ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Balatinácz Jánosné** (születési neve: a; születési helye, ideje: , anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: , állampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 83. sz. alatti lakos, mint **eladó,**

Benczenleitner Róbert (születési neve: t; születési helye, ideje: .; anyja neve: n; személyi azonosító jel: ; adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: ampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 116. sz. alatti lakos, mint **eladó,**

Rosta Mónika (születési neve: a; születési helye, ideje: .; anyja neve: , személyi azonosító jel: adóazonosító jel: emélyi igazolvány száma: ; állampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Petőfi Sándor utca 21.sz. alatti lakos, mint **eladó,**

Gulyásné Rosta Anita Anna (születési neve: születési helye, ideje: anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: állampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 86.sz. alatti lakos, mint **eladó**

Hartung Teréz (születési neve: ; születési helye, ideje: .; anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: állampolgárság: magyar) 7625 Pécs, Surányi Miklós út 14/B. 2. em. 7 a. sz. alatti lakos, mint **eladó**

Hengl Jánosné (születési neve: a; születési helye, ideje: anyja neve: a; személyi azonosító jel: ; adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: ; állampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 72. sz. alatti lakos, mint **eladó,**

Hock Lőrincné (születési neve: születési helye, ideje: .; anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel: , személyi igazolvány száma: , állampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 110 sz. alatti lakos, mint **eladó,**

Király Sándorné (születési neve: , születési helye, ideje: , anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: ; állampolgárság: magyar) lakóhely: 7747 Belvárdgyula, Rákóczi Ferenc utca 45., tartózkodási hely: 7751 Szederkény, Pécsi út 23. sz., mint **eladó,** valamint

Pektor Béla (születési neve: születési helye, ideje: .; anyja neve: személyi azonosító jel: óazonosító jel: ; személyi igazolvány száma: ; állampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 105/2. sz. alatti lakos, mint **eladó,** (a továbbiakban: mint **eladók**),

továbbá **Rosta Lajosné** (születési neve: születési helye, ideje: anyja neve: ; személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: állampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Petőfi Sándor utca 21. sz. alatti lakos, tartózkodási hely: 7775 Magyarbóly, Vasút utca. 52., mint az **özvegyi jog jogosultja,**

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./ Balatinácz Jánosné eladó 1420/274980-ad tulajdoni hányad arányban, **Hock Lőrincné** eladó 6540/274980-ad tulajdoni hányad arányban, **Király Sándorné** eladó 7440/274980-ad tulajdoni hányad arányban, míg **Pektor Béla** eladó 5320/274980-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 ingatlannak.

Benczenleitner Róbert eladó 2880/80568-ad tulajdoni hányad arányban, **Rosta Mónika** eladó 1416/80568-ad tulajdoni hányad arányban, **Gulyásné Rosta Anita Anna** eladó 1416/80568-ad tulajdoni hányad arányban, **Hartung Teréz** eladó 216/80568-ad tulajdoni hányad arányban, míg **Hengl Jánosné** eladó 324/80568-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 ingatlannak.

Balatinácz Jánosné	Benczenleitner Róbert	Rosta Mónika	Gulyásné Rosta Anita Anna	Hartung Teréz
eladó	eladó	eladó	eladó	eladó

Hengl Jánosné	Hock Lőrincné	Király Sándorné	Pektor Béla	Rosta Lajosné	Szűcs András
eladó	eladó	eladó	eladó	özvegyi jog jogosultja	vevő

Dr.Gyenis Attila
Ügyvéd
7623 Köztársaság tér 2.
Adóazon.: 3599468-2-22

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 467.100.-Ft azaz négyszázhatvanhétezer-egyszáz forint összegben jelölik meg.**

Az egybefoglalt vételárból a **Belvárdgyula külterület 0182/6.** hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdoni hányadok együttes vételára **310.800.-Ft azaz háromszáztízezer-nyolcszáz forint,** mely **Balatinácz Jánosné** eladó vonatkozásában 21.300.-Ft, **Hock Lőrincné** eladó vonatkozásában 98.100.-Ft, **Király Sándorné** eladó vonatkozásában 111.600.-Ft, míg **Pektor Béla** eladó vonatkozásában 79.800.-Ft összeg tulajdoni hányadaikra figyelemmel.

Az egybefoglalt vételárból **a Belvárdgyula külterület 0185.** hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdoni hányadok együttes vételára **156.300.-Ft azaz százötvenhatezer-háromszáz forint,** mely **Benczenleitner Róbert** eladó vonatkozásában 72.000.-Ft, **Rosta Mónika** eladó vonatkozásában 35.400.-Ft, **Gulyásné Rosta Anita Anna** eladó vonatkozásában 35.400.-Ft, **Hartung Teréz** eladó vonatkozásában 5.400.-Ft, míg **Hengl Jánosné** eladó vonatkozásában 8.100.-Ft összeg tulajdoni hányadaikra figyelemmel.

A vevő a teljes vételárat a jogügyletnek a hatóság általi jóváhagyását tartalmazó határozata kézhezvételét követő 8 napon belül egyösszegben fizeti meg Balatinácz Jánosné eladó részére a 11773315-90003064. számú, Benczenleitner Róbert eladó részére az 50300051-10605527. számú, Rosta Mónika eladó részére a 11773315-04715878. számú, Gulyásné Rosta Anita Anna eladó részére a 12100011-57628691. számú, Hartung Teréz eladó részére a 10400779-86765081-86561005. számú, Hengl Jánosné eladó részére az 50300051-10503195. számú, Hock Lőrincné eladó részére a 11773315-01788064 számú, Király Sándorné eladó részére a 11773315-07821288. számú, míg Pektor Béla eladó részére a 11773315-01825820. 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 dologösszességként 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.)** alpontban 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.) alpontban 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.) alpontban 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).

Balatinácz Jánosné eladó	**Benczenleitner Róbert** eladó	**Rosta Mónika** eladó	**Gulyásné Rosta Anita Anna** eladó	**Hartung Teréz** eladó	
Hengl Jánosné eladó	**Hock Lőrincné** eladó	**Király Sándorné** eladó	**Pektor Béla** eladó	**Rosta Lajosné** özvegyi jog jogosultja	**Szücs András** vevő

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

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 akadálya 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 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 Belvárdgyula külterület 0182/6. hrsz. és Belvárdgyula külterület 0185. hrsz. alatt felvett ingatlanok vonatkozásában eladók adásvétel tágyát 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 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 (2035.12.31.) követő időre vállalja. A felek ennek kapcsán megállapítják, hogy eladók és a Belvárdgyulai Zrt. mint haszonbérlő 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 haszonbérlő 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 törlésre, míg a Vevő tulajdonjoga az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadokra nézve adásvétel jogcímén minden további jognyilatkozatuk nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.
6./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Belvárdgyula külterület 0185. hrsz-ú ingatlan Rosta Mónika és Gulyásné Rosta Anita tulajdonosok 1416/80568-1416/80568-ad tulajdoni hányadait a tulajdoni lap másolat – szemle adatai alapján az alábbi jogok terhelik:
- Özvegyi Rosta Lajosné (születési neve: Auth Anna; születési helye, ideje: Pécs, 1953.04.17.; anyja neve: Auth Margit; személyi azonosító jel: 2-530417-1435 adóazonosító jel: 8315171569; személyi igazolvány száma: 222901NE; állampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Petőfi Sándor utca 21. sz. alatti lakos, tartózkodási hely: 7775 Magyarbóly, Vasút utca. 52sz. alatti lakos jogosult javára.
Rosta Lajosné jogosult a fenti jogáról a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ingyenesen lemond, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Belvárdgyula külterület 0185. hrsz-ú ingatlanon fennálló fent részletezett özvegyi joga minden további jognyilatkozata nélkül törlésre kerüljön.
Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányadok egyebekben 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.

Balatinácz Jánosné eladó	Benczenleitner Róbert eladó	Rosta Mónika eladó	Gulyásné Rosta Anita Anna eladó	Hartung Teréz eladó

Hengl Jánosné eladó	Hock Lőrincné eladó	Király Sándorné eladó	Pektor Béla eladó	Rosta Lajosné özvegyi jog jogosultja	Szucs Andras vevő

Dr.Gyenis Attila
ügyvéd
7623 Pécs, Irgalmasság tér 2.
Adószám:43599456-2-22

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 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 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. október ..01..

Balatinácz Jánosné Eladó

Rosta Mónika Eladó

Hartung Teréz Eladó

Hock Lőrincné Eladó

Pektor Béla Eladó

Az elektronikus kifüggesztés időpontja ..2026. 11. 11..
Az elektronikus közlés időpontja ..2026. 11. 12..
az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 60 napos határidő utolsó napja ..2026. 12. 12..
mely határidő jogvesztő!
Levétel napja ..2026. 12. 13..

Benczenleitner Róbert Eladó

Gulyásné Rosta Anita Anna Eladó

Hengl Jánosné Eladó

Király Sándorné Eladó

Rosta Lajosné özvegyi jog jogosultja

Szűcs András Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Pécs, 2026. október ..01..
Pécsi Ügyvédi Kamara: 36060935

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

Dr.Gyenis Attila
Ügyvéd
7623 Pécs,Köztársaság tér 2