheli harmadik személyt megillető olyan jog, amely a Vevő későbbi tulajdonszerzését, birtokba lépését, és a rendeltetésszerű használathoz fűződő jogát bármely módon akadályozná, vagy korlátozná. Ezt az Eladó szavatolja a Vevőnek.

- a **Rábatamási külterület 0117/14 hrsz.** alatt felvett, 1595 m^2 összterületű, 4,99 AK tiszta jövedelmű, 3. minőségi osztályba sorolt, „szántó" művelési ágú földingatlan, amely természetben Rábatamási közigazgatási külterületén fekszik.

Az ingatlant terheli a Matáv Rt. (1540 Budapest, Krisztina körtér 6-8.) javára bejegyzett vezetékjog 210 m2-re (bejegyző határozat: 31296/2001.03.27.).

Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

- a **Rábatamási külterület 0117/15 hrsz.** alatt felvett, 5671 m^2 összterületű, 17,75 AK tiszta jövedelmű, 3. minőségi osztályba sorolt, „szántó" művelési ágú földingatlan, amely természetben Rábatamási közigazgatási külterületén fekszik.

Az ingatlant terheli a Matáv Rt. (1540 Budapest, Krisztina körtér 6-8.) javára bejegyzett vezetékjog 501 m2-re (bejegyző határozat: 31296/2001.03.27.).

Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes

I/2. Az Eladó a tulajdonjogát az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartási Rendszerről lehívott INYER/TULLAP/20261110/15693 2026.11.10., megrendelés számú, „Tulajdonilap-másolatok (szemle, ügyleti)"-kal igazolja. Eladó kijelenti, hogy a „Tulajdonilap-másolat (szemle, ügyleti)" az ingatlanok tulajdoni helyzetét és jogi állapotát helyesen tükrözi. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat a jelen okiratba foglalt szerződés létrejöttét megelőzően nem idegenítette el, azt nem terhelte meg, biztosítékul nem kötötte le.

I/3. A szerződés tárgyát képező földingatlanok – az I/1. pontban foglaltakon túlmenően - per-, teher- és igénymentesek, azokat nem terheli harmadik személyt megillető olyan jog, amely a Vevő későbbi tulajdonszerzését, birtokba lépését, és a rendeltetésszerű használathoz fűződő jogát bármely módon akadályozná, vagy korlátozná. Ezt az Eladó szavatolja a Vevőnek.

I/4. Felek egyezően jelentik ki, hogy a Vevő a földingatlanokat megtekintette, állapotukat, elhelyezkedésüket, termőképességüket ismeri.

I/5. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a szerződés tárgyát képező földingatlanokat földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

I/6. Felek megállapodása alapján Vevő az I/1. pontban részletesen körülírt földingatlanok egészét vásárolja meg az Eladótól, a jelenlegi állapotukban, az itt szabályozott feltételek mellett. **Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgtv.) 4. §-ban foglaltak alapján a törvény hatálya alá tartozik.**

II. VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

II/1. A vétel tárgyát képező, az I. fejezetben részletesen körülírt földingatlanok teljes kialkudott **vételára – 8.000,00-- EUR/ha egységár alapulvételével – mindösszesen 67.193-EUR, azaz Hatvanhétezer-százkilencvenhárom euró, amely a 2026. november 9. napján, az MNB által közzétett középárfolyam (363,18.- Ft/EUR) szerint - 2.905.440.- Ft.-/ha egységár alapulvételével – 24.403.154.-Ft., azaz Huszonnégymillió-négyszázháromezer-százötvennégy forint.**

Tekintettel arra, hogy az I./1. pontban felsorolt földingatlanok egymással szomszédosak, a Földforgtv. 19.§ (5) bekezdésének a) pontja alapján lehetőség van azok egybefoglalt vételáron történő eladására.

A felek között kialkudott vételár az egyes ingatlanokra esően az alábbiak szerint oszlik meg:

- Rábatamási külterületi 0117/11 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni részilletősége vonatkozásában a vételár mindösszesen 13.940.- EUR, azaz Tizenháromezer-kilencszáznegyven Euró, amely a 2026. november 9. napján, az MNB által közzétett középárfolyam (363,18.- Ft/EUR) szerint - 2.905.440.- Ft.-/ha egységár alapulvételével – 5.062.729.-Ft., azaz Ötmillió-hatvankettőezer-hétszázhuszonkilenc forint,

- Rábatamási külterületi 0117/12 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni részilletősége vonatkozásában a vételár mindösszesen 45.311.- EUR, azaz Negyvenötezer-háromszáztizenegy Euró, amely a 2026. november 9. napján, az MNB által közzétett középárfolyam (363,18.- Ft/EUR) szerint - 2.905.440.- Ft.-/ha egységár alapulvételével – 16.456.049.-Ft., azaz Tizenhatmillió-négyszázötvenhatezer-negyvenkilenc forint,

- Rábatamási külterületi 0117/13 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni részilletősége vonatkozásában a vételár mindösszesen 2.129.- EUR, azaz Kétezer-egyszázhuszonkilenc Euró, amely a 2026. november 9. napján, az MNB által közzétett középárfolyam (363,18.- Ft/EUR) szerint - 2.905.440.- Ft.-/ha egységár alapulvételével – 773.210.-Ft., azaz Hétszázhetvenháromezer-kettőszáztíz forint,

- Rábatamási külterületi 0117/14 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni részilletősége vonatkozásában a vételár mindösszesen 1.276 EUR, azaz Ezer-kétszázhetvenhat Euró, amely a 2026. november 9. napján, az MNB által közzétett középárfolyam (363,18.- Ft/EUR) szerint – 2.905.440.- Ft.-/ha egységár alapulvételével – 463.418.-Ft., azaz Négyszázhatvanháromezer-négyszáztizennyolc forint,

- Rábatamási külterületi 0117/15 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni részilletősége vonatkozásában a vételár mindösszesen 4.537.- EUR, azaz Négyezer-ötszázharminchét Euró, amely a 2026. november 9. napján, az MNB által közzétett középárfolyam (363,18.- Ft/EUR) szerint – 2.905.440.- Ft.-/ha egységár alapulvételével – 1.647.748.-Ft., azaz Egymillió-hatszáznegyvenhétezer-hétszáznegyvennyolc forint,

II/2. Felek megállapodása alapján a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézbesítésétől számított 15 napon belül fizeti meg az Eladónak, mégpedig az Eladó Volksbank Wien AG pénzintézetnél vezetett AT03 4300 0304 1205 8015 számú bankszámlájára történő utalással.

Eladó tudomásul veszi, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (2) bekezdése alapján a földingatlanok vételáraként a II/1. pontban feltűntetett összeg (67.193.- EUR) forintban is megfizetésre kerülhet. Az ebből fakadó többletköltségeket az Eladó viseli.

Eladó kijelenti, hogy az előbb meghatározott bankszámlára történő átutalást joghatályos és szerződésszerű teljesítésnek ismerik el, úgy, mintha a fizetés a saját kezéhez történt volna. A vételár banki átutalásával kapcsolatos költségeket a Vevő köteles viselni. A banki átutalással történő fizetés akkor minősül teljesítettnek, ha az átutalt összeget jóváírták a fent hivatkozott bankszámlákon. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés a bankszámlaszámokat helyesen tartalmazza.

Amennyiben a Vevő a vételár megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esne, úgy az Eladó a szerződéstől a Vevőhöz intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal elállhat. Elállás esetén a szerződéskötés előtti állapotot kell helyreállítani.

III. A SZERZŐDÉS ÉRVÉNYESSÉGE, VEVŐ NYILATKOZATAI

III/1. Vevő kijelenti, hogy őt a **Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének e)** pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, tekintettel arra, hogy olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan településen van, amelynek 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.

III/2. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvényben meghatározott mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld eladása esetén a törvényen valamint más törvényen, vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződést - az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben szabályozott eljárási rend szerint - hirdetményi úton kell közölni az elővásárlásra jogosultakkal. Az Eladónak, mint tulajdonosnak, a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján az elfogadott vételi ajánlatot (jelen okiratba foglalt adásvételi szerződést) annak aláírásától számított 8 napon belül meg kell küldenie a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére, annak jóváhagyása céljából. Eladó a jelen okirat aláírásával megbízza, és egyben meghatalmazza dr. Vass Gellért ügyvédet, hogy őt a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtt képviselje. Dr. Vass Gellért ügyvéd ezt a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével fogadja el.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdésében szabályozott előzetes vizsgálat eredményeként az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, úgy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli annak közzétételét, amelynek érdekében az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének (továbbiakban: jegyző). Az adásvételi szerződés hirdetményi úton

történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Ez a határidő az adásvételi szerződésnek kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a képviseletében eljáró személy azt átadja a jegyzőnek.

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdés alapján a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrenden előrébb álló elővásárlásra jogosult, több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

Amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a Földforgalmi törvény 23. § (3) bekezdése alapján nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, úgy megkeresi a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szervét (továbbiakban: helyi földbizottság), azon állásfoglalás kiadása érdekében, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a Földforgalmi törvény 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott agrárpolitikai és földbirtok politikai érdekeknek. Ezt az állásfoglalást a helyi földbizottság a megkeresés beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki. A helyi földbizottság az állásfoglalásában az adásvételi szerződést támogatja, vagy nem támogatja.

Felek tudomásul veszik, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, ha a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, illetve a Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben. Ezt meghaladóan a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását a Földforgalmi törvény 27. § (3) bekezdésében foglalt esetben is megtagadhatja. Egyebekben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a döntése során a helyi földbizottság állásfoglalását, mint ügyféli nyilatkozatot veszi figyelembe.

Ha a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést. Amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen jogosultak közül az Eladó választása szerinti jogosultat jelöli ki, illetve amennyiben az Eladó a törvényben meghatározott határidőn belül erre vonatkozó nyilatkozatot nem tesz, úgy ezen nyilatkozat hiányában a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv választása szerinti jogosult lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe.

A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adásvételi szerződés jóváhagyásáról a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül hoz önálló határozatot, ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látja el.

A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv határozatával szemben fellebbezésnek nincs helye, azzal szemben közigazgatási per kezdeményezhető. Felek tudomásul veszik, hogy a közigazgatási perben a bíróság a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv döntésének megváltoztatására nem jogosult.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 21. § (1) bekezdése értelmében a más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog esetében az Eladónak nem kell az elővásárlási jog jogosultjai részére külön megküldenie az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást, a közlésre az előbbiekben hivatkozott hirdetményi úton kerül sor.

III/3. Vevő a Földforgtv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján kijelenti és egyben vállalja, hogy a földingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjából számított 5 évig – a Földforgtv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A Vevő a Földforgtv. 14. § (1) bek. alapján kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

Vevő a Földforgtv. 14. § (2) bek. alapján kijelenti továbbá azt is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

III/4. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló, 2021. évi C. törvény végrehajtásáról rendelkező 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. § alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

IV. TULAJDONJOG FENNTARTÁS ÉS BEJEGYZÉS

IV/1. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja magának. Ehhez képest Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi dr. Vass Gellért ügyvédnél a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatának (Bejegyzési engedély) 3 eredeti példányát, azzal a felhatalmazással, hogy a letéteményes ügyvéd ezt a bejegyzési engedélyt abban az esetben jogosult és egyben köteles benyújtani a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 3. (Csorna)-hoz (a továbbiakban: Ingatlanügyi Hatóság), ha a vételár kifizetése hitelt érdemlő igazolást nyert. Felek megállapodása alapján erre a tájékoztatásra a drvass.gellert@vmwpartners.hu e-mail címre történő elektronikus levél küldésével is sor kerülhet. Amennyiben az Eladó ezen tájékoztatási kötelezettségének legkésőbb a vételár megfizetését követő 5 napon belül nem tenne eleget, úgy a Vevő is jogosult átvételi elismervénnyel, illetve banki nyilatkozattal igazolni, hogy a vételárat már megfizette.

Dr. Vass Gellért ügyvéd (letéteményes) a jelen okirat ellenjegyzésével vállal kötelezettséget az előbb meghatározott letéti feladatok ellátására.

Dr. Vass Gellért ügyvéd letéteményes a jelen okirat aláírásával vállal kötelezettséget az előzőekben meghatározott letéti őrzési feladatok teljesítésére, azaz a letétbe helyezett bejegyzési engedély őrzésére, majd arra, hogy az előbb meghatározott feltételek bekövetkezése esetén a letétbe helyezett bejegyzési engedély 2 eredeti és 1 másolati példányát legkésőbb a vételár megfizetésének hitelt érdemlő módon történő igazolását követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz, míg a fennmaradó 1 eredeti példányt kiadja a Vevő részére.

Eladó és letéteményes ügyvéd együttesen kijelentik, hogy az előbbi rendelkezéseket külön okiratba foglalt letéti szerződés nélkül is letéti megállapodásnak fogadják el. Felek tudomásul veszik, hogy a letéteményes ügyvéd a teljes vételár határidőben történő megfizetésén kívül egyéb körülményt nem vizsgál, így amennyiben bármelyik fél igazolja, hogy a teljes vételár megfizetésére a szerződésben rögzített határidőn belül, vagy a felek által külön okiratban rögzített póthatáridőn belül sor került, úgy köteles a bejegyzési engedélyt az Ingatlanügyi Hatósághoz benyújtani. Abban az esetben, ha a szerződésben rögzített határidőn, illetve a felek által külön okiratba foglaltan megállapított póthatáridőn belül nem kerülne sor a vételár megfizetésének igazolására, úgy a letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt kizárólag a felek együttes írásbeli nyilatkozata esetén, az abban foglaltaknak megfelelően köteles és egyben jogosult kiszolgáltatni. Ennek hiányában a letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt kizárólag jogerős bírósági ítélet, vagy egyezség alapján köteles és egyben jogosult kiszolgáltatni. Felek azt is tudomásul veszik, hogy a letéteményes ügyvéd jogkérdésben nem foglalhat állást, a szerződéssel kapcsolatos jogértelmezést nem végez.

A Vevő kéri, hogy tulajdonjogát az Ingatlanügyi Hatóság adásvétel jogcímén, a vétel tárgyát képező földingatlanok vonatkozásában (Rábatamási külterület 0117/11, Rábatamási külterület 0117/12, Rábatamási külterület 0117/13, Rábatamási külterület 0117/14, Rábatamási külterület 0117/15 hrsz.) jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban.

IV/2. Vevő a Földforgtv. 16. §. (1) bek. alapján kijelenti, hogy tulajdonjoga nem haladja meg a földszerzési maximumot (300 ha). Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződéssel megszerzett föld birtokával együtt – a már birtokában lévő földterület nagyság beszámításával – a birtokában lévő földterületek nagysága nem haladja meg a birtokmaximumként meghatározott 1200 hektárt (Földforgtv. 16. §. (2) bek.).

IV/3. A vagyonátruházás illetékét (ingatlan forgalmi értékének 4 %), az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját és a szerződés elkészítésének költségét a Vevő viseli.

Vevő kéri, hogy őt a NAV Illeték Osztálya, az illetékekről szóló, 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentességben részesítse. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól számítva 5 évig a föld tulajdonjogát nem idegeníti el, a földön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földingatlant mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő tudomásul veszi, hogy az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket ő jelenti be a NAV Illeték Osztályának (továbbiakban: állami adóhatóság), akként, hogy a jelen okiratba foglalt szerződést megküldi az Ingatlanügyi Hatóság részére. Eszerint, a bejelentett tiszta forgalmi

érték a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában megegyezik a jelen szerződésben meghatározott vételárral.

Az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékadatok alapján állapítja meg, de – összehasonlító értékadatok hiányában – más értékmeghatározó módszert (nettó pótlási költség alapú értékbecslés, hozamszámításon alapuló értékbecslés stb.) is alkalmazhat. Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a Vevő nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be.

V. BIRTOKBA ADÁS

V/1. Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja a Vevő birtokába a szerződés tárgyát képező földingatlanokat. Vevő a birtokba lépésétől kezdődően viseli a vétel tárgyát képező földingatlanok terheit, költségeit és a kárveszélyt, illetve húzza hasznait is.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

VI/1. Szerződő felek közül az Eladó cselekvőképes, nagykorú osztrák, míg a Vevő ugyancsak cselekvőképes, nagykorú, magyar-osztrák állampolgár, akik rendelkeznek a szerződéskötéshez szükséges belátási képességgel. Szerződő felek a magyar nyelvet nem ismerik, amelyre tekintettel a jelen okirat tartalmát, annak német nyelvű fordítása és az okirat szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, **Dr. Vass Gellért** német nyelvű tolmácsolása útján értették meg. Szerződő felek kijelentik, hogy a német nyelvű tolmácsolást tartalmi és nyelvtani szempontból egyaránt megfelelőnek ítélik, azzal szemben kifogást nem terjesztenek elő.

VI/2. Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései, valamint a Földforgtv. rendelkezései az irányadók.

VI/3. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt jogügylet visszterhes ingatlan átruházásnak minősül, ezért az illetékekről szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 91. § (1) bek. alapján kötelesek személyes adataikat (adóazonosító jelüket, valamint természetes azonosító adataikat) az erre rendszeresített **B400E** sz. NAV adatlapon bejelenteni, amelyet az okiratot szerkesztő ügyvéd útján tesznek meg.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy az őt megillető földingatlanok értékesítésével összefüggésben személyi jövedelemadó bevallási és befizetési kötelezettsége keletkezhet, tekintettel arra, hogy azokat törvényes öröklés jogcímén 5 éven belül szerezte meg. Az eljáró ügyvéd megbízása nem terjed ki a személyi jövedelemadóval kapcsolatos tanácsadásra, illetve a fizetendő személyi jövedelemadó mértékének meghatározására. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót arról, hogy a személyi jövedelemadó bevallást 2027. május 20-ig kell teljesíteni. Javasolja, hogy a személyi jövedelemadó bevallás elkészítése érdekében szakember (könyvelő, adótanácsadó) közreműködését vegye igénybe.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról (személyigazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) másolatot készítsen a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (továbbiakban: Pmtv.) meghatározott ügyfél azonosítási kötelezettség teljesítése érdekében. A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint szolgáltató az azonosítás során a Pmtv. 7. § (2) bekezdésében meghatározott adatokat rögzítse.

Az okiratszerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről szóló 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: Pmt. Szabályzat) 5/A.2. b) pontja szerint - a Feleket átlagos kockázati szintbe sorolja, tekintettel arra, hogy a Pmt. Szabályzat 5/A.2. a) és c) pontjában meghatározott körülmények egyike sem áll fenn.

Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet során nem a Pmt. 3. § 38. pont c) alpontja szerinti tényleges tulajdonos nevében vagy érdekében - járnak el.

Felek kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Vevő kijelenti, hogy a vételárat saját jövedelméből származó megtakarításából fizeti meg.

Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ügyvéd, az ügyvédi tevékenységről szóló, 2017. évi LXXVIII. törvény (Ütv.) 32. § (3) bek. alapján az általuk bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése és személyi adataiknak a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének megállapítása érdekében a jogügyletek biztonságát ellenőrző rendszeren (JÜB) keresztül elektronikus adatigénylést kérjen.

Az ellenőrzés elektronikus úton történő adatigényléssel valósul meg; az adatigénylés iránti megkeresést az ügyvéd elektronikus aláírásával látja el. Az ellenőrzés a fél következő adataira terjed ki: a) természetes személyazonosító adatai, b) állampolgársága, hontalansága, menekült, bevándorolt, letelepedett, illetőleg EGT-állampolgár jogállása, c) lakcíme, d) arcképmása, e) aláírása, f) az igazolványának okmányazonosítója és az okmányazonosító alapján nyilvántartott tények. Az ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak az okiratba foglalással, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

Az ügyvéd köteles a közreműködést megtagadni, ha a) a fél a személyazonosságának megállapításához nem szolgáltat adatot, b) a fél nem tud bemutatni érvényes igazolványt, vagy c) az ellenőrzés során azt állapítja meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva. Az ügyvéd bejelentési kötelezettségének teljesítése nem tekinthető a titoktartási kötelezettsége megsértésének. Ha a nyilvántartás adatainak elektronikus úton történő lekérdezése az okirat aláírásának alkalmával technikai okokból nem lehetséges, az a jognyilatkozat okiratba foglalásának nem akadálya; az ügyvéd az ellenőrzést - ha azt egyébként szükségesnek tartja - utólag, az akadály megszűnését követően haladéktalanul elvégzi, és az okiratot csak ezt követően és ennek eredményétől függően ellenjegyzi.

A szerződő felek jelen okiratban rögzített személyes adatait az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az adásvételi szerződéshez kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését,

törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van továbbá a hozzájárulása bármely időpontjában történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

VI/4. Felek megbízzák Dr. Vass Gellért ügyvédet a tulajdonváltozásra irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás folyamatba tételével és az abban való jogi képviseletük. Ez az okirat egyben ügyvédi meghatalmazásnak is minősül, amelyet Dr. Vass Gellért ügyvéd az okirat ellenjegyzésével fogad el.

VI/5. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezéseit megértették, a szerződést ezek ismeretében kötötték meg. Kijelentik továbbá, hogy felmerült kérdéseikre az ügyintéző kimerítő választ adott. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a szerződés elkészítésére azt követően került sor, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel, annak lényeges körülményeit megbeszélték. Az eljáró ügyvéd az együttesen jelen lévő feleket az adásvételi szerződéssel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről részletesen tájékoztatta. A felek ezt az okiratot egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik.

VI/6. Szerződő felek igyekeznek a közöttük felmerülő jogvitákat elsődlegesen békés úton, peren kívüli megállapodással lezárni. Amennyiben a felek között perbeli jogvitára kerülne sor, úgy a felek az értékhatártól függően a Csornai Járásbíróság, illetve a Győri Törvényszék kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

VI/7. A jelen szerződés módosítására vagy megszűntetésére érvényesen csak írásbeli alakban kerülhet sor, ahogy a jelen szerződéssel kapcsolatos bármely jognyilatkozatot is érvényesen csak írásban lehet megtenni. Írásbeli közlésnek minősül az ajánlott, tértivevényes levél, vagy személyes kézbesítés útján történő közlés is, azzal, hogy:
- személyes kézbesítés esetén a kézbesítendő irat átadás- átvételéről a felek átvételi elismervényt kötelesek kiállítani,
- az ajánlott tértivevényes postai küldeményt a címzett fél jelen szerződés fejlécében megjelölt lakcímére kell megküldeni.

VI/8. Ha jelen szerződés egyes kikötései érvénytelenek, ezen érvénytelenség nem érinti jelen szerződés egészét. Jelen szerződés érvénytelenséggel nem érintett kikötései érvényben maradnak és kikényszeríthetőek, kivéve, ha felek jelen szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, vagy érvénytelenné válnának, arra az esetre felek az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel fogják helyettesíteni, amely gazdasági hatását tekintve annyira közel van az érvénytelen rendelkezés gazdasági hatásához, hogy joggal feltételezhető, hogy felek jelen szerződést megkötötték volna azon új rendelkezéssel együtt is.

VI/9. Felek egyezően jelentik ki, hogy a jelen okiratba foglalt szerződés a megállapodásuk valamennyi feltételét magában foglalja, ezért a közöttük zajló korábbi levelezések, jognyilatkozatok nem válnak a szerződés tartalmává, azok hatályukat vesztik. Felek abban is megállapodnak, hogy a szerződéskötés előtt tett korábbi jognyilatkozataikat a szerződés értelmezése során nem lehet figyelembe venni, ezzel a felek a Ptk. 6:87. § (2) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják. Felek arra is egyező nyilatkozatot tesznek, hogy a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kizárják, azaz az üzletágban hasonló jellegű szerződések alanyai által széles körben is ismert, és rendszeresen alkalmazott szokások

szintén nem válnak a szerződés tartalmává, ugyanis az ilyen szokások alkalmazása a felek közötti jogviszonyban indokolatlan lenne.

VI/10. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak megfelelnek a szerződési akaratuknak.

VI/11. Szerződés 7 (hét) eredeti példányban készült.

Szerződést a felek átolvasták, megértették, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt, Mosonmagyaróvár, 2026. november 10.

Mocek Otto sz. Mocek Otto Eladó

Michlits Lukas sz. Michlits Lukas Vevő

Készítettem és elleniegyzem Mosonmagyaróváron, 2026. november 10. napján:

~~dr.~~ Vass Gellért ügyvéd
(Kamarai Azonosító száma: 36071208)