Kifüggesztés ideje: 2026. 11. 03.

Levétel ideje: 2026. 12. 04

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 04. Ez a határidő pótnap.



# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Abörlés kezdő napja: 2026. 11. 04.

amely létrejött

**egyrészről:** **Sereg István szül.név: S**
**(an.: ...., szül.hely és idő: ...**
**szem.a.: ..... , adóazonosító jel:**
**lakcíme, egyben értesítési címe: 3300 Eger, Csákány utca 25. fsz. 2.**
**mint eladó (a továbbiakban: mint Eladó)**

**másrészről:** **Bóta Ármin szül.név:**
**(an.: szül.hely és idő:**
**szem.a.: , adóazonosító jel:**
**lakcíme, egyben értesítési címe: 3300 Eger, Faiskola utca 6. 4. em. 52. ajtó**
**mint vevő (a továbbiakban: mint Vevő)**

között az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó kijelenti és tul.lap másolattal igazolja, hogy 348/698-ad arányban tulajdonát képezi az EGER Külterület 0188/20. hrsz. alatt felvett, „szántó /és gazdasági épület" művelési ágú, 2495 m² területű, 2,77 AK értékű külterületi ingatlan, amely ingatlanhányad jelenleg nem áll harmadik személy használatában. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy a közös tulajdonban lévő ingatlan használatát az eredeti tulajdonosok természetben úgy osztották meg egymás között, ahogy az jelenleg is alakul, így az Eladó a közös tulajdonban lévő ingatlanból egy kerítéssel körülvett, elkülönült területet tart birtokában, rajta egy szerszámoskamrával, amely ingatlanrészt a korábbi tulajdonos is ugyanilyen módon és formában használta, tartotta birtokban.

2./ A felek rögzítik, hogy az 1./ pont szerinti ingatlannak az ingatlan-nyilvántartás szerint tulajdonosai Petrovics János és Petrovicsné Szabó Anna 175/698-175/698-ad arányban, amely tulajdonostársak megismerve jelen adásvételi szerződés tartalmát, külön okiratban lemondtak elővásárlási jogukról.

3./ Jelen adásvételi szerződés alapján az Eladó az 1./ pont szerinti ingatlan 348/698-ad tulajdoni hányadrészét eladja, a Vevő pedig megvásárolja azt, a megtekintett állapotban, határokkal és a kialakult természetbeni használat formájában.

4./ Vevő kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 7. a. pontja értelmében földművesnek minősül. A földműves nyilvántartásba vételéről szóló határozatot a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. hozta. Bejegyző határozat száma: 510242/2022.08.05.

5./ Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával vállalja a Földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdése alapján, hogy a szerződés tárgyát képező 1./ pont szerinti föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Vevő nyilatkozik továbbá, miszerint a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - jelen adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki részére.
A Földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdése alapján a Vevő akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, a hivatkozott törvény 14.§ (2) bekezdése alapján Vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 évben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

6./ Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező 1./ pontban megjelölt földre elővásárlási jog illeti meg, mivel a Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. d.) pontja és (4) bek. b.) pontja alapján helyben lakó, fiatal földműves.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Bóta Ármin Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz és a jogszabály szerint az eladónak kell választania, úgy Eladó jelen jogügylet vevőjét, Bóta Ármint fogja választani.

Kelt: Egerben, 2026. október hó 20. napján

| | | |
|---|---|---|
| ..... | | ..... |
| Sereg István | DR. TŐZSÉRNÉ DR. RÁTKAI EDINA | Bóta Ármin |
| Eladó | ügyvéd | Vevő |
| | 3300 Eger, Petőfi tér 4. I/5. | |
| | Tel.: 36/419-725 | |
| | KASZ: 36070630 | |

7./ Felek a szerződés tárgyát képező ingatlanhányad vételárát kölcsönösen 350.000,- Ft, azaz Háromszázötvenezer forintban állapították meg. Tekintettel arra, hogy az ingatlanon ültetvény és épület is található, ezért a földterület értékét 150.000,- Ft, a gyümölcsültetvény értékét 50.000,- Ft és az ingatlanon található gazdasági épület értékét 150.000,- Ft-ban jelölik meg.

8./ A vételár megfizetésével kapcsolatban abban állapodnak meg a felek, hogy Vevő a 7./ pont szerinti vételár teljes összegét Sereg István Eladónak az OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773391-00781624 számú bankszámlájára utalás útján fizeti meg a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozata kézhezvételét követő 5 munkanapon belül.

9./**Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja.** Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél Eladó letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzési engedélyét 6 eredeti példányban (ebből 1 példány biztonsági okmányon), amely letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd jelen szerződés aláírásával is igazolja. A letét ingyenes. Az eljáró ügyvéd kizárólag abban az esetben jogosult és köteles az illetékes földhivatal és a felek részére átadni a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, illetve azt benyújtani, ha Sereg István Eladó, részére írásban igazolja, hogy a vételárat a Vevő hiánytalanul megfizette.
A tulajdonjog-bejegyzési engedélyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező 1./pont szerinti ingatlan tulajdonjoga 348/698 tulajdoni arányban B ó t a Á r m i n Vevő javára a d á s v é t e l jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

10./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanhányad birtokbaadására, a vételár kiegyenlítésével egyidejűleg kerül sor. A Vevő a birtokbaadás napjától szedi az ingatlanhányad hasznait, viseli annak terheit és a kárveszélyt.

11./ A felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tárgyát képező föld tulajdonjoga Vevő általi megszerzésének feltétele, hogy a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja és egyidejűleg záradékkal lássa el.
A Földforgalmi törvény és a törvény végrehajtásával kapcsolatos külön jogszabályok jelenleg hatályos rendelkezései alapján az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie az Eladónak jóváhagyás céljából 4 eredeti példányban, amelyből 1 pld. biztonsági okmányon készült.
A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezt a döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a hatályos jogszabályban meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

12./ A Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanhányad tulajdonjogát jogosult megszerezni, mivel nem esik a Földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdése szerinti tulajdonszerzési korlátozás alá. Vevő kijelenti, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján részarány tulajdonnal nem rendelkezik, jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével, a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, azaz a földszerzési maximumot.

13./ A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes természetes személyek, magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.

14./ Vevő kijelenti, hogy földművesként ellenérték fejében szerzi a szerződés tárgyát képező 1./ pont szerinti ingatlanhányadot, amellyel kapcsolatban az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p.) pontja alapján vállalja, hogy az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig a föld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít el és mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

15./ Az Eladó szavatosságot vállal az 1./ pontban meghatározott ingatlan per, - igény és mindenfajta tehertől való mentességéért. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon köztartozás nem áll fenn. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza, korlátozza.

Kelt: Egerben, 2026. október hó 20. napján

.....
Sereg István
Eladó

.....
Bóta Ármin
Vevő

DR. TŐZSÉRNÉ DR. RÁTKAI EDINA
ügyvéd
3300 Eger, Hatvani tér 4. I/5.
Tel.: 36/419-725
KASZ: 36070630

Függesztés ideje: 2026.11.03.

Levétel ideje: 2026.12.04.

16./ Jelen szerződés megkötésével és a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével felmerülő költségek (többek között számlával igazolt ügyvédi munkadíj, földhivatal részére megfizetendő igazgatási szolgáltatási díj) megfizetése a tulajdonjogot szerző Vevőt terhelik.
A felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlási jogával sikeresen élő más személy lenne jogosult az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére, úgy az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos és számlával igazolt ügyvédi munkadíjat az elővásárlási jogával sikeres élő vevő, a szerződés szerinti vevőnek, a vételár Eladó részére történő megfizetésével egyidejűleg köteles megfizetni.

17./ Szerződő felek közösen, azaz mind Eladó, mind Vevő, jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Tőzsérné dr. Rátkai Edina ügyvédet (3300 Eger, Petőfi tér 4. I/5., KASZ: 36070630) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a tulajdonjogváltozás átvezetésével kapcsolatos földhivatali eljárás során történő képviseletükkel. Eladó meghatalmazza eljáró ügyvédet azzal, hogy jelen adásvételi szerződést mellékleteivel együtt nevében és képviseletében a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából benyújtsa, amely meghatalmazásban foglaltakat eljáró ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elvállalja. Vevő meghatalmazza továbbá eljáró ügyvédet az ingatlan tulajdonjogának megszerzését a NAV részére bejelentő B400E adatlap helyette és nevében történő kitöltésével és elektronikus elküldésével, amely meghatalmazásban foglaltakat eljáró ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elvállalja.
A szerződő felek kérik, hogy a földhivatal a tulajdonjogot bejegyző határozatát értesítési címükre szíveskedjen megküldeni.

18./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján az adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre.
A felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történik, a Pmt. szabályai szerint. A felek jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzés esetén haladéktalanul, legkésőbb 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
A felek adatait az eljáró ügyvéd a vonatkozó szabályozás alapján kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

19./ Szerződő felek kijelentik, hogy ezen szerződést egyúttal tényvázlatnak is tekintik, amely a fenti tartalommal, minden részletre kiterjedően tartalmazza szerződéskötési akaratukat. A felek kijelentik továbbá, hogy a szerződéskötés során az eljáró ügyvédtől teljes körű jogi felvilágosítást kaptak, ideértve jelen jogügylettel kapcsolatos adó és illetékszabályokról szóló tájékoztatást is, melynek megtörténtét jelen szerződés aláírásával is elismerik.

Jelen szerződést tulajdonjog bejegyzés céljából eljáró ügyvéd 30 napon belül a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Eger) részére nyújtja be, amely határidő jelen szerződés hatósági jóváhagyásának, azaz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől kezdődik.

Ezen adásvételi szerződés 7 eredeti példányban (ebből 1 példány biztonsági okmányon) készült, melyből 4 példány a mezőgazdasági igazgatási szervhez kerül, a szerződő felek személyenként 1-1 példányt kaptak kézhez, melynek megtörténtét a szerződés aláírásával el is ismerik és 1 példány az okiratszerkesztő ügyvéd birtokában marad.

Az itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. szabályai az irányadóak.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Egerben, 2026. október hó 20. napján

.....
Sereg István
Eladó

.....
Bóta Ármin
Vevő

Ellenjegyzem: Egerben, 2026. október hó 20. napján

DR. TŐZSÉRNÉ DR. RÁTKAI EDINA
*ügyvéd*
3300 Eger, Petőfi tér 4. I/5.
Tel.: 36/419-725
KASZ: 36070630

Dr. Tőzsérné dr. Rátkai Edina egyéni ügyvéd (KASZ: 36070630)
székhely: 3300 Eger, Petőfi tér 4. I/5.