Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Iktatószám:
Érkezett: 17929
2012 OKT 12.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Klaics András** (születési neve: ás, születési helye, ideje: anyja neve: ; személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: állampolgárság: magyar) 7630 Pécs, Koksz utca 90. sz. alatti lakos, mint **eladó,**

Klaics Mirjana (születési neve: , születési helye, ideje: .; anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: ; állampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 76. sz. alatti lakos, mint **eladó,**

Klaics Jánosné (születési neve: , születési helye, ideje: .; anyja neve: ; személyi azonosító jel: adóazonosító jel: ; személyi igazolvány száma: , állampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 76. sz. alatti lakos, mint **eladó és özvegyi jog jogosultja,**

Majstorovic Éva (születési neve: , születési helye, ideje: anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: állampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 50. sz. alatti lakos, mint **eladó**

Svegál Andrásné (születési neve: , születési helye, ideje: anyja neve: ; személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: ; állampolgárság: magyar), 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 50. sz. alatti lakos, mint **eladó és özvegyi jog jogosultja,**

Pólics András (születési neve: születési helye, ideje: ; anyja neve: ; személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: ; állampolgárság: magyar), 7633 Pécs, Pollack Mihály utca 2. A lph. 3. em. 11. a. sz. alatti lakos, mint **eladó,**

Svegál Zsolt (születési neve: lt, születési helye, ideje: , anyja neve: személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: állampolgárság: magyar), 7745 Olasz, Kossuth Laj os utca 105. sz. alatti lakos, mint **eladó,**

Svegál Mariann (születési neve: születési helye, ideje: ; anyja neve: ; személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: ; állampolgárság: magyar), 7745 Olasz Kossuth Lajos utca 69. sz., mint **eladó,** valamint

Svegál András (születési neve: születési helye, ideje: .; anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma: állampolgárság: magyar), 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 69. sz. alatti lakos, mint **haszonélvezeti jog jogosultja,**

továbbá **Svegál Andrásné** (születési neve: , születési helye, ideje: anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel: ; személyi igazolvány száma: állampolgárság: magyar), 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 69. sz. alatti lakos, mint **haszonélvezeti jog jogosultja,**

másrészről **Szűcs András** (születési neve: ; születési hely, idő: ; anyja neve: ; személyi azonosító jel: dóazonosító jel: személyi igazolvány száma: akcímigazolvány 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./ Klaics András eladó 5380/274980-ad tulajdoni hányad arányban, **Klaics Mirjana** eladó 5380/274980-ad tulajdoni hányad arányban, **Klaics Jánosné** eladó 3200/274980-ad tulajdoni hányad arányban, míg **Majstorovic Éva** eladó 3600/274980-ad tulajdoni hányad arányban, míg **Pólics András** eladó 1420/274980-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.

Svegál Andrásné eladó 4428/80568-ad tulajdoni hányad arányban, **Svegál Zsolt** eladó 1137/80568-ad tulajdoni hányad arányban, míg **Svegál Mariann** eladó 1137/80568-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.

Klaics András eladó	**Klaics Mirjana** eladó	**Klaics Jánosné** eladó és özvegyi jog jogosultja	**Majstorovic Éva** eladó	**Svegál Andrásné** eladó és özvegyi jog jogosultja	**Pólics András** eladó
Svegál Zsolt eladó	**Svegál Mariann** eladó	**Svegál András** haszonélvezeti jog jogosultja	**Svegál Andrásné** haszonélvezeti jog jogosultja	**Szűcs András** vevő	

Dr.Gyenis Attila
Ügyvéd
7623 Pécs Köztársaság tér 2
Adószá 155-2-22

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 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 0182/6. hrsz-ú ingatlan Klaics András és Klaics Mirjana tulajdonosok 5380/274980-5380/274980-ad tulajdoni hányadait a tulajdoni lap másolat – szemle adatai alapján az alábbi jogok terhelik:
- Özvegyi jog Klaics Jánosné (születési neve: Polics Anna, születési helye, ideje: Pécs III, 1959.09.23.; anyja neve: Vrbanovics Emilia; személyi azonosító jel: 2-590923-3555 adóazonosító jel: 8338671746; személyi igazolvány száma: 259144RE; állampolgárság: magyar) 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 76. sz. alatti lakos jogosult javára.
Klaics Jánosné 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 0182/6. hrsz-ú ingatlanon fennálló fent részletezett özvegyi joga minden további jognyilatkozata nélkül törlésre kerüljön.
Szerződő felek rögzítik, hogy a Belvárdgyula külterület 0182/6. hrsz-ú ingatlan Majstorovic Éva tulajdonos 3600/274980-ad tulajdoni hányadát a tulajdoni lap másolat – szemle adatai alapján az alábbi jogok terhelik:
- Özvegyi jog Svegál Andrásné (születési neve: Jeránt Katalin, születési helye, ideje: Olasz, 1944.01.22.; anyja neve: Szabó Erzsébet; személyi azonosító jel: 2-440122-6915, adóazonosító jel: 8281444339; személyi igazolvány száma: 258986TA; állampolgárság: magyar), 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 50. sz. alatti lakos jogosult javára.
Svegál Andrásné 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 0182/6. hrsz-ú ingatlanon fennálló fent részletezett özvegyi joga minden további jognyilatkozata nélkül törlésre kerüljön.
Szerződő felek rögzítik, hogy a Belvárdgyula külterület 0185. hrsz-ú ingatlan Svegál Zsolt és Svegál Mariann tulajdonosok 1137/80568-1137/80568-ad tulajdoni hányadait a tulajdoni lap másolat – szemle adatai alapján az alábbi jogok terhelik:

Klaics András eladó	**Klaics Mirjana** eladó	**Klaics Jánosné** eladó és özvegyi jog jogosultja	**Majstorovic Éva** eladó	**Svegál Andrásné** eladó és özvegyi jog jogosultja	**Pólics András** eladó

Svegál Zsolt eladó	**Svegál Mariann** eladó	**Svegál András** haszonélvezeti jog jogosultja	**Svegál Andrásné** haszonélvezeti jog jogosultja	**Szücs András** vevő

Dr.Gyenis Attila
Ügyvéd
7623 Pécs, [illegible] tér 2.
Adószám: [illegible]

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 452.254.-Ft azaz négyszázötvenkettőezer-kettőszázötvennégy forint összegben jelölik meg.**

Az egybefoglalt vételárból a **Belvárdgyula külterület 0182/6.** hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdoni hányadok együttes vételára **284.700.-Ft azaz kettőszáznyolcvannégyezer-hétszáz forint,** mely **Klaics András** eladó vonatkozásában 80.700.-Ft, **Klaics Mirjana** eladó vonatkozásában 80.700.-Ft, **Klaics Jánosné** eladó vonatkozásában 48.000.-Ft, **Majstorovic Éva** eladó vonatkozásában 54.000.-Ft összeg míg **Pólics András** eladó vonatkozásában 21.300.- Ft összeg tulajdoni hányadaikra figyelemmel.

Az egybefoglalt vételárból **a Belvárdgyula külterület 0185.** hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdoni hányadok együttes vételára **167.554.-Ft azaz százhatvanhétezer-ötszázötvennégy forint,** mely **Svegál Andrásné** eladó vonatkozásában 110.700.-Ft, **Svegál Zsolt** eladó vonatkozásában 28.427.-Ft, míg **Svegál Mariann** eladó vonatkozásában 28.427.-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 **Klaics András** eladó részére a 12042847-02091457-00100005. számú, **Klaics Mirjana** eladó részére a 10107469-60445100-01006007. számú, **Klaics Jánosné** eladó részére a 10107469-60445100-01006007. számú, **Majstorovic Éva** eladó részére a 11991119-94226171. számú, **Svegál Andrásné** eladó részére az 50300051-10503298. számú, **Pólics András** eladó részére a 11773315-90003064. számú, **Svegál Zsolt** eladó részére az 50300051-10055740. számú, míg **Svegál Mariann** eladó részére az 50300051-10055740. 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).

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.

Klaics András eladó	**Klaics Mirjana** eladó	**Klaics Jánosné** eladó és özvegyi jog jogosultja	**Majstorovic Éva** eladó	**Svegál Andrásné** eladó és özvegyi jog jogosultja	**Pólics András** eladó
Svegál Zsolt eladó	**Svegál Mariann** eladó	**Svegál András** haszonélvezeti jog jogosultja	**Svegál [illegible]né** haszonélvezeti jog jogosultja		**Szűcs András** vevő

Dr. Gyenis Attila
Ügyvéd
7623 Pé[illegible]saság té[illegible]
Adószám:43599455-2-[illegible]

- 2043.02.09. napjáig bejegyzett haszonélvezeti jog Svegál András (születési neve: Svegál András, születési helye, ideje: Olasz, 1953.07.07.; anyja neve: Molnár Ágnes; személyi azonosító jel: 1-530707-0936, adóazonosító jel: 8315983164; személyi igazolvány száma: 915437NE; állampolgárság: magyar), 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 69. sz. alatti lakos, továbbá Svegál Andrásné (születési neve: Bánsági Ilona, születési helye, ideje: Komló, 1962.04.06.; anyja neve: Streitenberger Mária; személyi azonosító jel: 2-620406-6072, adóazonosító jel: 8347931682; személyi igazolvány száma: 985487KE; állampolgárság: magyar), 7745 Olasz, Kossuth Lajos utca 69. sz. alatti lakos, mint haszonélvezeti jog jogosultjai javára.
Svegál András és Svegál Andrásné 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 haszonélvezeti 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.
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 ...13...

.....
Klaics András Eladó

Klaics Mirjana Eladó

.....
Klaics Jánosné Eladó és özvegyi jog jogosultja

.....
Majstorovic Éva Eladó

.....
Svegál Andrásné Eladó és özvegyi jog jogosultja

.....
Pólics András Eladó

.....
Svegál Zsolt Eladó

.....
Svegál Mariann Eladó

Svegál András haszonélvezeti jog jogosultja

Svegál Andrásné haszonélvezeti jog jogosultja

.....
Szűcs András Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Pécs, 2026. október ...13...
Pécsi Ügyvédi Kamara: 36060935

Az elektronikus kifüggesztés időpontja 2026. 11. 14.
Az elektronikus közlés időpontja 2026. 11. 14.
az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja 2026. 12. 14.
mely határidő jogvesztő!
Levétel napja 2026. 12. 14.

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

7623 Pécs

MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA * JEGYZŐJE *