Iktatószám: TFEC/2026/544/1
Érkeztető szám:
Érkezett: 2026 NOV 10.
Melléklet:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szabó Ernő** (születési neve: Szabó Ernő; születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: állampolgársága: magyar) 7756 Borjád, Arany János utca 5. sz. alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: mint eladó)

másrészről **Schmalzbauer Tobias** (születési neve: Schmalzbauer Tobias; születési hely, idő: anyja neve: Barbara; személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: állampolgársága: magyar; földműves nyilvántartásba vételi szám: illetve NAK nyilvántartási szám: 7756 Borjád, Kossuth Lajos utca 17/A. sz. alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: mint vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Fent nevezett eladó ezennel szavatosság mellett, per-, és igénymentesen eladja a **Borjád zártkert 1159/2. hrsz.**-ú, kert művelési ágban nyilvántartott, 1491 m2 térmértékű, 5,05 AK értékű ingatlan 10/20-ad tulajdoni hányadát a vevőnek, az általa ismert és megtekintett állapotban.
2./ Fent nevezett vevő ezennel megveszi a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt ingatlan eladót megillető osztatlan tulajdoni hányadát.
3./ Szerződő felek a **Borjád zártkert 1159/2. hrsz** ingatlan tulajdoni hányad vételárát **100.000.-Ft azaz százezer forint** összegben állapítják meg. A vevő a teljes vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyását tartalmazó határozat kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg az eladó részére a bankszámlára történő átutalással.
4./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten belföldi természetes személyek, magyar állampolgárok.
a./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül.
b./ Vevő kijelenti, hogy olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználati helye legalább 3 éve azon a Magyarország területén fekvő településen van (Borjád), amelynek közigazgatási területén az adás-vétel tárgyát képező föld fekszik, ebből kifolyólag a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d.) pontjában** meghatározott **helyben lakó földműves** jogcímen meghatározott elővásárlási jog illeti meg.
c./ Vevő kijelenti tekintettel a Földforgalmi tv. 16. § (1) bek. rendelkezésére, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával együtt sem haladja meg 300 hektárt (földszerzési maximumot).
d./ Vevő kijelenti tekintettel a Földforgalmi tv. 16. § (2) bek. rendelkezésére, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával együtt sem haladja meg az 1200 hektár mértéket (birtokmaximumot).
e./ Vevő tekintettel a Földforgalmi tv. 13. § (1) bek. rendelkezésére jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától - illetve a 13. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel -, a földhasználati jogviszony megszűnésének időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
f./ Vevő tekintettel a Földforgalmi tv. 14. § rendelkezésére kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
g./ A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzésének egyéb jogszabályi akadálya sincsen.
h./ A vevő kijelenti, hogy tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának.
i./ A vevő a jelen nyilatkozat aláírásával nyilatkozik, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000.
j./ A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezésekre figyelemmel jelen nyilatkozat aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatában vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a haszonbérleti szerződés

Dr. Gyenis Attila
Ügyvéd
7623 Pécs, Köztársaság tér 2

megszűnését követő időre vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától illetve a földhasználati jogviszony megszűnésének időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, tehát a 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítését a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését (2030.12.31.) követő időre vállalja. A felek ennek kapcsán megállapítják, hogy az eladó és a Borjádi Zrt. mint haszonbérlő – *amelyben a vevő 25 %-ot meghaladó mértékben tag (részvényes)* - között az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad vonatkozásában 2030.12.31-ig terjedő időszakra nézve haszonbérleti szerződés van érvényben, 95.000 Ft/ha/év bérleti díjjal. A bérleti szerződés a vevő és a haszonbérlő között a futamidő végéig változatlanul érvényben marad. A 2026. évre járó bérleti díj a vevőt illeti meg.

5./ Eladó a vételár teljes összegben történő kiegyenlítését követően – külön nyilatkozat aláírásával - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Borjád zártkert 1159/2.hrsz. ingatlan 10/20-ad tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga törlésre kerüljön, míg a Vevő tulajdonjoga a Borjád zártkert 1159/2.hrsz. ingatlan 10/20-ad tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén minden további jognyilatkozata nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad a tulajdoni lap másolat adatai alapján – vezetékjogot meghaladóan - tehermentes.

7./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy az ingatlan átruházásából származó jövedelem a személyi jövedelemadóról szóló törvény 1995. évi CXVII. törvény 59-64. § értelmében az abban foglaltaknak megfelelően esik adó fizetési kötelezettség alá. Eladó a tájékoztatást tudomásul vette.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt arról, hogy a termőföld használót a 2013. évi CCXII. törvény 95.§ (1) bekezdés értelmében, az abban foglaltaknak megfelelően terheli a használat megkezdésétől számított 30 napon belül a bejelentési kötelezettség az ingatlanügyi hatóság (illetékes Földhivatal) felé. Vevő a tájékoztatást tudomásul vette.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés elkészítésének és a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

9./ Szerződő felek megbízást adnak Dr. Gyenis Attila 7623 Pécs, Köztársaság tér 2. sz. alatti ügyvéd részére jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, továbbá eladó és vevő jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Dr. Gyenis Attila 7623 Pécs, Köztársaság tér 2. sz. alatti ügyvédet jelen adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlési eljárásban, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárásban, és az illetékes földhivatal előtt a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése iránti eljárásban képviseletükben teljes jogkörrel történő eljárásra, mely megbízást az eljáró ügyvéd elvállalja, a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a jelen okiratban megjelölt személyes adataik kezeléséhez és nyilvánosságra hozatalához.

10./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók. Jogvita esetére felek kölcsönösen alávetik magukat a Pécsi Járásbíróság illetve Pécsi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag aláírták.

Pécs, 2026. november 2.

....

Szabó Ernő Eladó

....

Schmalzbauer Tobias Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Pécs, 2026. november 2.
Pécsi Ügyvédi Kamara:

Dr. Gyenis Attila
Ügyvéd
7623 Pécs, Köztársaság tér 2.
Adószám:

Kifüggesztés, közzététel napja: 2026.11.13
Közlés kezdő napja: 2026.11.14.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.14 mely határidő jogvesztő!
Levétel napja:
Kifüggesztés helye: hirdetmenyek.magyarorszag.hu kormányzati portálon