INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészről
Dr. Schamschula György Géza (születési neve: születési helye és ideje anyja neve: személyi azonosítója: lakóhelye: 2643 Diósjenő, Tópart út 32., cselekvőképes magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről
Magyar Júlia (születési név: születési hely és idő: , anyja neve: , személyi azonosító: , lakóhelye: 7800 Siklós, Posta szállás 293/26., cselekvőképes magyar állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételek szerint:

1. A felek rögzítik, hogy **Eladó** kizárólagos (1/1) arányú tulajdonát képezi a Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (a továbbiakban: **Földhivatal**) ingatlan-nyilvántartásába a **Siklós, zártkert, 3455 helyrajzi szám** alatt felvett 3173 m² alapterületű *„gyümölcsös és gazdasági épület, szőlő"* művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

2. Az **Ingatlanon** egy 50 m²-nél kisebb alapterületű régi parasztpince és egy ahhoz tartozó kb. 30 m² alapterületű tárolóként használt présház felépítmény található. A felek rögzítik, hogy az **Ingatlanon** gyümölcsös már nem található és a szőlő elhanyagolt, azok után földalapú támogatás nem jár. Ennek megfelelően a felek az **Ingatlan** esetében az ültetvény forgalmi értékét 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint összegben, a földterület forgalmi értékét 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint összegben, a felépítmény forgalmi értékét pedig 7.000.000,- Ft, azaz hétmillió forint összegben állapítják meg.

3. A felek rögzítik az **Ingatlan** tulajdoni lapjáról az E-ING rendszerből 2026. november 19. napján lehívott INYER/TULLAP/20261119/13259 sz. szemle másolat elintézetlen kérelmet (széljegyet) nem tartalmaz, azonban az alábbi bejegyzéseket mutatja:

   a) 40713/5/2019.11.18 sz. határozat szerint: terheli *„a csatolt vázrajz szerinti II. jelű 109 m2 nagyságú területen"* megjegyzéssel a(z) SIKLÓS zártkert 3453 hrsz-ú ingatlant illető Vízvezetési szolgalmi jog (továbbiakban: **Szolgalmi Jog**);
   b) 37908/2012.10.09. sz. határozat szerint *„Telekalakítási eljárás során az ingatlan területe 3173 m2-re növekedett"*;
   c) 97608/4/2022.07.08. sz. határozattal a Takarékbank Zrt. (cím: 1117 Budapest, Magyar tudósok körút 9 G. ép.; köztudomású jogutódja: MBH Bank Nyrt.; a továbbiakban: **Zálogjogosult**) javára *„Egyetemlegesen terheli a hegyszentmártoni 754, 1072/1, 1072/2, 1073/1, 1073/2, 1074, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1254, 1293, a siklósi 3453, 3455 helyrajzi számú ingatlanokat."* megjegyzéssel bejegyzett 125.000.000,- Ft, azaz egyszázhuszonötmillió forint kölcsön és járulékai erejéig bejegyzett egyetemleges jelzálogjog, valamint az annak biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom (a továbbiakban ez a jelzálogjog és tilalmak együttesen: **Zálogjog**).

4. **Eladó** kijelenti és szavatolja, hogy a tulajdoni lap másolat által mutatott fent rögzített jogi állapot megfelel az **Ingatlan** tényleges jogi állapotának, azt – a **Szolgalmi Jogon** és a **Zálogjogon** kívül – további teher nem húzza.

5. A jelen szerződés aláírásával **Eladó** eladja, **Vevő** pedig megvásárolja az **Ingatlan** kizárólagos (1/1) arányú tulajdonjogát.

6. **Eladó** tájékoztatja a **Vevőt** arról, hogy az **Ingatlanra** vonatkozóan nem áll fenn földhasználati jogviszony. **Vevő** az **Ingatlant** megtekintett és ismert állapotban – a **Szolgalmi Jogot** kivéve - per-, teher- és igénymentesen vásárolja meg.

7. *A felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés szerinti ügyletük a mezőgazdasági és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik, amelynek alapján az ott meghatározott személyeknek sorrendben előrébb álló elővásárlási joga áll fenn és e jogosultakkal a jelen okirat tartalmát (a vételi ajánlatot) jegyzői hirdetmény útján közölni kell; és a jelen szerződéshez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása szükséges, eladdig a **Földhivatal** felé nem nyújtható be.*

dr. Schamschula György Géza
Eladó

dr. Bencze András
ügyvéd

Magyar Júlia
Vevő

8. *A felek tudomással bírnak arról is, hogy a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény (Hegyközségi tv.) 20/A. § (1) bekezdése alapján „a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban - a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben - folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. A jogosultak az elővásárlási jogukat az ott meghatározott sorrendben és módon gyakorolhatják. A Hegyközségi tv. 20/B. § b) pontja alapján a hegybíró kérelemre tájékoztatást ad az eladásra vagy haszonbérbe adásra kerülő borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földdel szomszédos borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földet használó és a megkereséskor legalább 24 hónapos folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkező személy nevéről és (lak)címéről. Az elővásárlásra jogosultak felhívása az* **Eladó** *kötelezettsége, azonban azt a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdése alapján a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a Földforgalmi tv. szerinti határidőn belül és az ott foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.*

9. A felek rögzítik, hogy ha valamely más – a **Vevőt** megelőző elővásárlási joggal rendelkező - elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával élt, úgy a jelen szerződés nem az **Eladó** és a **Vevő** között, hanem az **Eladó** és ezen elővásárlásra jogosult között jön létre.

10. **Vevő** kijelenti, hogy neki, mint – a mellékelt ügyiratszámú jegyzői igazolás szerint 2005.11.16. napja óta siklósi lakosnak, 2015 óta (a működési területe szerint az **Ingatlant** is tartalmazó) Tenkes Hegyközség tagjának és a Siklós, belterület 293/26 helyrajzi számú ingatlanon lévő üzemközponttal bíró 45 év alatti helyben lakó **fiatal földművesnek**; a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdésének b) pontjában foglalt – életkori - megelőzésre is figyelemmel a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének d) pontja alapján – mint helyben lakó földművesnek - és az e) pontjának első fordulata alapján - mint 3 évnél régebben 20 km távolságon belül életvitelszerű lakáshasználati hellyel és mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földművesnek - szintén elővásárlási joga áll fenn, emellett a nyilatkozattételi kötelezettsége áll fenn. **Vevőt** földművesként a **Földhivatal** jegyezte be az sz. határozatával, őstermelői agrárkamarai azonosítója:

11. A felek megállapodnak abban, hogy az **Ingatlanok vételára 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint** (a továbbiakban: **Vételár**) amelyből az ültetvény vételára: 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint, a földterület vételára 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint, a felépítmény vételára pedig 7.000.000,- Ft, azaz hétmillió forint. **Vevő** a jelen okirat aláírását megelőzően átutalással megfizetett az **Eladó** részére az **Eladó** Bank Nyrt. pénzintézetnél vezetett számú bankszámlájára *1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint* összeget foglaló jogcímén (a továbbiakban ez az összeg: **Foglaló**), amelynek átvételét **Eladó** a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

12. *A felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, így tudomással bírnak arról, hogy „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 meghiúsulásáért 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 kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti."*

13. **Eladó** kijelenti, hogy a **Zálogjog** alapját képező tartozás a **Vételárat** meghaladja, de a **Zálogjog** egyetemleges, azaz az **Ingatlan** mellett több más ingatlant is terhel; kijelenti továbbá, hogy a **Zálogjogosulttal** történő előzetes egyeztetése szerint rendelkezik azzal az összeggel, amelynek kifizetése esetében a **Zálogjogosult** a **Zálogjog** törlésére vonatkozó nyilatkozatát kiadja. **Eladó** köteles a **Foglaló** megfizetését követő 30 napon belül eljárni a **Zálogjogosult** előtt a **Zálogjog** törlése érdekében, amelynek során köteles a szükséges összeget a **Zálogjogosultnak** önerőből megfizetni, a **Zálogjog** törlésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas tartalmú és alakúságú nyilatkozatot beszerezni és azt a **Földhivatalhoz** – a **Zálogjog** törlését kérve és annak igazgatási szolgáltatási díját megfizetve – haladéktalanul benyújtani.

14. **Eladó** legkésőbb a **Foglaló** megfizetését követő 90 naptári napon belül köteles a **Vevő** felé hitelt érdemlően - azaz az **Ingatlan** egy olyan legfeljebb 5 munkanapon belül lekért hiteles tulajdoni lap másolatával – igazolni az **Ingatlan** tehermentesítését, amely szerint a **Zálogjog** törlésre került, és – **Szolgalmi Jogon**, valamint a **Vevő** javára bejegyzett jogokon és tényeken túl – egyéb teher az ingatlan nem húzza és széljegy sincsen.

Dr. Schamschula György Géza
Eladó

dr. Bencze András
ügyvéd

Magyar Júlia
Vevő

15. **Vevő** a **Vételárból** fennmaradó *9.000.000,- Ft, azaz kilencmillió forint* utolsó vételárrészt az alábbi együttes feltételek (a továbbiakban: **Feltételek**) maradéktalan teljesülése esetén az utolsóként megvalósult feltétel teljesülését követő 15 napon belül fizeti meg az **Eladó** részére az **Eladó** az **Eladó** i Bank Nyrt. pénzintézetnél vezetett ' számú bankszámlájára történő banki átutalással:

    a) **Eladó** a saját költségére hitelt érdemlően igazolja, hogy a **Tehermentesítés** megtörtént;
    b) valamelyik fél kézhez veszi a jegyző vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv arról szóló tájékoztatását, hogy a vételi ajánlat vonatkozásában az elővásárlási jogosultnak (érvényesen) nem gyakorolták e jogukat;
    c) valamelyik fél kézhez veszi a mezőgazdasági szakigazgatási szerv tájékoztatását arról, hogy a szerződést jóváhagyta (támogatja);
    d) valamint a mezőgazdasági szakigazgatási szervtől a záradékolt szerződés biztonsági okmányon kinyomtatott eredeti példánya az eljáró ügyvéd részére átadásra (postázásra) kerül.

16. Az **Ingatlan** birtokának átruházására (birtokbaadására) a teljes **Vételár** megfizetését követő 15 naptári napon belül kerül sor. A birtokbaadás napjáig **Eladó**, a birtokbalépés napjától pedig **Vevő** szedi az **Ingatlan** hasznait, továbbá viseli az **Ingatlan** fenntartásával kapcsolatos költségeket és terheket, valamint az abban beállott azon károkat, amelyek megtérítésére más személyt kötelezni nem lehet.

17. A felek birtokbaadáskor együttesen leolvassák és teljes bizonyító erejű magánokiratban rögzítik az **Ingatlanban** található fogyasztásmérők állását (ha ilyenek vannak). A felek a birtokbaadástól számított 15 napon belül ezen jegyzőkönyvvel személyesen vagy meghatalmazottjuk útján kötelesek felkeresni a közüzemi szolgáltatást nyújtó szervezeteket – **Eladó** részéről a közüzemi szerződések felmondása, míg **Vevő** részéről a közüzemi szerződések megkötése végett.

18. **Eladó** – a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásáig is - a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a **Földhivatal** az **Ingatlan** vonatkozásában **Vevő** adatainak feltüntetésével és javára ***a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényét*** feljegyezze.

19. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával **Eladó** a tulajdonjogát a teljes **Vételár** megfizetéséig fenntartja, de **Eladó** külön íven szerkesztett feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatában hozzájárul a **Vevő** tulajdonjogának (vétel jogcímén történő) ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. **Eladó** a közötte, mint letevő, továbbá a **Vevő**, mint jogosult, valamint a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd, mint letéteményes között a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön íven létrejött letéti szerződés rendelkezései szerint a **Vevő Ingatlanra** vonatkozó kizárólagos (1/1) arányú tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát (**Bejegyzési engedély**) hét eredeti példányban a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi. *A felek tudomásul veszik, hogy a fentiekben hivatkozott **Bejegyzési engedélyek** az ügyvédi letétből akkor szabadíthatók fel, ha az **Ingatlan** teljes **Vételárának** megfizetését tanúsító igazolás (eredeti bankszámlakivonat, visszavonhatatlan átutalási megbízás, stb.) vagy **Eladó** erről szóló átvételi elismervénye átadásra került a letéteményes részére. A felek rögzítik azt is, hogy amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása miatt más vevővel jön létre az adásvételi szerződés, avagy a **Feltételek** meghiúsulnak (mert pl.: a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a szerződést nem támogatja), úgy letéteményes a **Bejegyzési engedélyt** köteles a letevő **Eladónak** visszaadni.*

20. A feleknek tudomása van arról, hogy az **Ingatlan** tulajdonjogának átruházása az **Eladó** oldalán személyi jövedelemadó-, míg a **Vevő** oldalán visszterhes vagyonátruházási illeték-kötelezettséget köteleztet. **Eladónak** az **Ingatlan** tulajdonjogának 2022 évi szerzésére tekintettel a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 62. § (4) bekezdése szerint csökkent mértékű személyi jövedelemadót kell fizetnie. A visszterhes vagyonátruházási illeték (általános) mértéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése szerint **Ingatlan** terhekkel nem csökkentett forgalmi értékének 4%-a. Azonban – tekintettel a termőföldnek minősülő **Ingatlan** ellenérték fejben történő szerzésére – a földműves **Vevő** igényt tart az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontjában meghatározott illetékmentességre.

21. A felek kijelentik, hogy ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincsen, különösen arra tekintettel, hogy **Eladó** és **Vevő** egyaránt teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár.

22. **Vevő** a jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy

Dr. Schamschula György Géza
Eladó

dr. Bencze András
ügyvéd

Magyar Júlia
Vevő

a) az **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 számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;

b) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);

c) a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

d) nem az **Eladó** közeli hozzátartozója, földművesnek minősül és a tulajdonában lévő föld területnagysága - az **Ingatlannal** együtt – nem haladja meg az 300 hektárt, továbbá a birtokában lévő föld területnagysága - a jelen szerződés szerinti ingatlan tulajdoni hányaddal együtt – nem haladja meg az 1200 hektárt;

e) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

23. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés egy része érvénytelen úgy az nem érinti az egész szerződés érvényességét, amennyiben pedig – a jegyző, vagy más hatóság visszajelzése alapján - a jelen szerződést módosítani, vagy kiegészítő nyilatkozatot tenni szükséges, úgy – a jelen ügylet céljának módosítása nélkül - ebben haladéktalanul együttműködnek.

24. **Eladó** a jelen szerződés aláírásától annak és a jelen szerződésnek a hatálya alatt az **Ingatlan** tulajdonjogát másra át nem ruházhatja, az **Ingatlant** meg nem terhelheti, más hasznosításba és használatba sem adhatja.

25. A felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdésének a) pontja szerint az értékesítésre kerülő **Ingatlanról** energetikai tanúsítványt nem kell készíteni, mivel az **Ingatlanon** található felépítmény alapterülete 50m² alapterületnél kisebb.

26. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Földforgalmi tv. és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései az irányadóak.

A felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák, valamint az elővásárlásra jogosultaknak e joguk gyakorlására való felhívásával, a **Földhivatal**, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv, a jegyző előtti, valamint a Földforgalmi tv. szerint szükséges eljárással, továbbá a B400 adatlapnak a NAV előtt történő (csak és kizárólagosan) előterjesztésével meghatalmazzák dr. Bencze András ügyvédet (Bencze és Ambrus Ügyvédi Iroda, 1062 Budapest, Andrássy út 68.), aki a megbízást az ellenjegyzésével elfogadja. A felek tudomásul veszik, hogy csak a jegyző / mezőgazdasági szakigazgatási szerv olyan visszajelzése esetében lehet a tulajdonjog bejegyzését a **Földhivatal** előtt kezdeményezni, amely szerint a jelen szerződés szerinti ügyletnek nincsen akadálya. *A felek a jelen okiratot egyben tényvázlatnak is tekintik, és kijelentik, hogy a jelen okiratba foglalt nyilatkozataik joghatásáról, a tulajdonjog, a birtok, az adásvétel, a foglaló, az elővásárlási jog, a földhasználati jog, a terhelten történő vásárlás és a jogszavatosság polgárjogi szabályairól, a földszerzésre vonatkozó speciális szabályokról továbbá az adó- és illetékszabályokról (így különösen az adó- és illetékalap, valamint a mérték számításáról, a mentességekről és a kedvezményekről), valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó jogi rendelkezésekről kimerítő tájékoztatást kaptak.*

A felek a jelen okiratot gondos elolvasást és közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. november 19.

.....	.....
Dr. Schamschula György Géza	**Magyar Júlia**
Eladó	**Vevő**

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. november 19. napján:

Kormányzati portálon közzétéve: 2026.11.26,
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő
- kezdőnapja: 2026.11.27
- utolsó napja: 2027.01.04

Felhívjuk a figyelmet, hogy e határidő jogvesztő!

A levétel napja: .....

Dr. Markovics Boglárka jegyző: .....