

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Loschán Csaba** (születési neve:)

, születési helye, ideje:

anyja neve: ; személyi azonosító jel:

, adóazonosító jel:

személyi igazolvány száma:

állampolgárság: magyar) 7761 Kozármisleny, Széchenyi utca 74. sz.

alatti lakos, mint **eladó**,

Pest Károly (születési neve:

születési helye, ideje:

; anyja neve:

személyi azonosító jel:

, adóazonosító jel:

; személyi igazolvány száma:

állampolgárság: magyar) lakhely: 7745 Olasz, Petőfi Sándor utca 42., tartózkodási hely:

sz. alatti lakos, mint **eladó**,

Pfiszter János (születési neve:

, születési helye, ideje:

; anyja neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

; személyi igazolvány száma:

; állampolgárság: magyar) lakhely: Külföldi cím, tartózkodási hely: 7745 Olasz, Táncsics Mihály utca

9.sz. alatti lakos, mint **eladó**,

Pfiszter Annamária (születési neve:

, születési helye, ideje:

; anyja neve:

; személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

; személyi igazolvány száma:

; állampolgárság: magyar) lakhely: Külföldi cím, tartózkodási hely: 7745 Olasz, Táncsics

Mihály utca 9.sz. alatti lakos, mint **eladó**

Pfiszter József Henrik (születési neve:

, születési helye, ideje:

; anyja neve:

neve: ; személyi azonosító jel:

, adóazonosító jel:

személyi

igazolvány száma:

állampolgárság: magyar), 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 64. sz. alatti lakos,

mint **eladó**

Réger Mihály (születési neve:

, születési helye, ideje:

; anyja neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

; személyi igazolvány száma:

állampolgárság: magyar), 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca. 102/1. sz. alatti lakos, mint **eladó**

Simács András (születési neve:

, születési helye, ideje:

; anyja neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

; személyi igazolvány száma:

; állampolgárság: magyar), 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 109/4. sz. alatti lakos, mint **eladó**

Soponyainé Fórizs Magdolna (születési neve:

születési helye, ideje:

; anyja neve:

neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

személyi igazolvány száma:

; állampolgárság: magyar), 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 97/2. sz.

alatti lakos, mint **eladó**,

Werndorfer Zsolt (születési neve:

születési helye, ideje:

; anyja neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

; személyi igazolvány száma:

; állampolgárság: magyar), 7761 Lothárd, Hagymás Dűlő 1056/5.sz. alatti lakos, mint **eladó**,

Werndorfer Károly Miklósné (születési neve:

születési helye, ideje:

anyja neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jel: 8311442061; személyi

igazolvány száma:

állampolgárság: magyar), 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 119. sz. alatti lakos,

mint **eladó**, (a továbbiakban: mint **eladók**),

másrészről **Szűcs András** (születési neve:

; születési hely, idő:

; anyja neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

; személyi

igazolvány száma:

; lakcímigazolvány sz.:

állampolgársága: magyar; földműves

nyilvántartásba vételi szám:

családi mezőgazdasági társaság:

NAK

nyilvántartási szám:

) 7744 Ellend, Petőfi utca 6. sz. alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban:

mint **vevő**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ **Pfiszter János** eladó 3020/274980-ad tulajdoni hányad arányban, **Pfiszter Annamária** eladó 3020/274980-ad tulajdoni hányad arányban, **Pfiszter József Henrik** eladó 6040/274980-ad tulajdoni hányad arányban, míg **Werndorfer Zsolt** eladó 1220/274980-ad tulajdoni hányad arányban közös tulajdonosai a **Belvárdgyula külterület 0182/6 hrsz. alatt felvett, „rét” művelési ágban nyilvántartott, 3 ha 4373 m2 alapterületű 137,49 AK értékű ingatlan**nak.

Loschán Csaba eladó 2172/80568-ad tulajdoni hányad arányban, **Pest Károly** eladó 2076/80568-ad tulajdoni hányad arányban, **Réger Mihály** eladó 3468/80568-ad tulajdoni hányad arányban, **Simács András** eladó 612/80568-ad tulajdoni hányad arányban, **Soponyainé Fórizs Magdolna** eladó 1200/80568-ad tulajdoni hányad arányban, míg **Werndorfer Károly Miklósné** eladó 174/80568-ad tulajdoni hányad arányban közös tulajdonosai a **Belvárdgyula külterület 0185 hrsz. alatt felvett, „rét” művelési ágban nyilvántartott, 1 ha 6786 m2 alapterületű 67,14 AK értékű ingatlan**nak.

Loschán Csaba
eladó

Pest Károly
eladó

Pfiszter János
eladó

Pfiszter Annamária
eladó

Pfiszter József Henrik
eladó

Réger Mihály
eladó

Simács András
eladó

Soponyainé Fórizs Magdolna
eladó

Werndorfer Zsolt
eladó

Werndorfer Károly Miklósné
eladó

Szűcs András
vevő

Ügvevő
7623 Pécs, K. társaság tér 2.
Adószám: 43599455-2-22

Eladók ezennel szavatosság mellett, per-, és igénymentesen eladják a fenti ingatlan tulajdoni hányadaikat a vevőnek, az általa ismert és megtekintett állapotban.

2./ Fent nevezett vevő ezennel megveszi a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt ingatlan tulajdoni hányadokat.

3./ Szerződő felek az ingatlan tulajdoni hányadok egybefoglalt vételárát 442.055.-Ft azaz négyszáznegyvenkettőezer-ötvenöt forint összegben jelölik meg.

Az egybefoglalt vételárból a Belvárdgyula külterület 0182/6. hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdoni hányadok együttes vételára 199.500.-Ft azaz százkilencvenkilencezer-ötszáz forint, mely Pfiszter János eladó vonatkozásában 45.300.-Ft, Pfiszter Annamária eladó vonatkozásában 45.300.-Ft, Pfiszter József Henrik eladó vonatkozásában 90.600.-Ft, Werndorfer Zsolt eladó vonatkozásában 18.300.-Ft összeg tulajdoni hányadaikra figyelemmel.

Az egybefoglalt vételárból a Belvárdgyula külterület 0185. hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdoni hányadok együttes vételára 242.555.-Ft azaz kettőszáznegyvenkettőezer-ötszázötvenöt forint, mely Loschán Csaba eladó vonatkozásában 54.300.-Ft, Pest Károly eladó vonatkozásában 51.900.-Ft, Réger Mihály eladó vonatkozásában 86.705.-Ft, Simács András eladó vonatkozásában 15.300.-Ft, Soponyainé Főrizs Magdolna eladó vonatkozásában 30.000.-Ft, míg Werndorfer Károly Miklósné eladó vonatkozásában 4350.-Ft összeg tulajdoni hányadaikra figyelemmel.

A vevő a teljes vételárát a jogügyletnek a hatóság általi jóváhagyását tartalmazó határozata kézhezvételét követő 8 napon belül egyösszegben fizeti meg Loschán Csaba eladó részére a számú, Pest Károly eladó részére a számú, Pfiszter János eladó részére az számú, Pfiszter Annamária eladó részére az számú, Pfiszter József Henrik eladó részére a számú, Réger Mihály eladó részére a számú, Simács András eladó részére az számú, Soponyainé Főrizs Magdolna eladó részére a számú, Werndorfer Zsolt eladó részére a számú, Werndorfer Károly Miklósné eladó részére az számú bankszámlára történő átutalással.

Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Belvárdgyula külterület 0182/6 hrsz. és Belvárdgyula külterület 0185 hrsz. alatt felvett ingatlanok egymással – a Belvárdgyula külterület 0184. hrsz-ú „kivett árok” művelési ágban megjelölt ingatlan közbeékelődésével - szomszédosak, a Földforgalmi tv. 19.§ (5) bekezdésében meghatározott egybefoglalt vételár ellenében dologösszességgként kerülnek eladásra, erre figyelemmel az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát a Belvárdgyula külterület 0182/6 hrsz. és Belvárdgyula külterület 0185 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában csak együttesen gyakorolhatja.

4./ Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien belföldi természetes személyek, magyar állampolgárok.

a./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül.

b./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. alapján jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e.) alponban meghatározott jogcímen megjelölt elővásárlási jogosultsággal rendelkezik, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználati helye legalább 3 éve azon a Magyarország területén fekvő településen van (Ellend), amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A vevő kijelenti továbbá, hogy 2018.03.19. napja óta tagja a közhiteles cégnyilvántartásban a Pécsi Törvényszék Cégbíróságán 02-09-080790 cégjegyzékszám alatt nyilvántartott Ellendifarm Családi Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaságnak (CSMT), a NAK által vezetett családi mezőgazdasági társaságok nyilvános és közhiteles nyilvántartásában 02-09-080790 cégjegyzékszám alatt szerepel, így a 18. § (4) bekezdés a.) alpontjára figyelemmel illeti meg a 18. § (1) bekezdés e.) alponban meghatározott elővásárlási jogosultság.

A vevő kijelenti továbbá, hogy fiatal földművesnek is minősül, így a 18. § (4) bekezdés b.) alpontjára figyelemmel is megilleti a 18. § (1) bekezdés e.) alponban meghatározott elővásárlási jogosultság.

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).

Loschán Csaba
eladó

Pest Károly
eladó

Pfiszter János
eladó

Pfiszter Annamária
eladó

Pfiszter József Henrik
eladó

Réger Mihály
eladó

Simács András
eladó

Soponyainé Főrizs Magdolna
eladó

Werndorfer Zsolt
eladó

werndorfer Károly Miklósné
eladó

Szűcs András
vevő

Dr.Gyenis Attila

gyvéd

7623 Pécs,Köztársaság tér 2

Adószám:43599485-2-20

- e./ Vevő tekintettel a Földforgalmi tv. 13. § (1) bek. rendelkezésére jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlan tulajdoni hányadokat a tulajdonszerzés 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 állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- g./ A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzésének egyéb jogszabályi akadályja sincsen.
- h./ A vevő kijelenti, hogy S762700394822 sz. tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának.
- i./ A vevő a jelen nyilatkozat aláírásával nyilatkozik, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében 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 Belvárdgyula külterület 0182/6. hrsz. és Belvárdgyula külterület 0185. hrsz. alatt felvett ingatlanok vonatkozásában eladók adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadain fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a haszonbérleti szerződés 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 ingatlan 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 (2035.12.31.) követő időre vállalja. A felek ennek kapcsán megállapítják, hogy eladók és a Belvárdgyulai Zrt. mint haszonbérlet között – amelyben a vevő közeli hozzátartozója közvetett részesedéssel számítva 25 %-ot meghaladó mértékben tag - az adásvétel tárgyát képező valamennyi ingatlan tulajdoni hányad vonatkozásában a földhasználati nyilvántartásba bejegyzetten 2035.12.31. napjáig terjedő időszakra nézve haszonbérleti szerződés van érvényben 60.000.-Ft/év/ha bérleti díjjal. A bérleti szerződés a vevő és a haszonbérlet között a futamidő végéig változatlanul érvényben marad. A 2026. évre járó bérleti díj a vevőt illeti meg.
- 5./ Eladók a vételár teljes összegben történő kiegyenlítését követően – külön nyilatkozat aláírásával - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eladók tulajdonjoga a fenti tulajdoni hányadok vonatkozásában törlesre, míg a Vevő tulajdonjoga az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadokra nézve adásvétel jogcímén minden további jognyilatkozatuk nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.
- 6./ Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányadok per-, teher- és igénymentesek, azokat sem adó, sem adók módjára behajtható tartozás nem terheli. Az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.
- 7./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladókat, 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. Eladók a tájékoztatást tudomásul vették.
- Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt arról, hogy a termőföld használatát 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.

Loschán Csaba
eladó

Pest Károly
eladó

Piszfster Janos
eladó

Piszfster Annamária
eladó

Piszfster József Henrik
eladó

Réger Mihály
eladó

Simács András
eladó

Soponyainé Főrizs Magdolna
eladó

Werndorfer Zsolt
eladó

Werndorfer Károly Miklósné
eladó

Szűcs András
vevő

Dr. György István
Ügyvéd
7623 Pécs, Köztársaság tér 2
Adószám: 4356 453-2-22

Az elektronikus kifüggesztés időpontja
Az elektronikus közlés időpontja
az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva
álló 30 napos határidő utolsó napja
mely határidő jogvesztő!
Levétel napja

9./ Szerződő felek megbízást adnak Dr. Gyenis Attila 7623 Pécs, Köztársaság tér 2. sz. alatti ügyvéd részére jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, továbbá eladók és vevő jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák 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 bírósághivatal előtt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése iránti eljárásban képviselőként 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 Írásműködés, illetve Pécsi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és közös értelmében utólag helybenhagyólag aláírták.

Pécs, 2026. szeptember 28.

Loschán Csaba Eladó

Pfiszter János Eladó

Pfiszter József Henrik Eladó

Simács András Eladó

Werndorfer Zsolt Eladó

Pest Károly Eladó

Pfiszter Annamária Eladó

Réger Mihály Eladó

Soponyainé Főríz Magdolna Eladó

Werndorfer Károly Miklósné Eladó

Szűcs András Vevő

Készíttem és ellenjegyzem:
Pécs, 2026. szeptember 28.
Pécsi Ügyvédi Kamara: 36060935

Dr. Gyenis Attila
Ügyvéd
7623 Pécs, Köztársaság tér 2.
Adószám: 43599455-2-22

Az elektronikus kiügyesítés időpontja 2026. 10. 12.
Az elektronikus közlés időpontja 2026. 10. 13.
az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva
álló 30 napos határidő utolsó napja 2026. 11. 11.
mely határidő jogvesztő!
Levétel napja 2026. 11. 12.

