

Záradék:

A kifüggesztés napja: 2026.10.30.

Közlés kezdő napja: 2026.10.31.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30. napos határidő utolsó napja: 2026.11.30.

Ez a határidő jogvesztő. A levétel napja: jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



A felhasználó a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

Érkezeti szám:	017001	Melléklet:
Érkezett:	2026 OKT 15.	

amely létrejött egyrészről **László Boldizsár** (

, állampolgársága: magyar, értesítési címe: 7030 Paks, Iskola utca 10.)

7030 Paks, Iskola utca 10. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),
másrészről **Reichert Christian Alexander**

Östörmezői Csárdai Gazdaságának nyilvántartásos

állampolgársága: magyar, értesítési címe: 7843 Kémes, Majoralja Tanya 2.) 7843

Kémes, Majoralja Tanya 2. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírt helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1./ Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonát képezik a BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett alábbi ingatlanok:

- 1.1. Cún 047/6. hrsz. alatt felvett 2 ha 4328 m² nagyságú 47,66 Ak. értékű szántó művelési ágú külterületi ingatlanból az eladót megillető 4700/4766-od tulajdoni hányada
- 1.2. Cún 078/4. hrsz. alatt felvett összesen 49 ha 4516 m² nagyságú/ezen belül a./szántó 455737 m² 610,23 Ak szántó, b./legelő 26131 m² nagyságú 23,52 Ak értékű c./11929 m² 10,74 Ak értékű legelő és d./719 m² nagyságú 0,65 Ak értékű legelő alrészletekből álló összesen 645.14 Ak. értékű külterületi ingatlanból az eladót megillető 39895/66895-öd tulajdoni hányada
- 1.3. Cún 80/16. hrsz. alatt felvett összesen 38 ha 3828 m² nagyságú 443.22 Ak. értékű termőföld mely az alábbi alrészletekből áll: a.szántó 15 ha 8392 m² területű 197,99 Ak értékű, b./legelő :6825 m² nagyságú 6,14 Ak.értékű c./legelő 2162 m² nagyságú 1,95 Ak értékű és d./legelő 4648 m² nagyságú 4,18 Ak értékű legelő és f./14 ha 7654 m² nagyságú 132,89 Ak értékű legelő és g./szántó: 6 ha 4147 m² nagyságú 100.07 Ak.értékű külterületi ingatlanból -eladót megillető 11605/50213-ad tulajdoni hányad
- 1.4. Tésenfa 040/54. hrsz. alatt felvett 1 ha 1719 m² nagyságú 2,81 Ak. értékű erdő megjelölésű külterületi ingatlanból az eladót megillető 5200/11681-ed tulajdoni hányad
- 1.5. Szaporca 0218/31. hrsz. alatt felvett 1 ha 3060 m² nagyságú 25,59 Ak. Értékű szántó megjelölésű külterületi ingatlanból az eladót megillető 515/2573-ad tulajdoni hányad
- 1.6. Kémes külterület 0106/8 hrsz. alatt bejegyzett 67,03 Ak.értékű 5 ha 3620 m² alapterületű szántó 1/1 tulajdoni hányad

Eladó a jelen pontokban írt adatokat a Takarnet programból lehívott hiteles tulajdoni lap- szemle másolatával igazolja, amelyet Vevő elfogad.

2./ Az ingatlanok terhei.

2.1. Eladó kijelenti, hogy az 1.1; 1.2; pontokban írt ingatlanok tulajdoni lapjaira a Hungária Takarékszövetkezet (7150 Bonyhád, Szabadság tér 9., törzsszám: 10046113) jogosult javára 85.000.000, -Ft, azaz Nyolcvanötmillió forint és járulékal erejéig egyetemleges jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre. (a továbbiakban: „Teher1.”)

1

Siklós, 2026. október 13.

László Boldizsár
Eladó

Reichert Christian Alexander
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Siklóson, 2026. október 13 .

Dr. Szomor Tünde
ügyvéd
7800 Siklós, Vujicsics u. 9
Telefon: 06-20-533-4793
Adószám: 48425515-1-22

2.2.

Felek közösen rögzítik, hogy ezen jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom alapjául szolgáló jogviszonyban az Eladó készfizető kezességét vállalt a Vevő tulajdonában lévő **Kémesi Agroinvest Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaság** (7843 Kémes, Külterület 0104/17, Cg.02-09-066156, Adószám: 11488734-2-02, statisztikai számjele: 11488734-0111-113-02, a továbbiakban: Kémesi Agroinvest Kft.) tartozásáért, illetőleg ezen kölcsön biztosítéka az Eladó által dologi kötelezettként engedett Teher1.. Felek rögzítik, hogy a Kémesi Agroinvest Kft. le nem járt tartozása összesen 2026.május 20.-i értéknappal 19.443.451,-Ft volt. (a továbbiakban: „*Kezesi szerződés1.*”) Felek rögzítik, hogy Hungária Takarékszövetkezet jogutóda az MBH Bank Nyrt. (1056 Budapest, Váci utca 38.).

Eladó kijelenti, hogy az 1.4. pontban írt ingatlan tulajdoni lapjára a Bólyi Agrokémia Kft. jogosult javára 100.000.000,-Ft, azaz egymásmillió forint és járulékaik erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre. (a továbbiakban: „*Teher2.*”)

A felek előadják, hogy ezen teher jogalapja már megszűnt, így a tartozás már nem áll fenn, de ezen tehet az ingatlan-nyilvántartásból még nem került törlésre.

Vevő vállalja, hogy ezen Teher Vonatkozásában beszerzi a jogosult törlési engedélyét és azt vállalja a földhivatalba benyújtani.

2.3.

Felek megállapodnak abban, hogy a Teher1. vonatkozásában Eladó a jelen szerződés aláírásával, külön okirat felvétele nélkül – meghatalmazza a Vevőt arra, hogy a Teher1., alapjául szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának, az MBH Bank Nyrt.-nek a hozzájárulását beszerzeze a jelen adásvételi szerződés megkötéséhez, illetőleg a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez. (a továbbiakban: „*MBH Bank Hozzájárulása*”) Eladó meghatalmazza továbbá Vevőt, hogy az MBH Bank Hozzájárulása beszerzése érdekében a jelzálogjogosult, illetőleg az ingatlanügyi hatóság előtt az Eladó helyett és nevében eljárjon azzal, hogy ennek érdekében Vevő javára a banktitok alóli felmentést is megadja.

Felek megállapodnak abban, hogy az MBH Bank Hozzájárulásának beszerzése a Vevőt terhelik. Az ezzel kapcsolatos ügyintézés úgyszintén a Vevő feladata és kizárólagos kötelezettsége. Felek rögzítik, hogy az Eladó e körben semmilyen ügyintézt személyesen nem végez, de észszerűen minden olyan nyilatkozatot megtesz Vevő részére, mely a Vevő eljárását megkönnyíti, vagy lehetővé teszi.

Vevő a meghatalmazást elfogadja és a jelen pontban írtakra kötelezettséget vállal és a szerződés megkötését követően haladéktalanul eljár az MBH Bank hozzájárulásának beszerzése érdekében.

2.4.

Vevő tudomásul veszi, hogy az MBH Bank Hozzájárulása feltétele annak, hogy az 1.) pontban írt ingatlanok tulajdonjogát Vevő megszerezze. Ugyanakkor az 1.) pontban írt ingatlanokon a Teher1. minden további feltétel nélkül -a tulajdonjog átszállása esetén is- fennmarad, tehát a Vevő az ingatlanokat ezen terhekkel együtt szerzi meg, így az ingatlanok továbbra is a Kémesi Agroinvest Kft. tartozásainak dologi biztosítékai.

Siklós, 2026.október 13.

.....
László Boldizsár
Eladó

.....
Reichert Christian Alexander
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Siklóson, 2026. október 13 .

Dr. Szomor Tünde
ügyvéd
7800 Siklós, Vujtács u. 9
Telefon: 06-20-533-4793
Adószám: 43435515-1-22

2.5.

Eladó kijelenti, hogy az 1.) pontban írt ingatlanok közül a Cún-i 080/16.hrsz. alatt felvett ingatlant terheli a Baranya Megyei Földhivatal nevére és javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezésére szolgáló használati jog és a 2.2 sz. pontokban írt terheken felül per-, teher-, és igénymentesek. Kijelenti továbbá, hogy nincs harmadik személynek az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartáson kívül olyan joga, amely Vevő tulajdonjogszerzését lehetetlenné tenné, akadályozná, vagy korlátozná. Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat más, harmadik személynek nem idegenítette el, arra harmadik személynek jogosultságokat és kötelezettségeket nem engedményezett, azokat nem terhelte meg.

Eladó kijelenti, hogy az 1.) pontban írt ingatlanok közül az 1.1,1.2,1.3,1.4,1.5.sz.pontban megjelölt ingatlanokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

Az eladó kijelenti, hogy az 1.6.sz.pontban megjelölt ingatlan a Reichert Major Mezőgazdasági Kereskedelmi és Szolgáltató Kft / 7843.Kémes Külterület 104/17.hrsz/használatában van haszonbérlet jogcímén 2022.02.19-től 2040.02.18.-ig évi hektáronkénti 75.000,-Ft összegű haszonbérleti díjért, mely ingatlant a haszonbérlet alhaszonbérbe adott 2022.április 15.-től 2032.április 15.-ig terjedő 10 éves időtartamra Mihály Péter kozármislenyi lakosnak éves hektáronkénti 75.000,-Ft azaz Hetvenötezer forint összegű bérleti díjért .

3./ Eladó eladja, Vevő adásvétel jogcímén megvásárolja az 1.) pontban írt ingatlanok tulajdoni hányadát az általa ismert és megtekintett állapotban mindösszesen:47.100.000,-Ft, azaz negyvenhétmillió-egyszázezer forint kölcsönösen kialakított vételárért.

A felek megállapítják, hogy a fentiekben megjelölt vételáron belül a cúnai 047/6 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 3.000.000,-Ft azaz Hárommillió forint, a szaporcai 0218/31 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 300.000,-Ft azaz Háromszázezer forint, a cúnai 078/4 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 27.000.000,-Ft azaz Huszonhétmillió forint melyből az a./alrészletben lévő szántó vételára 25.000.000,-Ft azaz Huszonötmillió forint a b,c,d,alrészletben lévő legelő vételára:2.000.000,-Ft azaz Kettőmillió forint, a tésefai 040/54 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 300.000,-Ft azaz Háromszázezer forint, a cúnai 080/16 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára 8.000.000,-Ft azaz Nyolcmillió forint ,melyből a, alrészletben megjelölt szántó vételára:5.000.000,-Ft azaz Ötmillió forint a b./alrészletben megjelölt legelő vételára:200.000,-Ft azaz Kettőszázezer forint a c./alrészletben megjelölt legelő vételára:100.000,-Ft azaz egyszázezer forint a d./alrészletben megjelölt legelő vételára:200.000,-Ft azaz Kettőszázezer forint ,az f./alrészletben megjelölt legelő vételára :500.000,-Ft azaz Ötszázezer forint a g./alrészletben megjelölt szántó vételára:2.000.000,-azaz Kettőmillió forint , a Kémes külterület 0106/8.hrsz ingatlan vételára 8.500.000,-Ft.

4./Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az 3.) pontban rögzített vételárat az alábbiak szerint vállalja megfizetni az Eladó részére:

3

Siklós, 2026.október 13.

.....
László Boldizsar
Eladó

.....
Reichert Christian Alexander
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Siklóson, 2026. október 13 .

Dr. Szabolcs Tünde
ügyvéd
7800 Siklós, Vujkics u. 9
Telefon: 06-20-633-4733
Adószám: 12-02-00000000

4.1.

Vevő az adásvételi szerződés megkötését követő legkésőbb a Baranya megyei Kormányhivatalnak a jelen szerződés közzétételét elrendelő végzésének kézhezvételét követő 8 munkanapon belül **4.710.000,- Ft-ot, azaz négymillió-hétszázfőzezer forintot vételárelőleg jogcímén önerőből** megfizet átutalással a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kötött ügyvédi letéti szerződésben meghatározottak szerint az Eladó részére a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Szomor Tünde (Székhely: 7800 Siklós, Vujicsics u. 9. KASZ:36069730) ügyvéd, mint Letéteményes, a

számu ügyvédi letéti számlájára. Felek a vételárelőleg átvételére a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Szomor Tünde (Székhely: 7800 Siklós, Vujicsics u. 9. KASZ:36069730) ügyvédet hatalmazzák meg, aki ezen meghatalmazást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Ezen összeget Felek vételárelőlegnek tekintik és az ingatlan vételárába beszámítják.

A felek megállapodnak abban, hogy a vételárelőleg kifizetésének határidejét-közös megegyezéssel -30 nappal meghosszabbíthatják.

4.2.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az alább (i)-(iii) pontban felsorolt valamennyi feltétel teljesül, nevezetesen: (i) a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adásvételi szerződést a jelen szerződést aláíró felek között végleges határozatával jóváhagyta, valamint (ii) a Vevő beszerezte a Teher1., vonatkozásában, illetőleg a tulajdonjog bejegyzése vonatkozásában az MBH Bank Hozzájárulását, valamint (iii) az így jóváhagyott és záradékokkal ellátott adásvételi szerződés alapján az 1.) pont szerinti valamennyi ingatlan ott megjelölt tulajdoni hányada vonatkozásában a teljes vételár kiegyenlítéséig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hatodik hónap utolsó napjáig tartó határozott időre szóló tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, úgy a Vevő a fennmaradó **42.390.000,-Ft, azaz negyvenkettőmillió-háromszázkilencvenezer forint vételárrészt** az MBH Bank Nyrt.-vel (1056 Budapest, Váci utca 38.) kötendő hitelszerződése alapján fizeti meg átutalással.

Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő ezen vételárrészt legkésőbb a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatának véglegessé válását követően, de legkésőbb a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog ingatlan nyilvántartási bejegyzését követő 90 napon belül fizeti meg hitelből oly módon, hogy a bank a jelen pontban írt 42.390.000,-Ft-ot a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kötött ügyvédi letéti szerződésben meghatározottak szerint a Vevő, mint Letevő utasítása alapján átutalja a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Szomor Tünde (Székhely: 7800 Siklós Vujicsics u. 9. KASZ:36069730) ügyvédnek a

számu ügyvédi letéti számlájára. Felek ezen vételárrész átvételére a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Szomor Tünde (Székhely: 7800 Siklós Vujicsics u. 9. KASZ:36069730) ügyvéd, hatalmazzák meg, aki ezen meghatalmazást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

4.3.

Az Eladó a vételár ilyen módon történő megfizetéséhez hozzájárul és kijelenti, hogy a vételárrészek kiegyenlítésének a jelen pont szerinti ügyvédi letétbe történő teljesítést tekinti.

4

Siklós, 2026.október 13.

.....
Fászló Boldizsár
Eladó

.....
Reichert Christian Alexander
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Siklóson, 2026. október 13.

Dr. Szomor Tünde
ügyvéd
7800 Siklós, Vujicsics u. 9.
Telefon: 06-20-533-4793
Adószám: 4919512

4.4.

Az elővásárlásra jogosult az Eladó részére -a szerződés szerinti Vevővel egyezően- a jelen szerződésben írt, a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Szomor Tünde (Székhely: 7800 Siklós, Vujicsics u. 9. KASZ:36069730) ügyvédnek a k számú ügyvédi letéti számlájára történő átutalással teljesít.

5./Letéteményes ügyvéd vállalja, hogy a vételár részlet letéti számláján való jóváírását követő 2 munkanapon belül igazolja az MBH Bank Nyrt., valamint az Eladó felé, hogy a Vevő a 4.2.) pont szerinti kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

Felek rögzítik, hogy a kölcsön folyósításának feltétele a kölcsönön felüli vételár rész maradéktalan megfizetése és annak a hitelező pénzintézet részére történő igazolása.

6./ Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő a 4. 4.1. pont szerinti vételárelőleg fizetési kötelezettségét nem teljesíti, úgy Eladó jogosult a jelen szerződéstől elállni. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Teher1. vonatkozásában, illetőleg a tulajdonjog bejegyzése vonatkozásában az MBH Bank Hozzájárulását nem adja meg a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatának véglegessé válását követő 60 napon belül, úgy Felek jogosultak a jelen adásvételi szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal -valamennyi ingatlanra kiterjedően- elállni, amely esetben a vételárelőleg is visszafizetésre kerül.

7./Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben -a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatának véglegessé válását, az MBH Bank Hozzájárulását és a 9. pont szerinti tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően, de legkésőbb a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog ingatlan nyilvántartási bejegyzését követő 90 napon belül - Vevő hitelkérelmét a pénzintézet elutasítja vagy a hitelt csak részben folyósítja és a Vevő a 4.2. pont szerinti teljes 42.390.000,-Ft vételárhátralékot ugyanezen határidőn belül önerőből sem fizeti meg maradéktalanul Eladó részére, úgy Vevő és Eladó egyaránt jogosultak jelen szerződéstől egyoldalúan, a másik félhez címzett írásbeli nyilatkozattal elállni.

Felek megállapodnak abban, hogy a 4.2.) pontban írt vételár részlet finanszírozására szolgáló, az MBH Bank Nyrt. által nyújtott kölcsön folyósítását követően a Felek csak a hitelező MBH Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A hitelező MBH Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

8./Az Eladó az 1.) pontban írt valamennyi ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hatodik hónap utolsó napjáig fenntartja, amelyről a Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:216. § (1) és (2) bekezdése alapján megállapodnak.

Eladó a teljes vételár megfizetésekor külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy -tulajdonjoga egyidejű törlése mellett- Vevő tulajdoni hányada adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az 1.) pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában. (a továbbiakban: Bejegyzési engedély")

5

Siklós, 2026. október 13.

László Boldizsár

Eladó

Reichert Christian Alexander

Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Siklóson, 2026. október 13.

Dr. Szomor Tünde
ügyvéd
7800 Siklós, Vujicsics u. 9.
Telefon: 06-20-538-4793
Adószám: 43435518-1-20

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg öt (5) eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél azzal a letéti utasítással, hogy amennyiben az 3.) pontban írt teljes vételár megfizetésre kerül jelen szerződés 4.) pontja szerint az Eladó részére, úgy Letéteményes jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalnak a fenti nyilatkozatokat becsatolni.

A letétbe helyezés tényét a Letéteményes jelen szerződés aláírásával igazolja és kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyeket okirati letétbe vette.

A letét kiadásának feltétele a 47.100.000,-Ft összegű teljes vételár 4. pont szerinti ügyvédi letétbe történő teljesítésének megtörténte, azaz az teljes vételár Letéteményes ügyvéd letéti számláján történő jóváírása.

Felek megbízzák a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a teljes vételár megfizetését követően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratokat a földhivatalhoz nyújtsa be a vételár megfizetését követő nyolc (8) munkanapon belül, aki ennek teljesítésére kötelezettséget vállal. Felek rögzítik, hogy ezen bejegyzési engedély az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatóság előtt a hatósági jóváhagyást követően, de legfeljebb 6 hónapon belül kerül benyújtásra a földhivatalba.

9./A Felek a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával közösen kérik a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-et és az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban írt valamennyi ingatlan ott megjelölt tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, azaz a teljes vételár kiegyenlítésééig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hatodik hónap utolsó napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv.Vhr 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból az 1) pontban írt valamennyi ingatlan esetében.

10./ Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételár kifizetését követően- lép az ingatlanok birtokába,kivéve a kémesi 106/8.hrsz. Alatt felvett ingatlant mely esetben a vevő tudomásul veszi,hogy az ingatlan 2022.02.19.-től 2040.02.18.-ig haszonbérletbe van adva a Reichert Major Kft-nek és 2032.április 15.-ig alhaszonbérletbe van adva,így csak a haszonbérleti és az alhaszonbérleti jogviszonyok megszűnése után tud a vevő birtokbalépni Vevő a birtokbaadást követően viseli az ingatlan terheit, húzza annak hasznait.

6

Siklós, 2026.október 13.

.....
László Boldizsar
Eladó

.....
Reichert Christian Alexander
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Siklóson, 2026. október 13 .

Dr. Szomor Tünde
ügyvéd
7800 Siklós, Vujtósics u. 9
Telefon: 06-20-533-4783
Adószám: 4348851K

11./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az 1.) pontban meghatározott szántó megnevezésű ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, ezért jelen jogügyletre ezen Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint 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 foglaltakat kell alkalmazni. A jelen szerződést az Eladó a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

Az Eladó az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton közli azzal, hogy az elővásárlásra jogosultak a közléstől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül élhetnek az elővásárlási jogukkal.

A Jegyző a nyilatkozattételre rendelkezésre álló határidő leteltét követő 8 napon belül a rendelkezésre álló okiratokat, jognyilatkozatokat megküldi a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére hatósági jóváhagyás céljából. Eladó ugyanitt a közzétételi kérelem és a hatósági jóváhagyás iránti kérelem benyújtása során képviseletével megbízta a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, aki jogosult a kérelmet benyújtani és a záradékolt adásvételi szerződést átvenni.

12./Vevő kijelenti, vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

13./Vevő kijelenti, hogy a Siklói Járási Földhivatal az számú határozattal
földművesként nyilvántartásba vette, továbbá Vevő az számú őstermelők családi
gazdaságának tagja 2021.01.01. napja óta. Vevő a Földforgalmi tv 5. § 7. pontja alapján földművesnek
minősül, üzemközpontja a 7843 Kémes, Kültérület 0104/17 hrsz. alatti ingatlanban van 2025. május
12.-e óta, ezt megelőzően 2006. október 13.-tól 2025. május 12.-ig 7843 Kémes, Kossuth L. u. 3. sz.
alatt volt. Vevő kijelenti továbbá, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye **2007.09.07.** napja óta
Kémesen van.

7

Siklós, 2026.október 13.

László Boldizsar
Eladó

Reichert Christian Alexander
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Siklóson, 2026. október 13 .

Dr. Szomor Tünde
ügyvéd
7800 Siklós, Vujicsics u. 9
Telefon: 06-20-533-4793
Adószám: 43435516-1-02

14./Vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban írt Cún 047/6. hrsz., Cún 078/4. hrsz., Cún 80/16. hrsz., Técsenfa 040/54. hrsz., Szaporca 0218/31. hrsz. alatti ingatlanok esetében elővásárlási jogra jogosult, elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdésének e) pontja, illetőleg ezen jogosulti csoporton belül a 18.§ (4) bekezdés a) pontja alapján áll fenn, mint olyan földművesnek, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező földek fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van és legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

Vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban írt Kémes külterület 0106/8 hrsz. alatti ingatlan esetében elővásárlási jogra jogosult, elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdésének d) pontja, illetőleg ezen jogosulti csoporton belül a 18.§ (4) bekezdés a) pontja alapján áll fenn, mint olyan földművesnek, aki helyben lakónak minősül és legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

15./Vevő kijelenti, hogy nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében írt korlátozás alá, így a birtokában lévő termőföld a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdése szerint meghatározott 1200 ha birtokmaximumot jelen szerzést követően sem éri el. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő termőföld a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerint meghatározott 300 ha földszerzési maximumot jelen szerzést követően sem éri el.

Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

16./Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződést a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv nem hagyja jóvá, annak közzétételét végleges határozatával megtagadja, úgy felek a jogosultak a jelen szerződéstől elállni. Az elállási jog gyakorlásának feltétele az, hogy az arra nyitva álló határidőben egyik fél sem indít közigazgatási pert a hatóság határozatának bírósági felülvizsgálata iránt, vagy a benyújtott kereseti kérelmet a Törvényszék jogerős ítéletével elutasítja, vagy a kérelmet jogerősen visszautasítja, vagy a hatóság határozatának bírósági felülvizsgálata iránt indított közigazgatási perben a bíróság a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv határozatát hatályában fenntartja, az ezt megelőzően közölt elállási nyilatkozat hatálytalan. Ezen feltételektől a Felek közös megegyezéssel írásban eltérhetnek.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevőt megelőző ranghelyen lévő elővásárlásra jogosultak közül bárki éli elővásárlási jogával és jelen szerződéssel azonos tartalmú elfogadó nyilatkozatot tesz és a szerződést a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv vele, illetőleg nem a jelen szerződést aláíró Vevővel hagyja jóvá, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlásával érintett ingatlan vonatkozásában az Eladó és ezen harmadik személy között jön létre.

Ez esetben az Eladó a részére a 4.1.) pont szerint megfizetett vételárelőleg Reichert Christian Alexander Vevő részére a letéti szerződés rendelkezései szerint -az elővásárlási jog gyakorlásával érintett ingatlanra vonatkozóan arányosan- visszajár.

17./Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a harmadik személlyel fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, annak megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld 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 törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.

8

Siklós, 2026.október 13.

László Boldizsár
Eladó

Reichert Christian Alexander
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Siklóson, 2026. október 13.

Dr. Szörny Tünde
7800 Siklós, Vaskapu u. 9
Telefon: 06-20-533-4700
Adószám: 1211-533-4700

18./ Felek megállapodnak abban, hogy a Vevőt a haszonbérleti díj a haszonbérletől a 2026. évtől kezdődően illeti meg amennyiben a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog ingatlannyilvántartási bejegyzésétől számított 90 napon belül a vételár kifizetésre kerül. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvételi szerződéstől bármelyik fél jogszerűen eláll, vagy az megszüntetésre kerül más módon, úgy a 2026. évtől kezdődően a haszonbérleti díj változatlan tartalommal az Eladót illeti meg.

19./Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő ügyvédi költséget, a visszerhes vagyonátruházási illetéket, valamint a földhivatali eljárás díját Vevő viseli. Felek elismerik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd őket az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény rendelkezéseiről, valamint a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseiről, amelyet megértettek és tudomásul vettek. Eladók jelen szerződés aláírásával is kifejezetten rögzíti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok megszerzése óta több, mint öt év telt el, így – erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást követően – tisztában van vele, hogy jelen jogügyletből fakadóan a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. 61-63.§ -ainak a figyelembevételével személyi jövedelemadó bevallási és befizetési kötelezettsége nem keletkezik.

20./Eljáró ügyvéd tájékoztatja Vevőt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdésének p) pontjának rendelkezéseiről. Vevő nyilatkozik, hogy a Kémes külterület 0106/8 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, erre figyelemmel kéri az illetékmentesség megállapítását. Vevő a földművesként és őstermelőként családi gazdaságának tagjaként történő nyilvántartásba vételét igazoló okiratok másolatát az adóhatósághoz benyújtásra kerülő adatlapához csatolja. Vevő ugyanitt nyilatkozik, hogy megfelel az Itv.26.§-ának 18.bekezdése bb./pontjában megjelölt feltételeknek is.

21./Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket, illetve ingatlanszerzési és elidegenítési képességüket semmi nem korlátozza, illetőleg akadályozza. Felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés csak írásban módosítható, a szóban vagy ráutaló magatartással történő módosítások érvénytelenek. A szerződéssel kapcsolatos valamennyi nyilatkozatot Felek ugyancsak írásban kötelesek megtenni.

22./A felek ugyanitt rögzítik, hogy a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény(továbbiakban: Hövtv.) hatálya nem terjed ki az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra tekintettel arra, hogy azok mind külterületi termőföldek.

23./A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

9

Siklós, 2026.október 13.

.....
László Boldizsár

Eladó

.....
Reichert Christian Alexander

Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Siklóson, 2026. október 13.

Dr. Szomor Tünde

ügyvéd

7800 Siklós, Vujtács u. 9

Telefon: 06-20-533-4793

Adószám: 42425515-1-22

24./ Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, a Jegyző előtti hirdetményi eljárásban történő közreműködéssel és képviselettel, továbbá az illetékes Földhivatal (BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.), a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint az elővásárlásra jogosultak előtti eljárásban képviselettel bízzák meg és hatalmazzák Dr. Szomor Tünde (Székhely: 7800 Siklós, Vujicsics u. 9. KASZ:36069730) ügyvéd, , aki ezen megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja. A szerződést kötő felek ezen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okirat tartalma az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően, megfelelően tartalmazza, ezért azokat az ügyvédnek adott megbízási szerződés tényállási részének tekintik és fogadják el. A jelen okiratot aláírók személyazonosságukat érvényes személyi okmányaikkal igazolták, melyek elektronikus úton történő másolásához az okiratok tulajdonosai ezen okiraton tett aláírásukkal hozzájárultak.

A felek ugyanitt rögzítik, hogy a meghatalmazás kiterjed jelen szerződésben szereplő tény, adat, egyéb elírás kijavítására is.

Jelen adásvételi szerződés – amely tíz (10) oldal terjedelemben, egy (1) példányban biztonsági okmányon, továbbá hat (6) példányban készült – Felek elolvasás és kölcsönös értelmezés, valamint ügyvédi megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt személyazonosságukat igazolva saját kezűleg írták alá, amellyel igazolják, hogy az okirat egy-egy eredeti példányát átvették.

10

Siklós, 2026.október 13.

Vászló Boldizsár
Eladó

.....
Reichert Christian Alexander
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Siklóson, 2026. október 13 .

Dr. Szomor Tünde
ügyvéd
7800 Siklós, Vujicsics u. 9
Telefon: 06-20-533-4793
Adószám: 49498516-1-22

Adás-vételi szerződés 1.sz. kijavítása

Alulírott Dr.Szomor Tünde Vujicsics u.9.sz. alatti ügyvéd a 2026.október 13.-én kelt és László Boldizsár

, állampolgársága: magyar,
 értesítési címe:) 7030 Paks, Iskola utca 10.) 7030 Paks, Iskola utca 10. szám alatti lakos, mint eladó (a
 továbbiakban: Eladó), és Reichert Christian Alexander (sz

állampolgársága: magyar, értesítési címe: 7843 Kémes, Majoralja Tanya 2.) 7843 Kémes, Majoralja Tanya
 2. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között a

- 1.1. Cún 047/6. hrsz. alatt felvett 2 ha 4328 m² nagyságú 47,66 Ak. értékű szántó művelési ágú külterületi ingatlanból az eladót megillető 4700/4766-od tulajdoni hányada
- 1.2. Cún 078/4. hrsz. alatt felvett összesen 49 ha 4516 m² nagyságú/ezen belül a./szántó 455737 m² 610,23 Ak szántó,b./legelő 26131 m² nagyságú 23,52 Ak értékű c./11929 m² 10,74 Ak értékű legelő és d./719 m² nagyságú 0,65 Ak értékű legelő alrészletekből álló összesen 645.14 Ak. értékű külterületi ingatlanból az eladót megillető 39895/66895-öd tulajdoni hányada
- 1.3. Cún 80/16. hrsz. alatt felvett összesen 38 ha 3828 m² nagyságú 443.22 Ak. értékű termőföld mely az alábbi alrészletekből áll: a.szántó 15 ha 8392 m² területű 197,99 Ak értékű,b./legelő :6825 m² nagyságú 6,14 Ak.értékű c./legelő 2162 m² nagyságú 1,95 Ak értékű és d./legelő 4648 m² nagyságú 4,18 Ak értékű legelő és f./14 ha 7654 m² nagyságú 132,89 Ak értékű legelő és g./szántó: 6 ha 4147 m² nagyságú 100.07 Ak.értékű külterületi ingatlanból -eladót megillető 11605/50213-ad tulajdoni hányad
- 1.4. Tésenfa 040/54. hrsz. alatt felvett 1 ha 1719 m² nagyságú 2,81 Ak. értékű erdő megjelölésű külterületi ingatlanból az eladót megillető 5200/11681-ed tulajdoni hányad
- 1.5. Szaporca 0218/31. hrsz. alatt felvett 1 ha 3060 m² nagyságú 25,59 Ak. Értékű szántó megjelölésű külterületi ingatlanból az eladót megillető 515/2573-ad tulajdoni hányad
- 1.6. Kémes külterület 0106/8 hrsz. alatt bejegyzett 67,03 Ak.értékű 5 ha 3620 m² alapterületű szántó 1/1 tulajdoni hányad ingatlanok vonatkozásában létrejött adás-vételi szerződésben a 1./pont 1.3.sz.alpotjában megjelölt ingatlan helyrajzi számát Cún 080/16.hrsz.-ra javítottam, mert az elírás folytán tévesen Cún 80/16.hrsz.-kén került rögzítésre.

Siklós 2026.október 14.

A kijavítást készítettem, Dr.Szomor Tünde ügyvéd Siklós 2026.október 14.

7800.Siklós Vujicsics u.9. Pécsi Ügyvédi Kamara kasszám:36069730

Dr. Szomor Tünde
 ügyvéd
 7800 Siklós, Vujicsics u. 9
 Telefon: 06-20-533-4793
 Adószám: 42425515-1-22