

A kormányzati portálon történő bejegyzés napja: 2026. 08. 11. A nyilatkozat-
tételi határidő kezdő napja: 2026. 08. 12. A földforgalmi tv. 21. § (3) k-
ben meghatározott, az előadásra jogosultak nyilatkozatának
megtételére nyitva álló
30 napos határidő utolsó
napja: 2026. 09. 10.
E határidő jogcsúszó!

Somogy Vármegyei Kormányhivatal	
Beérkezési időpontja:	Érkeztetési azonosító:
INGATLAN	ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 6:215. § (1) bekezdése alapján a mai napon,
alulírott helyen. egyrészről **Schmiczli Tihamér József** (születési név: születési hely és idő:
anyja neve: ; lakcím: 8420 Zirc, Kálvária utca 3/A.; személyazonosító jel:
; adóazonosító jel: ; személyazonosító igazolvány száma: lakcímkártya száma:),
mint eladó („Eladó”),
másrészről **Mészáros Tamás István** (születési név: születési hely és idő:
anyja neve: ; lakcím: 6000 Kecskemét, Izsáki út 4/C. 1. em. 8. a.; tartózkodási hely:
8621 Zamárdi, Zöldfa utca 9.; személyazonosító jel: ; adóazonosító jel: ; személyazonosító
igazolvány száma: ; lakcímkártya száma:), mint vevő („Vevő”), a továbbiakban valamennyi fél
együttesen „Felek” között.

1. INGATLAN

- 1.1. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa a Somogy Vármegyei Kormányhivatalnál („Földhivatal”) a **Balatonendréd külterület 035/31 hrsz.** alatt nyilvántartott, a tulajdoni lap szerint címmel nem rendelkező, összesen 23.540 m² alapterületű „szántó” megjelölésű ingatlanok („Ingatlan”).
- 1.2. Eladó tulajdonosi jogosítványát a mai napi keltezésű, az Ingatlanra vonatkozó tulajdoni lappal igazolja, amelyről Felek megállapítják, hogy azon széljegy nem szerepel, annak III. része releváns bejegyzést nem tartalmaz, az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes.
- 1.3. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan tekintetében 2024. december 7. napján létrejött, hatályos haszonbérleti szerződés áll fenn. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a haszonbérlet a „Magyar Tenger” Kft., a használat kezdete 2024. december 7., a használat vége 2030. december 31. A haszonbérleti szerződés alapján fizetendő haszonbér mértéke évente 80.000,- Ft/Ha, azaz nyolcvanezer forint hektáronként, amely a haszonbérleti szerződés megkötését követően évente 3.000,- Ft-al emelkedik. Vevő a tájékoztatást tudomásul veszi, kijelenti, hogy a haszonbérleti szerződést ismeri. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a Somogy Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatása szerint az Ingatlan 2030. január 31. napjáig az Endrédi Agro Kft. használatában áll alhaszonbérlet jogcímen.
- 1.4. Felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzat képviselő-testülete rendeletet nem alkotott.

2. VÉTELÁR, FOGLALÓ, KIFIZETÉS

- 2.1. Eladó eladja, Vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az Eladó Ingatlanon fennálló teljes tulajdoni hányadát, a kölcsönösen kialakított és elfogadott **11.000.000,- Ft**, azaz tizenegymillió forint vételárért („Vételár”). Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát vásárolja meg. Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan termőföldnek minősül, így a jelen szerződés hatályosulásához a Hatóság jóváhagyása szükséges.
- 2.2. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant a Szerződés megkötése előtt megismerte, annak megtekintés útján megismerhető tulajdonságaival tisztában van. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan vételárát egymással tárgyalva, az Ingatlan fekvésének, és állapotának ismeretében határozták meg.
- 2.3. Felek rögzítik, hogy Vevő jelen Szerződés aláírását megelőzően átutalás útján megfizetett Eladó részére **1.100.000,- Ft**, azaz egymillió-egyszázezer forint vételárrészt Eladó Erste Banknál vezetett 11674003-58230701-74000009 számú bankszámlájára, melyet a Felek foglalónak tekintenek. Felek kijelentik, hogy megértették Eljáró ügyvédnek a foglaló jogi szabályaival kapcsolatos tájékoztatását, amely szerint, ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kártérítés összege a foglaló összegével csökken. Eladó a foglaló megfizetését jelen Szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
- 2.4. Felek megállapodnak, hogy a fennmaradó **9.900.000,- Ft**, azaz kilencmillió-kilencszázezer forint vételárhátralék megfizetése a Hatóság jóváhagyását követő 10 napon belül esedékes. Vevő vállalja, hogy a jóváhagyó Hatósági határozat kézhezvételétől számított 10 naptári napon belül átutalással megfizeti Eladó részére a vételárhátralékot Eladó 2.3. pontban rögzített bankszámlájára. Eladó kijelenti, hogy a 2.3. pontban meghatározott számlaszámra érkező teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.
- 2.5. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár megfizetéséről eljáró ügyvédet írásban tájékoztatja, a fizetéstől számított 48 órán belül. A tájékoztatás történhet e-mailen is, az Eladó részéről a tihamerschmiczli@gmail.com e-mail címről eljáró ügyvéd freidler@t-email.hu e-mail címére küldött elektronikus levél útján. A tájékoztatást pótolja, ha Vevő okirattal igazolja a Vételár megfizetésének tényét.

3. TERMŐFÖLDRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó mezőgazdasági használatú földnek minősül, így a jelen adásvételre a Földforgalmi tv. rendelkezései vonatkoznak. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az

Schmiczli Tihamér József, Eladó

Mészáros Tamás István, Vevő

Freidler Gábor
Dr. Freidler Gábor
2026. 08. 11. em. 5.
Dr. Freidler Gábor ügyvéd

- adásvételi szerződés akkor jön létre Eladó és Vevő között, ha a Földforgalmi tv. által meghatározottak szerint elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával.
- 3.2. Eladó kijelenti, hogy a törvényes elővásárlásra jogosultakon kívül más személy elővásárlásra nem jogosult. Felek megállapodnak, hogy eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződést az aláírásától számított 8 napon belül a Földforgalmi tv. 21. § alapján mezőgazdasági igazgatási szerv („Hatóság”) részére megküldi jóváhagyás céljából, amely, ha az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a Szerződés közzétételét, valamint intézkedik a Földhivatalnál a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése iránt. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés Földforgalmi tv. szerinti hatósági jóváhagyásáról, a jóváhagyás megtagadásáról, vagy arról a tényről, hogy elővásárlásra jogosult érvényes elfogadó jognyilatkozata révén az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogra jogosult között jött létre, Eladó, vagy – amennyiben a tájékoztatást eljáró ügyvéd kapja – az eljáró ügyvéd haladéktalanul tájékoztatja Vevőt.
- 3.3. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés vonatkozásában bontó feltételnek minősül, ha a jelen Szerződést a Földforgalmi tv. alapján eljáró hatóság nem hagyja jóvá, vagy ha elővásárlásra jogosult érvényes elfogadó jognyilatkozata révén az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogra jogosult között jött létre. Felek megállapodnak, hogy a bontó feltételek bármelyikének bekövetkezése esetén a Szerződés megszűnik. Ebben az esetben a már megfizetett vételárreszek visszajárnak Vevő részére; a vételárreszeket Eladó a megszűnés okáról való tudomásszerzést követő 5 napon belül köteles visszafizetni. Eladó kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, a szerződés a jogosult és az Eladó között, változatlan tartalommal jön létre.
- 3.4. Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- Vevő vállalja, hogy az Ingatlan – az 1.3. pont szerinti szerződéstől eltekintve – használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
 - Vevő vállalja, hogy ha az Ingatlan – a fenti 1.3. pontra tekintettel – harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az a. pont szerinti kötelezettségeket vállalja.
 - Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
 - Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 3.5. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. alapján földművesnek minősül, tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának (tagsági szám: P00000484436). Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésére tekintettel kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt. Vevő kijelenti, hogy több mint három éve az Ingatlantól közúton 20 km-nél kevesebb távolságra lévő településen (Zamárdi) van az életvitelszerű lakáshasználata.
- 3.6. Eladó a Földforgalmi tv. 15/A. § alapján kijelenti, hogy az Ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát a fenti 1.3. pont szerint érinti hatályos földhasználati szerződés. Ezen túlmenően az Ingatlant földhasználati szerződés nem érinti.

4. TULAJDONJOG

- 4.1. Eladó szavatolja a Vevő akadálymentes tulajdonszerzését, és azt, hogy Vevő per-, teher-, és igénymentes Ingatlan tulajdonjogát szerzi meg.
- 4.2. Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a jelen Szerződéssel egyidejűleg külön okiratban („Okirat”) rögzíti, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy Vevő a tulajdonjogát az Ingatlan tekintetében 1/1 arányban **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Felek rögzítik, hogy amennyiben a hatóság a Szerződést jóváhagyja és a Vételár megfizetésre kerül, eljáró ügyvéd jogosult és köteles az Okiratot a Földhivatal részére benyújtani. Felek rögzítik, hogy az Okiratot eljáró ügyvédnél letétbe helyezik. Felek megállapodnak, hogy az Okirat egyéb módon nem használható fel. Felek megállapodnak, hogy az Okirat tekintetében a jelen Szerződés letéti szerződésnek minősül.
- 4.3. A fentiek alapján Felek a jelen Szerződés aláírásával **kéri a Földhivatalt, hogy az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény („Inyvtv.”) 17 § (1) bekezdésének 29. pontja alapján az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét Vevő tekintetében adásvétel jogcímen jegyezzék fel az Ingatlan egészére.**
- 4.4. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher-, igénymentes, és harmadik személynek az Ingatlanra vonatkozóan semmiféle joga vagy követelése nincs, továbbá Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az Ingatlannal kapcsolatos rejtett vagy műszaki hibáról. Eladó szavatol Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzéséért és Vevő birtokba lépéséért, valamint azért, hogy az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, oda

cég vagy más szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe, más jellegű lerakata a birtokbaadás időpontjára nézve bejelentve nincs, abból a birtokbaadásig minden, lakcímnnyilvántartás-szerűen bejelentett személy kijelentkezik.

5. BIRTOK

- 5.1. Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadás a teljes Vételár kiegyenlítését követően esedékes.
- 5.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanba közművek nem kerültek bevezetésre. Vevő a birtokba bocsátás napjától szedi az Ingatlan hasznait, viseli költségeit, valamint a kárveszélyt. Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben jelen Szerződés aláírását követően kiderülne, hogy Eladót terhelő tartozás áll fenn az Ingatlan vonatkozásában, a tartozás teljes összegét a vonatkozó költségekkel együtt haladéktalanul megfizeti a jogosultak részére.

6. TÁJÉKOZTATÁS

- 6.1. Felek tudomásul veszik, hogy a 4% mértékű vagyónáruházási illeték, továbbá az eljárásonkénti 10.600, - Ft összegű igazgatási szolgáltatási díj, valamint az ügyvédi költség Vevőt terheli. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a vagyónáruházási illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlan forgalmi értékét az adóhivatal felülbíráhatja. Vevő kijelenti az illetékekről szóló törvény 26. § (1) p) pontja szerinti mentességre jogosult.
- 6.2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy az értékesítésből származó jövedelme után az 1995. évi CXVII. törvény 62. § alapján adózni kell, figyelemmel arra, hogy az értékesítésre a szerzés évét követő öt éven belül kerül sor. Jelen tájékoztatást Eladó tudomásul veszi és kijelenti, hogy a bevallás tekintetében személyesen jár el.
- 6.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 176/2008. (VI.30.) számú Kormányrendelet alapján energetikai tanúsítvány készítése nem kötelező, mivel az Ingatlanon nem található a rendelet hatálya alá tartozó épület.

7. EGYEBEK

- 7.1. Jelen szerződés módosítása, vagy az azzal kapcsolatos jognyilatkozat vagy értesítés kizárólag írásban érvényes. Az írásban meg tett nyilatkozatot a másik féllel érvényesen közölni csak személyes átadás útján, ill. futárpostai kézbesítéssel, vagy postai kézbesítéssel ajánlott-tértivevényes küldemény formájában lehet. A közlés időpontja az átvételi elismervényen a futárpostai kézbesítőíven, ill. a tértivevényen megjelölt időpont. Postai közlés esetén a nyilatkozat akkor is közöltnek tekintendő, ha azt a címzett ténylegesen azért nem vette át, mert az e szerződésben megjelölt címére címzett levelet a posta „nem kereste”, „nem vette át”, „átvételt megtagadta”, „elköltözött” illetve „ismeretlen” jellel küldi vissza úgy, hogy a lakcíme megváltozását a fél valamennyi másik féllel előzetesen írásban nem közölte.
- 7.2. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük korlátozás hatálya alatt nem áll, valamint tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadók.
- 7.3. Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Freidler Gábor ügyvédet (Freidler Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, Tas vezér u. 20. II/5.) az ingatlan-nyilvántartási kérelem, a B400-as NAV adatlapok kitöltésére és aláírására, a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az adásvétellel kapcsolatos eljárásra az Ingatlan tulajdonjogának Vevő javára történő bejegyzéséig és az Eladó tulajdonjogának törléséig bezáróan, valamint hozzájárulnak, hogy jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataikat az ügyvédi tevékenység ellátása céljából az ügyvédi iroda kezelje, az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett megkeresse a lakcímnnyilvántartás szervét, valamint személyi igazolványukról, lakcímet igazoló hatósági igazolványukról másolatot készítsen. A meghatalmazás kiterjed a szükséges nyomtatványok kitöltésére, valamint a jelen Szerződés és a kapcsolódó iratok nyilvánvalóan téves, elírásból eredő hibáinak az ügyfél jelenléte nélküli javítására. Meghatalmazott ügyvédi iroda a jelen szerződés képviselője általi ellenjegyzésével az e pontban írt meghatalmazást is elfogadja.

Felek jelen szerződést – amelyet egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek – együttesen elolvasták, értelmezték és mint akaratukkal mindenben egyezőt 7 eredeti példányban saját kezűleg jóváhagyólag aláírták elismerve 1-1 példány átvételét.

Siófok, 2026. július 7.

.....
Schmiczli Tihamér József, Eladó

.....
Mészáros Tamás István, Vevő

Ellenjegyzem Siófokon, 2026. július hó 7. napján:
Dr. Freidler Gábor ügyvéd
Freidler Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Tas vezér u. 20. II/5.
KASZ: 36060236

Freidler Ügyvédi Iroda
1113 Budapest
Tas vezér u. 20. II. em. 5.
Dr. Freidler Gábor ügyvéd

