

EGYSÉGES SZERKEZETŰ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Dr. Hutter Brigitta (

) 8600 Siófok, Estike utca
8. szám alatti lakos 1/1-ed arányú tulajdonos állageladó, mint **Eladó** akit képvisel ügyvéd
által ellenjegyzett meghatalmazással igazoltan Szente Gyula (

lakóhelye: 7257 Mosdós, Medvecsárda u. 1/A.)

és

Parrag Gyula

8600 Siófok, Estike utca 8. szám
alatti lakos hasznélvezeti jogosult, akit képvisel ügyvéd által ellenjegyzett
meghatalmazással igazoltan Szente Gyula (

7257 Mosdós,
Medvecsárda u. 1/A.) mint **Eladók**, továbbiakban mindketten mint **Eladók**

másrészről

Gulyás Mária (

) 1026 Budapest, Gábor Áron köz 9. szám
alatti lakos, vevő

és

Cséffalvay Gábor Tibor (

Budapest, Gábor Áron köz 9. szám alatti lakos, vevő, a továbbiakban mindketten mint
Vevők – együttesen mint felek – között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek és
tartalom mellett:

1. Eladók ezennel eladják, szavatosság terhe mellett, per, teher,- és igénymentesen az 1/1-ed arányban tulajdonában álló **Decs zártkert 1872 hrsz-ú**, szőlő és gazdasági épület megnevezésű, 9786 m² nagyságú, 78,19 AK. kat. jövedelmű ingatlanát a vevőknek, aki azt egymás között egyenlő 1/2-1/2-ed arányban az általa megismert és megtekintett állapotban megvásárolják a kölcsönösen kialakított összesen 19.600.000,-Ft, azaz tizenkilencmillió-hatszázezer forint vételárért.

Kelt: Pécs, 2026.09.30.

.....
Dr. Hutter Brigitta
állagtulajdonos, eladó
meghatalmazással képviseli: Szente Gyula

.....
Parrag Gyula
hasznélvezeti jogosult, eladó
meghatalmazással képviseli: Szente Gyula

.....
Gulyás Mária
vevő

.....
Cséffalvay Gábor T
vevő

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Pécs, 2026. 09.30. napján:
Dr. Hoffer Henrietta ügyvéd (székhely: 7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1., KASZ: 36061555)

Dr. Hoffer Henrietta
36061555
1041 Pécs

Felek a Földforgalmi tv. 8/A.§ (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a vételáron belül fel kell tüntetni a föld, az azon található ültetvény továbbá a felépítmény (a tulajdoni lap szerinti gazdasági épület) értékét, melyet a következők szerint rögzítenek: a föld értéke 6.000.000,- Ft, az ültetvény értéke 13.500.000,- Ft, míg a felépítmény értéke 100.000,- Ft. Az ingatlanon a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

A felek rögzítik, hogy a föld és különösen az azon található szőlőültetvény ellenértékének meghatározása során nem kizárólag a térségre jellemző általános termőföldárakat vették alapul, hanem az ingatlan és az ültetvény egyedi, annak jövedelemtermelő képességét, művelhetőségét, fenntartási költségét és újraelőállítási értékét érdemben befolyásoló adottságait is figyelembe vették. Az ingatlanon található szőlőültetvény mintegy 7 éves telepítésű, így nem előregedett, hanem termőkorú, hosszabb távon is gazdaságosan hasznosítható ültetvény. A telepítés Cabernet Franc, Merlot és Syrah borszőlőfajtákból áll. Az ültetvény Moser művelésmódban került kialakításra, kiépített támrendszerrel, amely a szőlő rendszeres és gazdaságos művelését biztosítja. Az ültetvény kártevőmentes, ezért annak értékét nem csökkenti növény-egészségügyi károsodásból, tőkepótlásból vagy az ültetvény részleges rekonstrukciójából eredő, előrelátható rendkívüli ráfordítási igény. Az ültetvényen három éve ökológiai gazdálkodásra történő átállás valósult meg, illetve ennek megfelelő gazdálkodás folyik; az átállással összefüggésben teljesített ráfordításokat és az ökológiai termelés folytathatóságát a felek az érték meghatározása során figyelembe vették. Az ingatlan közvetlenül az 56. számú főút mellett helyezkedik el, és közvetlen főúti kapcsolattal rendelkezik, ezért mezőgazdasági gépekkel és szállítójárművekkel külön szolgalmi út vagy más ingatlan igénybevétele nélkül megközelíthető. Ez a művelési munkák, a növényvédelmi és egyéb technológiai műveletek, valamint a szüret és a termés elszállítása során egyaránt csökkenti a gazdálkodás logisztikai költségeit és időigényét. Az ingatlan sík fekvése szintén kedvező művelési adottságot jelent, lehetővé teszi a mezőgazdasági gépek hatékony alkalmazását, mérsékli a gépi művelés többletköltségeit és kedvező üzemi feltételeket biztosít. A fentiekre figyelemmel az ültetvény fiatal, termőkorú, kártevőmentes, kialakított támrendszerrel rendelkező, könnyen gépesíthető és közvetlen közúti kapcsolattal rendelkező, ökológiai gazdálkodásra átállított Cabernet Franc, Merlot és Syrah ültetvény. Mindezen körülmények együttesen objektív alapot képeznek arra, hogy az ültetvény értéke a térségre jellemző általános, a pusztai termőföld értékét tükröző átlagárát meghaladja; a felek által meghatározott ellenérték ezért nem önkényes árképzésen, hanem az ültetvény életkorára, fajtajellegére, művelési rendszerére, növény-egészségügyi állapotára, az ökológiai gazdálkodásra történő átállásra, a terület gépesíthetőségére és kedvező közúti megközelíthetőségére visszavezethető objektív értéknövelő körülményeken alapul.

2. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi *önálló szöveges bejegyzések* találhatók:

Kelt: Pécs, 2026.09.30.

.....
Dr. Hutter Brigitta
állagtulajdonos, eladó
meghatalmazással képviseli: Sente Gyula

.....
Parrag Gyula
hasznélvezeti jogosult, eladó
meghatalmazással képviseli: Sente Gyula

.....
Gulyás Mária
vevő

.....
Cséffalvay Gábor
vevő

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Pécs, 2026. 09.30. napján:
Dr. Hoffer Henrietta ügyvéd (székhely: 7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1., KASZ: 36061555)

Dr. Hoffer Henrietta
ügyvéd
36061555
7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1.

- 31212/1996.01.25 bejegyző határozattal: 2114 számú tulajdoni lap.
 - 7299/3/2018.07.18 bejegyző határozattal: Jogi jelleg: Helyi védelem
 - 178/2001.06.21 bejegyző határozattal: Művelési ág változás átvezetése 5-99/2001
 - 47907/2008.12.17 bejegyző határozattal: Területe nőtt 1033 m²-rel, beolvadt a decsi 1875 hrsz. (E-18/2008)
3. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy dr. Hutter Brigitta 1/1-ed arányú tulajdoni illetőségét terheli a 184046/2025.04.16 bejegyző határozat szerint Parrag Gyula javára 2045.04.15. napjáig terjedő határozott időre bejegyzett haszonélvezeti jog. Parrag Gyula haszonélvezeti jogosult eladó a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a javára bejegyzett haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez a jelen szerződésben megjelöltek szerint annak ellenértékének kiegyenlítésével egyidőben. A felek a haszonélvezeti jog megszüntetésének és törlésének ellenértékét 8.000.000,- Ft, azaz nyolcmillió forint összegben határozzák meg, amely összeg a jelen szerződés szerinti 19.600.000,- Ft teljes vételár részét képezi, azon felül további fizetési kötelezettséget nem keletkeztet.
4. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlant a **INyer/2026/1145854/3 2026.09.23. bejegyző határozat szerint földhasználati jog terheli.** A földhasználati jog terjedelme területi mértékben meghatározott rész 305 m². A jog a Decs zártkert 1872/A hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult.

A földhasználati jog jogi jelentősége a Ptk. 5:20.§-a szerint az, hogy ha a föld és a földön létesített épület tulajdonjoga elválik, akkor a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg. A Decs zártkert 1872/A hrsz-ú ingatlannak a jelen szerződés aláírásakor egyedüli tulajdonosa dr. Hutter Brigitta aki a jelen szerződésben is eladóként szerződő fél, így a földhasználati jog alapján a jogosult ingatlan tulajdonosaként aláírásával kijelenti, hogy a földhasználati jog folytán őt megillető elővásárlási jogával nem kíván élni, elővásárlási jogáról aláírásával kifejezetten lemond.

5. Vevők az 1. pont alatti ingatlan teljes vételárát, 19.600.000,- Ft, azaz tizenkilencmillió-hatszáz ezer forintot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, azonnali átutalási megbízással fizetik meg Eladók részére. Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból 11.900.000,- Ft, azaz tizenegymillió-hatszáz ezer forint dr. Hutter Brigitta állagtulajdonos Eladót illeti meg az állagtulajdon ellenértékeként, míg 8.000.000,- Ft, azaz nyolcmillió forint Parrag Gyula haszonélvezeti jogosult Eladót illeti meg a haszonélvezeti jog megszüntetésének és ingatlan-nyilvántartási törlésének ellenértékeként. Parrag Gyula haszonélvezeti jogosult Eladó kifejezetten úgy rendelkezik, hogy az őt megillető 8.000.000,- Ft összegű vételárrész is dr. Hutter Brigitta Eladó saját nevében, az
számú bankszámlájára kerüljön teljesítésre.

Kelt: Pécs, 2026.09.30.

.....
Dr. Hutter Brigitta
állagtulajdonos, eladó
meghatalmazással képviseli: Sente Gyula

.....
Parrag Gyula
haszonélvezeti jogosult, eladó
meghatalmazással képviseli: Sente Gyula

.....
Gulyás Mária
vevő

.....
Cséffalvay Gábor Tibor
vevő

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Pécs, 2026. 09.30. napján:
Dr. Hoffer Henrietta ügyvéd (székhely: 7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1., KASZ: 36061555)

Henrietta
340-52-50
7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1.

Ennek megfelelően Vevők a teljes 19.600.000,- Ft vételárat a fenti bankszámlára teljesítik.

Eladók kijelentik, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő teljesítést mindketten a saját kezükhöz történő szabályszerű teljesítésnek ismerik el; Parrag Gyula a részére járó 8.000.000,- Ft összegnek dr. Hutter Brigitta bankszámlájára történő megfizetését saját részére történő teljesítésként elfogadja.

Eladók a bankszámla ellenőrzését követően a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a Vevők részéről a teljes 20.000.000,- Ft vételár - ezen belül a dr. Hutter Brigittát megillető 11.600.000,- Ft és a Parrag Gyulát megillető 8.000.000,- Ft - maradéktalanul megfizetésre került.

6. Felek tudomásul veszik, hogy a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:42.§ (2) bekezdése értelmében banki átutalás esetén az vételárresztlet akkor válik teljesítetté, amikor a pénzt az eladó fizetési számláján a számlavezető bankja jóváírta, vagy azt jóvá kellett volna írnia.
7. **Eladók a teljes vételár megfizetésére tekintettel a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Decs zártkert 1872 hrsz-ú ingatlan tekintetében Dr. Hutter Brigitta 1/1-ed arányú tulajdonjoga és Parrag Gyula javára az ingatlan egészére 2045.04.15-ig terjedő határozott időre bejegyzett haszonélvezeti jog törlésre és az ingatlan tulajdonjoga Gulyás Mária vevő javára 1/2-ed és Cséffalvay Gábor Tibor vevő javára 1/2-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**
8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás a teljes vételár megfizetésére tekintettel a mai napon történik meg. A birtokbaadás napjáig az ingatlannal kapcsolatban felmerült költségek az eladókat terhelik, míg a birtokba adás napjától kezdve vevő húzza az ingatlan hasznait, de viseli terheit is, valamint azt a kárt, melynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Vevők az ingatlant a helyszínen megtekintették, adottságait és határvonalait, az ültetvény minőségét és a gazdasági épület műszaki állapotát megismerték. Vevők tudomásul vették és megismerték az ingatlant terhelő földhasználati jog jogi jelentőségét, valamint azt, hogy ezen földhasználattal érintett területet az ingatlan birtoklása, használata és hasznok szedése tekintetében kötelesek figyelembe venni.
9. Vevők az 1. pont szerinti ingatlan adásvételével összefüggésben az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ban* megfogalmazottakra tekintettel nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.**

Kelt: Pécs, 2026.09.30.

.....
Dr. Hutter Brigitta
állagtulajdonos, eladó
meghatalmazással képviseli: Sente Gyula

.....
Parrag Gyula
haszonélvezeti jogosult, eladó
meghatalmazással képviseli: Sente Gyula

.....
Gulyás Mária
vevő

.....
Cséffalvay Gábor Tibor
vevő

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Pécs, 2026. 09.30. napján:
Dr. Hoffer Henrietta ügyvéd (székhely: 7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1., KASZ: 36061555)

Dr. Hoffer H
7621

10. Vevők a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról* szóló **2013. évi CCXII. törvény** (továbbiakban **Fétv.**) **13.§ (3) bekezdése** alapján kijelentik, hogy az 1. pont alatti ingatlan tekintetében elővásárlásra nem jogosultak.
11. Vevők nyilatkoznak, hogy a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (továbbiakban **Földforgalmi tv.**) **10.§ (1) bekezdése** alapján tulajdonszerzési jogosultsággal bírnak, tulajdonszerzésük nem ütközik szerzési korlátozásba, belföldi természetes személyek.
12. Vevők kijelentik a **Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében** foglalt korlátozás alapján, hogy a birtokukban álló föld területnagysága a jelen szerződés 1. pontjában körülírt, megszerezni kívánt föld általuk megszerzésre kerülő tulajdoni része szerinti területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
13. Vevők a **Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése** alapján aláírásukkal vállalják, hogy az 1. pontban körülírt föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. A Földforgalmi tv. 13.§ (2) bekezdésében meghatározott esetek nem minősülnek a használat átengedésének, míg a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében foglalt esetek nem minősülnek a föld más célra történő hasznosításának.
14. A **Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése alapján** rögzítésre kerül, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az 1. pontban megjelölt **földrészlet nem áll harmadik személy használatában**, azt az eladó saját maga használja, mely használat a mai napon a tulajdonjog átruházására és a birtokba adásra tekintettel megszűnik. Eladó kijelenti továbbá, hogy a földet más személy semmilyen egyéb jogcímen nem használja.
15. Vevők a **Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése** alapján nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása).
16. Vevők kijelentik a **Földforgalmi tv. 14. §. (2) bekezdése** alapján, hogy velük szemben a jelen szerződésben foglalt szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
17. Eladó a **Földforgalmi tv. 15/A.§ (1) bekezdése** alapján tájékoztatja a vevőt, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a jelen szerződés megkötésének időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

Kelt: Pécs, 2026.09.30.

.....
Dr. Hutter Brigitta
állagtulajdonos, eladó
meghatalmazással képviseli: Szente Gyula

.....
Parrag Gyula
haszonélvezeti jogosult, eladó
meghatalmazással képviseli: Szente Gyula

.....
Gulyás Mária
vevő

.....
Cséffalvay Gábor Tibor
vevő

Dr. Hoffer

letta

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Pécs, 2026. 09.30. napján:
Dr. Hoffer Henrietta ügyvéd (székhely: 7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1., KASZ: 36061555)

340-bz-00
Kazinczy utca 6. 1.

1621 recs

18. Vevők nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi tv. 16. §. (1)-(7) bekezdésekben írtakat megismerték és kijelentik, hogy az abban foglaltakra nem kell nyilatkozniuk, tekintettel arra, hogy nem minősül sem földművesnek, sem pályakezdő gazdálkodóknak és a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésben foglaltakra már korábban jelen szerződésben foglaltan nyilatkozott.
19. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy **Földforgalmi tv. 21.§-a szerint** jelen adásvételi szerződést az eladónak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie előzetes vizsgálat és jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatot folytat le a közzétételre való alkalmasság megállapítása érdekében, melynek eredményeképpen, ha a szerződés arra alkalmas, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból intézkedik a szerződés közzététele iránt, ezzel egyidőben megkeresi az illetékes fölhivatali osztályt, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés megkötésének tényét feljegyezze. A szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv küldi meg a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére. A jegyző hirdetményi úton – az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon közli az adásvételi szerződés a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultakkal.
20. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 22.§.-a szerint – figyelemmel a 7.§ rendelkezésére – a jegyző az elővásárlási jogra nyitva álló nyilatkozattételi 30 napos határidőt leteltét követően az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldi meg jóváhagyás céljából. Erre tekintettel felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatályosságának feltétele, hogy azt az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az erről szóló határozat kiadásával illetőleg a jelen szerződés ennek megfelelő záradékolásával.
21. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi tv. 23. §-ában írtak szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, illetve dönt a jóváhagyásának megtagadásáról. A jóváhagyásig (illetve annak esetleges megtagadásáig) azonban egyik fél sem tehet semmi olyat, ami a másik fél jogát csorbitja, vagy megghiúsítja. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást nem adja meg, illetőleg azt megtagadja, a szerződés teljesítése nem követelhető, ez esetben szerződő felek kötelesek a hatóság határozatának eljáró ügyvéd általi átvételétől számított 3 napon belül az eredeti állapotot helyreállítani, és egymással elszámolni.
22. Felek tudomásul veszik, hogy abban az esetben, amennyiben valamely elővásárlásra jogosult határidőben és jogszerűen megtett nyilatkozatában e jogával él, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosult javára a szerződést jóváhagyja, akkor a jelen szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult személy lép. Ennek

Kelt: Pécs, 2026.09.30.

.....
Dr. Hutter Brigitta
állagtulajdonos, eladó
meghatalmazással képviseli: Sente Gyula

.....
Parrag Gyula
haszonélvezeti jogosult, eladó
meghatalmazással képviseli: Sente Gyula

.....
Gulyás Mária
vevő

.....
Cséffalvay Gábor Til
vevő

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Pécs, 2026. 09.30. napján:
Dr. Hoffer Henrietta ügyvéd (székhely: 7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1., KASZ: 36061555)

Dr. Hoffer Henrietta
36061555
30/340-F
Mű
7621 Pécs

bekövetkeztét vagy azt az esetet ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a felek közötti szerződést nem hagyja jóvá, azt a felek akként tekintik, hogy a szerződés olyan okból hiúsult meg, melyért egyik fél sem felelős, így kötelezik magukat arra, hogy egymással teljes mértékben elszámolnak, egymás közötti viszonyukban az eredeti állapotot helyreállítják.

23. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá a jelen jogügyletet, akkor eladó a vevő által megfizetett vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának eljáró ügyvéd általi jóváhagyásától számított 8 napon belül köteles a vevő részére visszafizetni arra a bankszámlára történő teljesítéssel, ahonnan részére a teljesítés érkezett.
24. A jelen szerződés az ingatlan 2026. 09. 30. napján INYER/TULLAP/20260930/11518 megrendelési szám alatt beszerzett tulajdoni lapja alapján készült, amelynek tartalmát szerződő felek megismerték és elfogadták.
25. Szerződő felek kijelentik, hogy belföldön lakó, nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, így szerződéskötési képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki, valamint az hatósági jóváhagyást sem igényel, kivéve a Földforgalmi törvényben meghatározottakat, mely hatósági jóváhagyás a jelen szerződés érvényességi feltétele.
26. Ezen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi tv.), Ptk.-nak illetve egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. A jelen szerződés a felek valamennyi korábbi írásos levélváltását, megállapodását hatályon kívül helyezi, és jogviszonyuk tekintetében a jelen szerződésben írtakat tekintik irányadónak.
27. Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban az Eladó viseli a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket (Ptk. 6:218. § (1) bekezdés) és az esetleges adófizetési kötelezettség is őt terheli, míg az ingatlan megszerzésének és átvételének és a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének földhivatali igazgatási szolgáltatási díját, valamint a visszerhes vagyonszerzési illetéket (Ptk. 6:218. § (2) bekezdés) pedig a vevő viseli.
28. Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően köteles az illetékes helyi adóhatóság részére az adófizetési kötelezettség okán a tulajdonosváltozást bejelenteni, melyet követően a helyi adófizetési kötelezettség őt terheli, figyelemmel a jogszabályi rendelkezésekre.
29. Szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Hoffer Henrietta ügyvédet (KASZ: 36061555, székhely: 7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1.) a jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy a jelen ügylet alapján

Kelt: Pécs, 2026.09.30.

.....
Dr. Hutter Brigitta
állagtulajdonos, eladó
meghatalmazással képviseli: Sente Gyula

.....
Parrag Gyula
haszonélvezeti jogosult, eladó
meghatalmazással képviseli: Sente Gyula

.....
Gulyás Mária
vevő

.....
Cséffalvay Gábor
vevő

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Pécs, 2026. 09.30. napján:
Dr. Hoffer Henrietta ügyvéd (székhely: 7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1., KASZ: 36061555)

Henrietta

yéd
36061555

inczy utca 6. 1.

induló hatósági eljárásban a Tolna Vármegyei Kormányhivatal mint mezőgazdasági igazgatási szerv, továbbá a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Szekszárd) előtt őket teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd meghatalmazása kiterjed a mezőgazdasági igazgatási szerv és az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti eljárásra, annak megindítására, mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a jóváhagyási eljárás során a felek képviseletére, az eladó tulajdonjogának és a haszonélvező haszonélvezeti jogának törlése és ezzel egyidőben a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében a szükséges kérelem kitöltésére és benyújtására, és az eljárás során a felek képviseletének teljeskörű ellátására, valamint a NAV B400E nyomtatvány vevő helyett történő kitöltésére és benyújtására, azzal, hogy az adóhatóság előtti illetékkiszabási eljárásban az okiratszerkesztő ügyvéd további képviseletet (határozat, fizetési meghagyás átvétele, nyilatkozat tétel) nem lát el, csak a nyomtatványt továbbítja az adóhatóság részére.

Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével együtt elfogadja.

30. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akarataikat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek, és a jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződéshez az adatokat ők szolgáltatták, azok a valóságnak mindenben megfelelnek, nyilatkoznak, hogy a jelen szerződésben foglaltakon túl felek a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel, adatokkal. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben szereplő tényeket, nyilatkozatokat, adatokat eljáró ügyvéd a megtett nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.
31. Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy Vevő a NAV B400 adatlapján Eladó személyes adatait is az adóhatóságnak bejelentse, e tekintetben Eladó személyes adatait kezelje.
32. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant semmiféle olyan közüzemi díj, illeték és egyéb olyan, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem köteles tartozás sem terheli, amelyért ő az ingatlannal bármely harmadik személynek felelni tartozna valamint azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga vagy igénye, ami a vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy megakadályozná. Eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant adók és adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik, semmilyen hitel vagy hitel kérelem fedezetéül nem szolgál, apportként semmilyen üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, továbbá nem szolgál székhelyéül vagy telephelyéül semmilyen vállalkozásnak, vagy gazdasági társaságnak.

Kelt: Pécs, 2026.09.30.

.....
Dr. Hutter Brigitta
állagtulajdonos, eladó
meghatalmazással képviseli: Szente Gyula

.....
Parrag Gyula
haszonélvezeti jogosult, eladó
meghatalmazással képviseli: Szente Gyula

.....
Gulyas Ivánia
vevő

.....
Cséffalvay Gábor
vevő

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Pécs, 2026. 09.30. napján:
Dr. Hoffer Henrietta ügyvéd (székhely: 7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1., KASZ: 36061555)

33. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs, az ingatlanra más személyt elővásárlási vagy előbérleti jog nem illeti meg, azon harmadik személynek sem szerződésen, sem törvényen alapuló használati joga (a jelen szerződésben rögzített földhasználati jogot kivéve) nem áll fenn.
34. Felek tudomással bírnak arról, hogy a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) számú Korm. rendelet alapján a föld tulajdonjogának átruházására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely a rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.
35. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) rendelkezéseiről. A hivatkozott törvény lehetőséget biztosít az önkormányzatok számára, hogy a helyi közösség önzonosságának védelme érdekében korlátozzák a betelepülést vagy elővásárlási jogot érvényesítsenek. A települési önkormányzat – rendeletben – egyes közigazgatási területein a helyi közösség kulturális, nyelvi vagy történeti azonosságtudatának védelme érdekében az ingatlanszerzéshez elővásárlási jogot, illetve hatósági bejelentési kötelezettséget írhat elő. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a helyi önkormányzat rendeletet alkothat az ingatlanszerzéssel kapcsolatos jogvédelmi eszközök alkalmazásáról. A jogügylettel érintett ingatlan fekvése szerinti Decs Nagyközség Önkormányzata a jelen szerződés megkötésének napjáig nem alkotott és tett közzé a helyi önzonosság védelmére vonatkozó rendeletet, így elővásárlási jog nem áll fenn.
36. Eljáró ügyvéd a felek személyi azonosító okmányai alapján meggyőződött arról, hogy az előtte eljáró felek adatai azonosak a bemutatott okmányokban megjelölt személyekkel. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a személyi adataik központi nyilvántartórendszerben rögzítettek alapján történő azonosítását eljáró ügyvéd elvégezte. Felek jelen szerződés aláírásával személyi azonosító okmányaikról eljáró ügyvéd által történő fénymásolat készítéséhez hozzájárultak.

Jelen adásvételi szerződést eljáró ügyvéd általi felolvasása és az okirat közös értelmezése, valamint a szerződő felek általi elolvasás és értelmezés után, az okiratot szerkesztő ügyvéd a pénzmossárról és a terrorizmus finanszírozás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény rendelkezéseiről és az adó és illetékfizetési kötelezettséget is magába foglaló teljes körű jogi tájékoztatását követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá.

Küldetéses időpontja: 2026. 10. 16.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 17.
Elővásárlásra előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő:

2026. 11. 16.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A hirdetőtábláról levétel időpontja:

2026. 11. 17.

Kelt: Pécs, 2026.09.30.

.....
Dr. Hutter Brigitta
állagtulajdonos, eladó
meghatalmazással képviseli: Sente Gyula

.....
Parrag Gyula
haszonélvezeti jogosult, eladó
meghatalmazással képviseli: Sente Gyula



.....
Gulyás Mária
vevő

.....
Cséffalvay Gábor Tit
vevő

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Pécs, 2026. 09.30. napján:
Dr. Hoffer Henrietta ügyvéd (székhely: 7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1., KASZ: 36061555)

Dr. Hoffer Henrietta
Mobil: +36-30-... 52-50
7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1.

D
inetta
tel: +36-30/340-52-50
7621 Pécs, Kazinczy utca 6. 1.