

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Baranya Vármegyei Kormányhivatal	
Írástudatszám:	571129
Érkeztető szám:	
Érkezett:	2026 JUL 23.
Melléklet:	
Közlönyben közzétett: 1. Oldal: 1.	

amely létrejött egyrészről Schlitzer Imre Ernő (sz.: F, a.n.: F, szem. azonosító: , adóazonosító: , Waldkraiburg, Ebner-Eschenbach str. 4. sz. alatti lakos, német-magyar állampolgár), mint eladó

másrészről Schmidt Ákos Antal (sz.: , a.n.: , szem. azonosító: 6, adóazonosító: 7754 Bóly, Ybl Miklós utca 8. sz. alatti lakos, agrárkamrai azonosító szám: S775400381801, ÖCSG nyilvánt. szám: OCSG-00072586, magyar állampolgár), mint vevő között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

- 1.1. Az eladó 444/240996-od (II/176) tulajdoni hányad arányban tulajdonosa a Szederkény külterület 03/1 hrsz. alatt felvett, „szőlő” művelési ágú, 3.3982 ha nagyságú, 200.83 AK. értékű ingatlanak.
- 1.2. Az eladó 10320/4306080-ad (II/329) tulajdoni hányad arányban tulajdonosa a Szederkény külterület 03/3 hrsz. alatt felvett, „szőlő, saját használatú út” művelési ágú, összesen 6.5230 ha nagyságú, 358.85 AK. értékű ingatlanak.
- 1.3. Az eladó 1579/6920-ad (II/6) tulajdoni hányad arányban tulajdonosa a Szederkény külterület 066/17 hrsz. alatt felvett, „szántó” művelési ágú, összesen 2.8311 ha nagyságú, 69.20 AK. értékű ingatlanak.
- 1.4. Az eladó 29/106-od (II/6) tulajdoni hányad arányban tulajdonosa a Máriakéménd külterület 089/4 hrsz. alatt felvett, „fásított terület” megnevezésű, 2780 m² nagyságú, 1.06 AK. értékű ingatlanak.
- 1.5. Az eladó 62/19082-ed (II/6) tulajdoni hányad arányban tulajdonosa a Máriakéménd külterület 097/19 hrsz. alatt felvett, „fásított terület” megnevezésű, 1635 m² nagyságú, 0.62 AK. értékű ingatlanak.
- 1.6. Az eladó 62/4850-ed (II/4) tulajdoni hányad arányban tulajdonosa a Máriakéménd külterület 097/22 hrsz. alatt felvett, „szántó” művelési ágú, összesen 2.7166 ha nagyságú, 24.09 AK. értékű ingatlanak. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlant a Baranya Vármegyei Kormányhivatal jogosult javára bejegyzett „földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használat jog” terheli.
- 1.7. Az eladó 21/1057-ed (II/9) tulajdoni hányad arányban tulajdonosa a Máriakéménd külterület 0106/1 hrsz. alatt felvett, „erdő” művelési ágú, 3.0100 ha nagyságú, 11.44 AK. értékű ingatlanak.
- 2.1. Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 444/240996-od tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított 9.600,- azaz Kilencezer-hatszáz Forint vételárért.
- 2.2. Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves megvásárolja az 1.2. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 10320/4306080-ad tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított 24.300,- azaz Huszonnégyezer-háromszáz Forint vételárért.
- 2.3. Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves megvásárolja az 1.3. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 1579/6920-ad tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított 1.001.100,- azaz Egymillió-egyezerregyszáz Forint vételárért.
- 2.4. Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves megvásárolja az 1.4. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 29/106-od tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított 117.800,- azaz Egszázttizenhétézer-nyolcszáz Forint vételárért.

Schlitzer Imre Ernő
eladó

Schmidt Ákos Antal
vevő

A végzést kapja:

1. Szederkényi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője +1 pld. adásvételi szerződés elektronikus úton
2. BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. +1 pld adásvételi szerződés elektronikus úton
3. Monori Ügyvédi Iroda (Dr. Monori Tamás Ügyvéd) 7621 Pécs, Jókai u. 25. elektronikus úton és általa a szerződő felek (18314755)
4. Irattár

- 6.2. A 6.3. pontban foglaltakat is figyelembe véve vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. /3/ bek. meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 6.3. Amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában áll, úgy a vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és ennek megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. /3/ bek. meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 6.4. Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása /földhasználati díjtartozás/.
- 6.5. A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 6.6. Nyilatkozik, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő földterület nagysága a 300 ha-t nem éri el, továbbá a már birtokában lévő földterület nagysága az 1200 ha-t nem éri el.
- 6.7. A vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
7. Az eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanhányadok az 1.6. pontban megjelölt földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használati jogon túlmenően per-teher- és igénymentesek, azokat adó és adók módján behajtandó köztartozás nem terheli, melyért az eladó szavatosságot vállal.
8. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 példányban ügyvédi letétbe helyezi az eljáró dr. Monori Tamás ügyvédnél külön okiratba foglalt nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Szederkény külterület 03/1 hrsz. alatt felvett ingatlan 444/240996-od, a Szederkény külterület 03/3 hrsz. alatt felvett ingatlan 10320/4306080-ad, a Szederkény külterület 066/17 hrsz. alatt felvett ingatlan 1579/6920-ad, a Máriakéménd Külterület 089/4 hrsz. alatt felvett ingatlan 29/106-od tulajdoni hányadára, Máriakéménd Külterület 097/19 hrsz. alatt felvett ingatlan 62/19082-ed tulajdoni hányadára, Máriakéménd Külterület 097/22 hrsz. alatt felvett ingatlan 62/4850-ed tulajdoni hányadára, Máriakéménd Külterület 106/1 hrsz. alatt felvett ingatlan 21/1057-ed tulajdoni hányadára a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint az eladó tulajdonjoga az ingatlanok ezen tulajdoni hányadáról az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (Bejegyzési engedély). E bejegyzési engedély 5 példányban történő letétbe helyezését az eljáró dr. Monori Tamás ügyvéd (7621 Pécs, Jókai u. 25.) a jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza.

A felek megállapodnak abban, hogy e bejegyzési engedélyt a letéteményes ügyvéd azt követően jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz a vevő tulajdonjogának bejegyzése végett benyújtani, hogy a vevő az azt igazoló átutalási megbízással a letéteményes ügyvéd részére igazolta, hogy a vételárat a 4. pontban foglaltak szerint az eladó részére hiánytalanul megfizette. A bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásáig a felek a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének függőben tartását kérik az Inyvtv. 47/A. §. /1/ bek. b./ pontja alapján.
9. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő adó- és illetékfizetési szabályokkal tisztában vannak.

Schlitzner Imre Ernő
eladó

Schmidt Ákos Antal
vevő

- 2.5. Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves megvásárolja az 1.4. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 62/19082-ed tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **700,- azaz Hétszáz Forint** vételárért.
- 2.6. Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves megvásárolja az 1.4. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 62/4850-ed tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **53.800,- azaz Ötvenháromezer-nyolcszáz Forint** vételárért.
- 2.7. Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves megvásárolja az 1.4. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 21/1057-ed tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **92.700,- azaz Kilencvenkettőezer-hétszáz Forint** vételárért.
- 3.1 A szerződő felek rögzítik, és a vevő nyilatkozik, hogy e szerződés tárgyát képező ingatlanok közül az 1.3 pontban megjelölt Szederkény külterület 066/17. hrsz. alatt felvett ingatlan tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. 18. §. (1) bek. b) pontjának bc) alpontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik, mint olyan földet használó földműves akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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 kilométer távolságra van.
- 3.2 A szerződő felek rögzítik, és a vevő nyilatkozik, hogy e szerződés tárgyát képező ingatlanok közül a 3.1 pontban nem említett valamennyi egyéb ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII. Tv. 18. §. (1) bek. e) pontja alapján, a 18. § (4) a) pontja szerinti rangsorban elővásárlási joggal rendelkezik, mint olyan földműves, aki őstermelők családi gazdaságának tagja és az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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 kilométer távolságra van.
4. A vételár oly módon nyer rendezést, hogy a teljes **1.300.000,-, azaz Egymillió-háromszázezer forint** vételárát a vevő a jelen szerződésre vonatkozó mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott jóváhagyó határozat kézbesítését követő 15 napon belül köteles megfizetni eladó OTP Banknál vezetett 11773315-00411101 sz. bankszámlájára történő átutalással.
5. A felek úgy állapodnak meg, hogy az eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanhányadok birtokjogát a vételár hiánytalan kiegyenlítésnek napján ruházza át a vevő részére, a vevő ezidőtől kezdően viseli az ingatlanhányadok terheit és húzza hasznait. Az eladó nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok közül az 1.3. pontban megjelölt Szederkény külterület 066/17 hrsz. alatt felvett ingatlan 2029.12.31. napjáig haszonbérbe van adva akként, hogy 2026. évben a haszonbérleti díj összege 72.949,- Forint azzal, hogy a haszonbérleti díj minden évben az előző évi infláció mértékével emelkedik. Egyebekben a szerződés tárgyát képező ingatlanhányadokat nem érinti hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés.
6. A vevő nyilatkozik, hogy:
- 6.1. Nyilvántartásba vett földműves az illetékes földhivatal 510144/2014.04.24. sz. határozatával vette földművesként nyilvántartásba. Agrárkamara nyilvántartási száma: S775400381801

Schlitzler Imre Ernő
eladó

Schmidt Ákos Antal
vevő

10. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. -ben foglaltakra figyelemmel a jelen szerződés érvényességéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. -ben foglalt személyeket elővásárlási jog illeti meg. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylettel felmerülő díjakat és költséget a vevő viseli.
11. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy eladó magyar-német állampolgár, míg vevő magyar állampolgár és szerződéskötési képességüket jogszabály nem korlátozza.
12. Schlitzer Imre Ernő eladó kijelenti, hogy magyarországi lakó-, illetve tartózkodási hellyel nem rendelkezik, melyre figyelemmel a szerződés aláírásával kézbesítési megbízást és meghatalmazást ad dr. Monori Tamás ügyvéd (7621 Pécs, Jókai utca 25.) részére. Dr. Monori Tamás ügyvéd a kézbesítési megbízást és meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
13. A szerződő felek megbízást és meghatalmazást adnak dr. Monori Tamás ügyvéd (7621 Pécs Jókai u. 25.) részére a jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, a Földhivatal és az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti képviselet ellátására, illetve a jelen jogügyletre vonatkozó „Ingatlan-nyilvántartási kérelem jogok és tények változásának bejegyzéséhez” és „tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem” elnevezésű nyomtatvány, illetve az ingatlan-vagyonszerzés adatainak bejelentésére vonatkozó B400E nyomtatvány valamennyi vagyonszerző fél helyett és nevében aláírására és NAV felé történő benyújtására. Dr. Monori Tamás ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

A jelen szerződést a szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták

Pécs, 2026.07.20.

Schlitzer Imre Ernő

Schmidt Ákos Antal
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Monori Tamás ügyvéd
7621 Pécs, Jókai utca 25.
Pécs, 2026. 07.20.

Kamarai azonosító szám: 36065669

MONORI ÜGYVÉDI IRODA
DR. MONORI TAMÁS ügyvéd
7621 Pécs, Jókai u. 25.
Tel.: 76/332-825, 20/971-87-87
KAMARAI AZONOSÍTÓ SZÁMA: 36065669

Az elektronikus közzététel időpontja: 2026.08.10.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026.08.11
utolsó napja: 2026.09.09. mely határidő jogvesztő!

A levétel napja: 2026.09.10.

SZERKEZTETVE 2026.08.10.



