

Dr. Kamrácz
Székesfehérvár
Bódog Sándor István krt. 4. II. em. 232.
5000 Szolnok
Telefon: 3605754

1
Adásvételi szerződés

A Kormányzati Portálon történő
közzététel időpontja: 2026.08.04.
A közzététel kezdő napja: 2026.08.05.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 20 napos
határidő utolsó napja: 2026.08.05.
Ez a határidő jogvesztéssel jár.
A kifüggesztés/nyilvános kiállítás időpontja: 2026.08.04.

Előző létrejött egyrészről: **Pásztor Tamás**

Szolnok, Bányai Kornél utca 4.3. em. 13. szám alatti lakos, mint Eladó1. továbbiakban **Eladó1.**

Pásztor András (s

5000 Szolnok,
s) 8052 Fehérvárcsurgó, 8052 Fehérvárcsurgó, 8052 Fehérvárcsurgó

utca 6. szám alatti lakos, mint Eladó2, továbbiakban **Eladó2,**

Pásztor András Barnáné

5000 Szolnok,

Bányai Kornél utca 4. 3. em. 13. szám alatti lakos, mint Eladó3, továbbiakban **Eladó3,** (továbbiakban
együtt: **Eladók**),

másrészről: **Nagy János**

Abádszalók, Régiposta utca 26. szám alatti lakos, mint Vevő, továbbiakban **Vevő** között az alulírott
napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I. A szerződés tárgya

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő, az ingatlan-nyilvántartásban az
Abádszalók külterület 0620/17 hrsz alatt felvett 4 ha 7118 m² nagyságú 81.91 AK értékű, szántó
művelési ágú külterületi termőföldnek Eladó1 a tulajdoni lapon II/4. sorszám alatt 1/3 arányban,
Eladó2 a tulajdoni lapon II/5. sorszám alatt bejegyezve az ingatlan 1/3 arányban, Eladó3 a
tulajdoni lapon II/6. sorszám alatt bejegyezve az ingatlan szintén 1/3 arányban tulajdonosa, mely
tulajdoni hányadok eladónként 1,5706 ha nagyságú területnek felelnek meg. Az Eladók
tulajdonjogukat öröklés útján szerezték és tulajdonjoguk bejegyzésével egyidejűleg a tulajdoni lapon
III/3. sorszám alatt az INYER/2025/165968/2 2025.07.15. sorszámú határozattal feltüntetett előírásra
került a közös tulajdon rendezésének a kötelezettsége.

A szerződés tárgyát képező termőföld ingatlant a Szalóki Szolgáltató Kft. használja haszonbérlet
jogcímén, mely bejelentett földhasználat a földhasználati lap tanúsága szerint 2018.11.01. napjától
2038.10.31. napjáig tart, a haszonbérleti szerződésben kikötött haszonbérleti díj hektáronként évi
60 000,- Ft, azaz Hatvanezer forint alapulvételével kerül megállapításra.

A szerződést készítő ügyvéd által az E-ING rendszerről lekért E-hiteles tulajdoni lapmásolat igazolása
szerint az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanhányadok per-, teher- és igénymentesek. Az
ingatlan tulajdoni lapján jelen szerződés aláírásának időpontjában széljegy sem található.

A termőföldön sincs semmilyen felépítmény, a föld értékét befolyásoló agrotechnikai létesítmény sem
található, termőképessége a környék átlagának megfelelő.

Szerződő Felek okiratszerkesztő ügyvéd ellenőrzési kötelezettsége eredményeként rögzítik, hogy a
szerződéskötés napján hatályban van a helyi önkormányzatok közérdekegyesítőjéről szóló 2025. évi XLVIII. törvény
felhatalmazása alapján a szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerint illetékes Abádszalók Város
Önkormányzata által a helyi önkormányzatok közérdekegyesítőjéről szóló 2025. évi XLVIII. törvény
önkormányzati rendelet nincs hatályban, mely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó
tulajdonszerzésre hatással lehet.

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy közös tulajdon rendezési kötelezettségüknek eleget
telve, az Eladók eladják, a Vevő pedig mint elővásárlásra jogosult földműves per-, teher és
igénymentesen, általa ismert állapotban megvásárolja az 1./ pontban megjelölt, összesen 3/3
termőföldhányadot. A felek a vételárat hektáronként 1.500.000,- Ft alapul vételével határozták meg.

3./ Szerződő felek a fentiek figyelembe vételével az adásvétel tárgyát képező termőföld vételárát
összesen 7.067.700,-Ft, azaz Hétmillió-hatvanhétézer-hétszáz forint összegben állapították meg,
mely vételárból az Eladókat tulajdoni hányaduknak megfelelően személyenként 2.355.900,- Ft, azaz
Kétfélmillió-háromszázötvenötezer-kilencszáz forint vételár részlet illeti meg. A vételár kialakításánál
termőföldek jellemzőit – nem öntözhető, településtől távol található, átlagos termőképesség - és a
helyben kialakult forgalmi értéket vették figyelembe.

A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételárát az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása esetén a határozat kézhezvételétől számított öt napon belül egyenlíti ki az Eladóknak banki átutalással, az Eladó1 részére járó **2.355.900,- Ft**-ot a nevén a vezettet
 számú bankszámlájára, az Eladó2 részére járó **2.355.900,- Ft**, -ot a nevén a
 számú számlájára, az Eladó3 részére járó **2.355.900,- Ft**, -ot
 számú számlájára kérésüknek
 a nevén az l vezettet
 megfelelően.

Az Eladók az előzőekben megjelölt bankszámlákra történő teljesítést mindannyian a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladók a birtokot a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg ruházzák át a Vevőre, és a Vevő ettől kezdve viseli az ingatlanok terheit és húzza a hasznait.

5./ Az Eladók a haszonbérlet kivételével szavatolják az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadok per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy azok tulajdonjogára, használatára rajtuk kívül más személynek érvényes jogcíme nincs.

6./ Az Eladók a vételár kiegyenlítésével egyidejűleg külön nyilatkozatban adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy jelen szerződés szerinti **Vevő tulajdonjoga** az ingatlan-nyilvántartásba az 1. pontban megjelölt termőföld ingatlanra, az ott megjelölt – azaz összesen **3/3 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, melyet a Vevő is kér.**

Az Eladók ezen hozzájáruló nyilatkozatukat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezik azzal a felhatalmazással, hogy azt a vételár kiegyenlítésének igazolása esetén a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében adja be a földhivatalhoz.

II. A vevő Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatai

7./ Nyilatkozat a tulajdonszerzési jogosultságról (Fftv.13-14§)

A Vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett **földműves**, továbbá vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a törvényben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időtartamra vállalja az Fftv. 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket.

A Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8./ Nyilatkozat a földszerzési és birtokmaximumról (Fftv. 16.§)

A Vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és használatában lévő termőföld nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési maximumot és a birtokmaximumot, továbbá részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9./ Nyilatkozat a vevőt megillető elővásárlási jogról, a szerződés hatósági jóváhagyása

A Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jog a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja szerint illeti meg, mint az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, a földforgalmi törvény 5. § 10. a) pontjában foglalt feltételekre tekintettel, mely szerint vevő helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában lévő Abádszalók, külterület 0620/18 hrsz-ú föld közvetlenül szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földdel.

A vevő nyilatkozik arról is, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 7.) pontja szerint földművesnek minősül és ilyenként a nyilvántartásba vétele a Földhivatali Főosztálynál 510146/2/2014.04.17. számon megtörtént.

A feleknek tudomásuk van arról, hogy jelen adásvételi szerződés hatályossá válásához a Földforgalmi törvény szerint a földügyi hatóság jóváhagyása szükséges, ezért csak a záradékkal ellátott adásvételi szerződés nyújtható be az ingatlanügyi hatósághoz a vevő tulajdonjogának a bejegyzése érdekében.

III. Egyéb rendelkezések

10./ A felek kijelentik, hogy mindannyian saját nevükben járnak el, továbbá cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük korlátozás alatt nem áll.

11./ Szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy jelen szerződés 4 eredeti példányát az aláírásától számított 8 napon belül be kell adni a JNSZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály részére, amely gondoskodik arról, hogy hirdetményi úton közölni kerüljön az elővásárlásra jogosultakkal, akiknek az elővásárlási jognyilatkozat megtételére rendelkezésükre álló időtartam 30 nap. A felek ezen kötelezettség teljesítésére is meghatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, melyet nevezett elfogad.

12./ Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségeket, továbbá az igazgatási szolgáltatási díjat és a vagyonszerzési illetéket a vevő viseli, aki nyilatkozik, hogy regisztrált mezőgazdasági őstermelő, aki az Itv. 26.§ (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentességet kíván igénybe venni. Ennek érdekében vállalja, hogy a megvásárolt termőföldeket az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mezőgazdasági termelőként a termőföldeket mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Ezen kötelezettségének a haszonbérlo Szalóki Szolgáltató Kft útján tesz eleget, melynek, melynek alapító tagja és saját maga és közeli hozzátartozói több mint egy éve 25 % ot meghaladó tulajdoni részzel rendelkezik.

13./ A szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja az Eladókat, hogy a szerzéstől számítva az elidegenítésig 5 év nem telt el, így személyi jövedelemadó bevallására és fizetésére kötelezettek.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés az általuk előadott tényeknek megfelelő, külön tényvázat felvételét nem kéri a szerződést készítő ügyvédtől.

15./ Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a földhivatali eljárásban képviselőjükkel dr. Bernáth Erzsébet ügyvédet (székhely: 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. II/232., nyilvántartó kamara: JNSZ Megyei Ügyvédi Kamara, ügyvédi igazolvány száma: 11107391, lajstromszáma: 140, KASZ azonosító száma:) e-mail elérhetősége: mobil elérhetősége: talmazzák meg, amelyet eljáró

ügyvéd jelen okirat aláírásával is elfogad.

16./ Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg Szerződő Feleket okmányaik alapján azonosította. Szerződő Felek személyi okmányairól – így különösen személyi igazolványáról, adókártájáról és lakcímkártájáról - másolat –készült, e vonatkozásban nevezett személyek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt. szerinti) ügyfél-átvilágítás során lemasolt okiratokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben – a törvényben meghatározott ideig - kezelje, okmányait lemasolja, illetőleg azokról felvételt készítsen. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a Szerződő Felek adatszolgáltatása alapján, melyet a megbízók tudomásul vettek, ahhoz hozzájárultak.

17./ Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Földforgalmi törvény szabályai és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után Dr. Bernáth Erzsébet ügyvéd előtt helyben hagyólag aláírták.

Szolnok, 2026. július 21.

Pásztor Tamás
Eladó1

Pásztor András
Eladó2

Pásztor András Barnáné
Eladó3

Nagy János
Vevő

Ellenjegyzem: Szolnok, 2026. július 21.

Dr. Bernáth Erzsébet ügyvéd
Kamarai azonosító szám:
5000 Szolnok,
Boldog Sándor István krt. 4. II. em. 232.