

11/421-1/2026

-1-

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Baranya Városi Kormányhivatal	
Iktatószám:	13457
Érkeztető szám:	
Dátum:	2026 AUG 05.
Szerzőző egység:	Ügyintéző:

amely létrejött egyrészről **Schlitzer Imre Ernőné** (

84478 Waldkraiburg, Ebner-Eschenbachstr. 4. sz. alatti lakos, német-magyar állampolgár),
mint eladó

másrészről **György Tamás Thomas** (sz. György Tamás Thomas, Deggendorf (Németország)

lakos, magyar állampolgár), mint vevő között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

- 1.1. Az eladó 1/2-ed tulajdoni hányad arányában tulajdonosa a **Villány Kültérület 0132/4** hrsz alatt felvett, „legelő” művelési ágú, 4354 m² nagyságú, 2.26 AK értékű ingatlannak.
- 1.2. Az eladó 224/3300-ad (II/11) tulajdoni hányad arányában tulajdonosa a **Villány Kültérület 0145/2** hrsz alatt felvett, „szántó” művelési ágú, 10000 m² nagyságú, 33.00 AK értékű ingatlannak.
- 1.3. Az eladó 158/1077-ed (II/7) tulajdoni hányad arányában tulajdonosa a **Villány Kültérület 0152/2** hrsz alatt felvett, „rét” művelési ágú, 5386 m² nagyságú, 10.77 AK értékű ingatlannak.
- 1.4. Az eladó 1/2-ed tulajdoni hányad arányában tulajdonosa a **Villány Kültérület 0208/10** hrsz alatt felvett, „szántó” művelési ágú, 196 m² nagyságú, 0.75 AK értékű ingatlannak.
- 1.5. Az eladó 1/2-ed tulajdoni hányad arányában tulajdonosa a **Villány Kültérület 0212/4** hrsz alatt felvett, „szántó” művelési ágú, 522 m² nagyságú, 1.99 AK értékű ingatlannak. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlant az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékgjog terheli.
- 1.6. Az eladó 12180/38280-ad (II/23) tulajdoni hányad arányában tulajdonosa a **Villány Kültérület 076** hrsz alatt felvett, „kivett saját használatú út és szőlő” művelési ágú, 2713 m² nagyságú, 10.53 AK értékű ingatlannak.
- 1.7. Az eladó 1/2-ed tulajdoni hányad arányában tulajdonosa a **Villány Kültérület 077/5** hrsz alatt felvett, „szőlő” művelési ágú, 153 m² nagyságú, 0.75 AK értékű ingatlannak.
- 1.8. Az eladó 100/733-ad (II/4) tulajdoni hányad arányában tulajdonosa a **Villány Kültérület 085/1** hrsz alatt felvett, „szántó” művelési ágú, 4094 m² nagyságú, 7.33 AK értékű ingatlannak.
- 2.1 Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves, megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 1/2-ed tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **398.391,- Forint, azaz Háromszázkilencvennyolcezer-háromszázkilencvenegy Forint** vételárért.

Schlitzer Imre Ernőné
eladó

Közzététel időpontja: 2026. 08. 17.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első vevő
napja: 2026. 08. 18.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó
napja: 2026. 09. 16.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja:
A szerződés, illetve az elektronikus adatlap, kormányzati
portálon történő közzététele megtörtént!

- 2.2 Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves, megvásárolja az 1.2. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 224/3300-ad tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **124.257, - Forint, azaz Egyszázhuszonnégyezer-kettőszázötvenhét 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 158/1077-ed tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **144.570, - Forint, azaz Egyszáznegyvennégyezer-ötszázhetven 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 1/2-ed tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **17.934, - Forint, azaz Tizenhétezer-kilencszázharmincnégy Forint** vételárért.
- 2.5 Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves, megvásárolja az 1.5. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 1/2-ed tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **47.763, - Forint, azaz Negyvenhétezer-hétszázhatvanhárom Forint** vételárért.
- 2.6 Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves, megvásárolja az 1.6. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 12180/38280-ad tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **157.929, - Forint, azaz Egyszázötvenhétezer-kilencszázhuszonkilenc Forint** vételárért, melyből a földterület forgalmi értéke 78.964,- Forint, az ültetvény forgalmi értéke 78.965,- Forint.
- 2.7 Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves, megvásárolja az 1.7. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 1/2-ed tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **13.908, - Forint, azaz Tizenháromezer-kilencszáznyolc Forint** vételárért, melyből a földterület forgalmi értéke 6.989,- Forint, az ültetvény forgalmi értéke 6.989,- Forint.
- 2.8 Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves, megvásárolja az 1.8. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 100/733-ad tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **102.297, - Forint, azaz Egyszázkettőezer-kettőszázkilencvenhét Forint** vételárért.
3. A szerződő felek rögzítik, és a vevő nyilatkozik, hogy e szerződés tárgyát képező ingatlanhányadokra vonatkozóan a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. 18. §. (1) bek. e) pontja alapján, a 18. § (4) b) pontja szerinti rangsorban elővásárlási joggal rendelkezik, mint olyan fiatal földműves, akinek a 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.

Schlitzer Imre Ernőné
eladó

György Tamás Thomas
vevő

4. A vételár oly módon nyer rendezést, hogy a vevő az ingatlanhányadok összesen **1.007.049, azaz Egymillió-hétezer-negyvenkilenc forint** vételárát a szerződés aláírását követő 8 (nyolc) napon belül köteles az eladó OTP Banknál vezetett sz. bankszámlájára történő átutalással hiánytalanul megfizetni.
5. A felek úgy állapodnak meg, hogy az eladó az ingatlanhányadok birtokjogát a teljes vételár kifizetésének napján ruházza át a vevő részére, a vevő ezidőtől kezdően viseli az ingatlanhányadok terheit és húzza hasznait azzal, hogy az éves haszonbérleti díj, a vételár hiánytalan kiegyenlítésének napjáig arányosan az eladót illeti meg. Az eladó nyilatkozik, hogy a Villány 0152/2 hrsz. alatt felvett ingatlant nem érinti hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában hatályba még nem lépett földhasználati szerződés. A szerződés tárgyát képező valamennyi egyéb ingatlanhányad 2028.12.31. napjáig 80.000,- Ft/ha/év haszonbérleti díj ellenében haszonbérbe van adva.
6. A vevő nyilatkozik, hogy:
 - a. Nyilvántartásba vett földműves, a BAMKH Siklós Járási Hivatal sz. határozatával vette földművesként nyilvántartásba. Agrárkamarai nyilvántartási száma:
 - b. A 7.3. 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.
 - c. 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.
 - d. Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása /földhasználati díjtartozás/.
 - e. A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - f. 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.
 - g. A vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
7. Az eladó kijelenti, hogy az 1.5. pontban megjelölt vezetékjogon túlmenően a szerződés tárgyát képező ingatlanhányadok per-teher- és igénymentesek, azokat adó és adók módján behajtandó köztartozás nem terheli, melyért az eladó szavatosságot vállal.

Schlitzer Imre Ernőné
eladó

György Tamás Thomas
vevő

8. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi az eljáró dr. Monori Tamás ügyvédnél (7621 Pécs Jókai u.25.) 5 (öt) egymással egyező példányban külön okiratba foglalt nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a **Villány külterület 0132/4 hrsz., a Villány Külterület 0208/10 hrsz., a Villány Külterület 0212/4 hrsz., a Villány Külterület 077/5 hrsz.** alatt felvett ingatlanok 1/2-ed, a **Villány Külterület 0145/2 hrsz.** alatt felvett ingatlan 224/3300-ad, a **Villány Külterület 0152/2 hrsz.** alatt felvett ingatlan 158/1077-ed, a **Villány Külterület 076 hrsz.** alatt felvett ingatlan 12180/38280-ad és a **Villány Külterület 085/1 hrsz.** alatt felvett ingatlan 100/733-ad tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, ezzel egyidejűleg az ingatlanokra bejegyzett tulajdonjoga pedig az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (Bejegyzési engedély).

E bejegyzési engedélyek 5 (öt) példányban történő letétbe helyezését a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével is elismeri és nyugtázza. A felek megállapodnak abban, hogy az ily módon letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a vevő tulajdonjogának bejegyzése végett letéteményes ügyvéd azt követően jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, hogy az eladó írásban igazolta az eljáró ügyvédnek, hogy részére a vételár hiánytalanul kiegyenlítésre került. Erre figyelemmel az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár hiánytalan kiegyenlítésének megtörténtéről az eljáró ügyvédet a drmonori@drmonori.hu e-mail címre küldött elektronikus levélben három munkanapon belül írásban értesíti. Amennyiben az eladó ezen kötelezettségvállalását nem teljesíti, úgy a letéteményes ügyvéd abban az esetben is jogosult a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz benyújtani, amennyiben a vevő a vételár hiánytalan kiegyenlítését az ezt igazoló átutalási megbízással a letéteményes ügyvéd részére igazolta. Erre figyelemmel a felek közösen kérik, továbbá az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a **Villány külterület 0132/4 hrsz., a Villány Külterület 0208/10 hrsz., a Villány Külterület 0212/4 hrsz., a Villány Külterület 077/5 hrsz.** alatt felvett ingatlanok 1/2-ed, a **Villány Külterület 0145/2 hrsz.** alatt felvett ingatlan 224/3300-ad, a **Villány Külterület 0152/2 hrsz.** alatt felvett ingatlan 158/1077-ed, a **Villány Külterület 076 hrsz.** alatt felvett ingatlan 12180/38280-ad és a **Villány Külterület 085/1 hrsz.** alatt felvett ingatlan 100/733-ad tulajdoni hányadára tulajdoni hányadára a vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt, a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy 179/2023(V.15.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése alapján, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az előzőekben meghatározott határozott idő elteltével az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Schlitzer Imre Ernőné
eladó

György Tamás Thomas
vevő

9. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő adó- és illetékfizetési szabályokkal tisztában vannak.
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.
11. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy eladó német-magyar, míg a vevő magyar állampolgár és szerződéskötési képességüket jogszabály nem korlátozza.
12. Az eladó kijelenti, hogy magyarországi lakó-, 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, továbbá 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. 07.30.

Schlitzer Imre Ernőné
eladó

György Tamás Thomas
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Monori Tamás ügyvéd
7621 Pécs, Jókai utca 25.
Kamarai azonosító szám: 36065669
Pécs, 2026. 07.30.

(MONORI ÜGYVÉDI IRODA
DR. MONORI TAMÁS ügyvéd
7621 Pécs, Jókai u. 25.
Tel.: 72/332-825, 20/971-87-87
Kamarai azonosító: 36065669

