P| 3739-2| 2026.

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 24.
Közlés napja: 2026. 11. 25.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 28.
E HATÁRIDŐ ELMULASZTÁSA JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 2026. 12. 29.
.....
aláírás

Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyfelől
Juhász Sándorné (születési családi és utóneve: szül.:
anyja neve: sz.sz.: adóazonosító jele: 3388
Poroszló, Sarudi út 13. sz. alatti lakos és
Szabó Ferencné (születési családi és utóneve: , szül.:
anyja neve: sz.sz.: adóazonosító jele:
Poroszló, Ifjúság út 8. sz. alatti lakos, mint eladók (a továbbiakban: eladók),

másfelől
Sőregi Tamás (születési családi és utóneve: l.: , anyja neve: sz.sz.: óazonosító jele: ldműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: MVH regisztrációs száma:
Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma: 3388 Poroszló, Baross út 8. sz. alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./A/ Juhász Sándorné eladó 1/1 hányadban tulajdonosa a **Poroszló külterület 0104/10 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 9908 nm térmértékű 13,75 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak.
A 42333/2007.11.07 bejegyző határozat alapján az ingatlan jogi jellege: Natura 2000 terület.

A 2026. október 22. napján kiadott E-hiteles tulajdonilap-másolat (szemle) adatai alapján az ingatlant bányaszolgalmi jog terheli a TIGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ ZRT. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184.) jogosult javára.
Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Eladó az előzőekben megjelölt ingatlana tekintetében a jelen szerződésben rögzített bányaszolgalmi jogon túlmenően, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig teljes teher-, per- és igénymentességet szavatol, beleértve, hogy azon harmadik személyt semmilyen jogcímen nem illet meg földhasználati jog.

B/ Szabó Ferencné eladó 1/1 hányadban tulajdonosa a **Poroszló külterület 0104/11 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 1.0646 ha térmértékű 13,74 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak.
A 42333/2007.11.07 bejegyző határozat alapján az ingatlan jogi jellege: Natura 2000 terület.

A 2026. október 22. napján kiadott E-hiteles tulajdonilap-másolat (szemle) adatai alapján az ingatlant bányaszolgalmi jog terheli a TIGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ ZRT. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184.) jogosult javára.
Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Eladó az előzőekben megjelölt ingatlana tekintetében a jelen szerződésben rögzített bányaszolgalmi jogon túlmenően, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig teljes teher-, per- és igénymentességet szavatol, beleértve, hogy azon harmadik személyt semmilyen jogcímen nem illet meg földhasználati jog.

2./ Eladók eladják, vevő, akik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján földművesnek minősül, megveszi az eladókat az 1./A/ és 1./B/ pontbeli ingatlanokon megillető összes tulajdoni illetőséget, az ingatlanok egészét, úgy ahogyan azok jelen okirat aláírása napján vevő által ismert állapotban a természetben megtalálhatók, a szerződő felek által kölcsönösen kialkudott és elfogadott összesen 4.727.420,- Ft, azaz Négymillió-hétszázhuszonhétezer-négyszázhúsz forint vételárért.

Felek az 1./A/ pontbeli ingatlan vételárát 2.278.840,- Ft-ban, míg az 1./B/ pontbeli ingatlan vételárát 2.448.580,- Ft-ban állapították meg.

Juhász Sándorné eladó	Szabó Ferencné eladó	Sőregi Tamás vevő	Dr. Pajtók Gábor Keve ellenjegyző ügyvéd

Felek a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy az előzőekben megjelölt vételár mindkét ingatlan tekintetében a földterületek vételárát képezi, figyelemmel arra, hogy azokon növényzet nem található.

3./ Vevő a 2./ pont szerinti vételárat a jelen jogügyletnek a Földforgalmi tv. 7. §-a szerinti hatósági jóváhagyását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott szerződés részére történt átadását követő öt napon belül köteles eladóknak megfizetni, az eladók alábbiakban megjelölt bankszámláira történő átutalás útján, amennyiben a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem benyújtásakor az ingatlan-nyilvántartás adatai vevőre nézve nem változtak meg hátrányosan a jelen jogügylet napján fennálló állapothoz képest.
Ezen feltétel nem teljesülése esetén vevő fenntartja a jogot, hogy a szerződéstől elálljon, mely nyilatkozatot az eladók jelen szerződésben megjelölt lakcímére feladott ajánlott postai küldemény útján jogosult közölni, mely küldeményt a feladást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Juhász Sándorné bankszámlaszáma:
Szabó Ferencné bankszámlaszáma:

Felek jóváhagyólag tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a vevő elővásárlási jogát a rangsorban megelőző más elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy jelen szerződés vevő vonatkozásában nem hatályosul, eladók a rangsorban előbb álló elővásárlásra jogosult részére kötelesek az 1./A/ és 1./B/ pontbeli ingatlanaikat eladni.

4./ Vevő az adásvétel tárgyát képező 1./A/ és 1./B/ pontbeli ingatlanok birtokába a jelen jogügyletet jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételét és a vételár hiánytalan kiegyenlítését követően, tulajdonjog bejegyzési kérelmének földhivatalhoz történő benyújtása napján lép.

5./ Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okiratba foglalt nyilatkozatukkal feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1./A/ és 1./B pontbeli ingatlanokra a tulajdonjog vevő javára 1/1 arányban adásvétel jocímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a vételár hiánytalan kiegyenlítését követően, az ingatlanokon őket megillető tulajdonjog egyidejű törlésével.
A vételár hiánytalan kiegyenlítéséig eladók a tulajdonjogukat fenntartják.

Ezzel összefüggésben felek rögzítik, hogy eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges alakszerű írásbeli nyilatkozatukat az okiratot ellenjegyző Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvédnél letétbe helyezték, mely tényt letéteményes ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével is igazol. A letét díjmentes.

A letét tárgyát képező nyilatkozatot letéteményes kizárólag a teljes vételár kiegyenlítését követően jogosult kiadni - felhasználni a földhivatal előtti eljárásában.
A teljes vételár megfizetése tényét eladók vagy vevő hitelt érdemlően kötelesek bizonyítani.
Megfelelő bizonyításnak tekintik a felek a vételár eladók jelen okirat 3./ pontjában megjelölt bankszámláira történt hiánytalan átutalását tanúsító, az utalásokat teljesítő, vagy a jogosulti bankszámlákat vezető pénzintézetek által ügykörükben kiadott, az átutalások megtörténtére, illetőleg a számlákon való jóváírásra vonatkozó banki igazolásokat.

6./ A tulajdonjog átszállásával és annak ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésével együtt járó költséget és illetéket vevő viseli.

Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bek. p.) pontjában foglalt illetékmentességet igénybe kívánja venni, vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlanok tulajdonjogát a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és azokat mezőgazdasági célra hasznosítja.
Vevő tudomással bír arról, hogy jelen pontban meghatározott kedvezményhez szükséges igazolásokat maga köteles a NAV felhívására szükség szerint csatolni.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanelidegenítési-szerzési képességük semmilyen okból nincs korlátozva.

Juhász Sándorné eladó	Szabó Ferencné eladó	Söregi Tamá.. vevő	Dr. Pajtók Gábor Keve ellenjegyző ügyvéd

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy vevő a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. d) pontja** (helyben lakó földműves) alapján jogosult elővásárlásra.

Eladók okirati aláírásukkal kijelentik, hogy amennyiben vevővel azonos ranghelyen álló más elővásárlásra jogosult is kíván élni ezen jogával, az esetben a szerződés szerinti vevő részére kívánják eladni az adásvétel tárgyát képező 1./A/ és 1./B/ pontbeli ingatlanaikat.

Eladók kötelesek az előzőek szerint meghatározott törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján jelen egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.

9./ Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) rendelkezéseire figyelemmel kijelenti:

- A tulajdonában, illetve használatában lévő termőföldterület, illetőleg a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó föld a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő ingatlanokkal sem haladja meg a hivatkozott jogszabályokban meghatározott felső határértéket.
- Kijelenti, 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 nem több mint 6000.
- Kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. alkalmazása szempontjából földművesnek minősül.
- Vállalja, hogy a jelen adásvétellel érintett földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja, hogy a földrészleteket a tulajdonszerzése időpontjától számított öt évig – ide nem értve a földforgalmi tv-ben meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja.
- Amennyiben az adásvétel tárgyát képező földek harmadik személy használatában vannak, úgy kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása.
- Kijelenti, hogy vele szemben jelen föld tulajdonszerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Felelőssége tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló földterület jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző öt éven belül nem szabott ki vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot.

Vevő nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 23. §-a alapján jelen jogügylet érvényességi feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, illetőleg a helyi földbizottság támogató állásfoglalása.

10./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv. és a 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadóak.

11./ Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket okmányaik alapján azonosította. A személyi azonosságot igazoló okiratok érvényességéről meggyőződött, a felek személyi okmányairól másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okirataikban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben kezelje.

12./ Szerződő felek okirati aláírásukkal megbízzák a Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda (3300 Eger, Telekessy u. 1.) képviseletében eljáró Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, azzal, hogy a jelen szerződés egyben ügyvédi megbízás tényvázlatának is minősül, egyúttal meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a jelen jogügylethez

Juhász Sándorné eladó	Szabó Ferencné eladó	Sőregi Tamás vevő	Dr. Pajtók Gábor Keve ellenjegyző ügyvéd

fűződő ingatlan-nyilvántartási eljárásban – beleértve a Földforgalmi törvény szerinti hatósági eljárást - őket az Ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott jogkörrel képviselje.
A meghatalmazás kifejezetten kiterjed az eladók tulajdonjogának törlésével és a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésével kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljes körű képviseletre.

Vevő meghatalmazza továbbá a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédet a tulajdonszerzéséhez kapcsolódó visszterhes vagyonátruházási illeték megállapításához kapcsolódó adatlapnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz történő benyújtásával.

Meghatalmazott jogi képviselő a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

13./ Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés teljesedésbe menetele érdekében egymással mindenben együttműködnek, illetőleg amennyiben a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a jelen adásvételi szerződést bármely formai, vagy tartalmi okból módosítani szükséges, úgy a kapcsolódó szerződésmódosítást szükség esetén késedelem nélkül megkötik.

Ezen adásvételi szerződést a felek elolvasás, értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Szerződő felek kijelentik, a jogi képviseletre vonatkozó megbízás kifejezetten okiratszerkesztésre, illetve a szerződésben megjelölt eljárási cselekményekre vonatkozott, adótanácsadásra nem.
Felek jelen okirat aláírásával is tanúsítják, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a visszterhes vagyonátruházáshoz kapcsolódó adónemekre jelen jogügylet tekintetében kifejezetten a személyi jövedelemadóra, a vagyonszerzéssel kapcsolatos illeték mértékére, a szerződő felek által igénybe vehető adó- és illeték kedvezményekre részükre részletes tájékoztatást adott.

Kelt Egerben, 2026. november 9. napján

Juhász Sándorne eladó	Szabó Ferencné eladó	Sőregi Tamás vevő

Ellenjegyzem
Egerben, 2026. november 9. napján

DR. PAJTÓK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd
3300 Eger, Telekessy u. 1.
Tel.: 36/518-851, Mobil: +36-20/230-3954
e-mail: keve.pajtok@pajtok.hu
KASZ: 36066630

Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd
Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda
3300 Eger, Telekessy u. 1.
KASZ: 36066630