

Kifüggesztve: 2026. 01. 06.

A közzététel kezdő napja: 2026. 01. 07.

A jognyilatkozatra nyitva álló határidő: 2026. 02. 05.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A határidő jogvesztő

amely létrejött a Magyar Államkincstár törzskönyvi nyilvántartásában alatt bejegyzett
Abasár Községi Önkormányzat (3261 Abasár, Fő tér 1.; KSH száma: adószáma:
képviseli: Kazsu Attila polgármester) mint **eladó**, másrésztől **Kalcsó Krisztina** sz.: ,
an.: szül. idő: szhely: személyi azonosító jele:
adóazonosító jele: földműves regisztrációs száma: l, agrárkamara
azonosító száma: magyar állampolgár) 3262 Markaz, József Attila utca 21. sz. alatti
lakos, e szerződésben mint **vevő**, **akit csatolt meghatalmazással képvisel** dr. Ferencz Domonkos sz.: ,
an.: neve: születési hely, idő: személyi
azonosító jel.: , adóazonosító jele: állampolgár) 3261 Pálosvörösmart,
Újszülöttek sétánya körút 1. szám alatti lakos) alulírott napon és helyen az alábbi feltételek ügyvédi
ellenjegyzés mellett:

1.)

Az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában az **abasári külterületi 040/160 hrsz. alatt nyilvántartott „a.) legelő, b.) kivett vízfolyás”** művelési ágú, 9687 m² alapterületű, 2,10 aranykorona értékű ingatlan. *A jelen szerződés tárgya az 1. pontban jelölt ingatlan 6776/9687-ed arányú tulajdoni illetősége, amely a.) legelő művelési ágú, 6776 m² alapterületű, 2,1 Ak értékű ingatlanrész.*

2.)

Az eladó eladja, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban örökre és visszavonhatatlanul megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlan 6776/9687-ed arányú tulajdonjogát.

3.)

A felek az átruházásra kerülő ingatlanilletőség vételárát **8.408.400,-Ft azaz Nyolcmillió-négyszáznyolcezer-négyszáz** forint összegben határozzák meg. A felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, agrotechnikai létesítmény nem található, azonban az ingatlanon felépítmény található. A felek rögzítik, hogy a teljes vételár a termőföld ellenértékét tartalmazza. (A felek rögzítik továbbá, hogy a felépítményeket az ingatlanilletőségen a vevő létesítette saját költségén, amelynek értéke 7.200.000,-Ft.) A felek rögzítik, hogy a teljes vételárát képező **8.408.400,-Ft azaz Nyolcmillió-négyszáznyolcezer-négyszáz** forint összeg ezen szerződés aláírását megelőzően átutalás útján megfizetésre került az eladó részére, amelynek a megfizetését az eladó képviseletében eljáró Kazsu Attila polgármester jelen szerződés aláírásával elismeri.

4.)

Az eladó az 1. pontban jelölt ingatlan vonatkozásában jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy az eladó 6776/9687-ed arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, valamint ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanra a vevő 6776/9687-ed arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

5.)

Az eladó az átruházásra kerülő ingatlanilletőséget e szerződés aláírását megelőzően a vevő birtokába adta, aki akkortól kezdve szedheti az ingatlanilletőség hasznait, viseli a költségeket, vállalja a kárveszélyt. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, és elismeri, hogy a vevő az ingatlanilletőségen a birtokbaadást követően saját költségén létesített felépítményeket. Az ingatlanilletőség tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerzi az ingatlanilletőséghez kapcsolódó minden egyéb jogot is.

6.)

Az eladó az átruházott ingatlanilletőség per-, teher-, és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azon harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

7.)

A felek rögzítik, hogy az átruházásra kerülő termőföld vonatkozásában nincs bejelentett földhasználó, így az adásvételi szerződés a haszonbérleti szerződés lejáratával, illetve a haszonbérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezéseket nem tartalmaz. A vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában állna, erre az esetre kötelezettséget kellene vállalnia arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. §-ának (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Abasár Községi Önkormányzat

képviseli Kazsu Attila polgármester
eladó

Kalcsó Krisztina

vevő
kép.: dr. Ferencz Domonkos

Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Jancsó

3200 Gyöngy

Tel./Fax

109-345
Fax: 3062191

4. Társaság

5. H/16.

8.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

9.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a Földforgalmi tv. 21. §-ának (1c) bekezdésben foglalt kivételével – a felek aláírásától számított **8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 21. §-ának (1a) bekezdés szerinti 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 Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő** határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. **A vevő kijelenti, hogy a Heves Vármegyei Kormányhivatalnál nyilvántartásba vett földműves; földműves regisztrációs száma: 51.0211/2023.09.01, azonban a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés alapján nincs elővásárlási joga.** A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az átruházásra kerülő 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 földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, 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). A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki. *A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.*

Abasár Községi Önkormányzat
képviseli Kazsu Attila polgármester
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
képv.: dr. Ferencz Deimonkos

Ellenjegyző ügyvéd
Dr. Jancsó
3200 Gyöngyös
Te: 06-37/...
KASZ 3600...
2023.09.01
5.11/16.
345

10.)

Az eladó képviselője, és a vevő is kijelenti, hogy cselekvőképés nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs.

Markaz Községi Önkormányzat képviselője, valamint a vevő meghatalmazottja magyar személyi igazolvánnyal igazolnak, és kijelentik, hogy ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs.

A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában szabályozott földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékét sem lépi túl, ezen jogszabályban meghatározott korlátba nem ütközik. A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így a visszerthes vagyónátruházási illetéket (4 %), a földhivatali igazgatási díjat (10.600,-Ft/hrs), a tulajdoni lap díját (4800,-Ft/hrs) és az ügyvédi munkadíjat a vevő viseli. **A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogositják és kötelezik.**

Abasár Községi Önkormányzat képviselője képviseleti jogát igazolja és kijelenti, hogy sem neki, sem az általa képviselt Önkormányzatnak e szerződéssel kapcsolatosan szerződéskötési képessége korlátozva nincs, a vevő tulajdonszerzési képessége nem korlátozott. **Abasár Községi Önkormányzat** eladó képviselője kijelenti, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlanilletőség tulajdonjogának az átruházására, az **Abasár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 55/2025. (VI.18.) önkormányzati határozata** alapján felhatalmazással bír, és kijelenti, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlanilletőség a helyi önkormányzat üzleti vagyonát képezi, ezért ezen átruházásra kerülő ingatlan forgalomképes vagyonnak minősül.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-ának (2) bekezdése szerint „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése értelmében az Nvtv. 14. § (2) bekezdésének rendelkezését nem kell alkalmazni az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén. Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár tekintetében a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 5. § (2) bekezdésének b) pontja irányadó, mely alapján az értékhatár 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték. A Kötv. 78. § (3) bekezdésének a) pontjában ugyanakkor felhatalmazást kapott a helyi önkormányzat képviselő testülete - hogy rendeletében a Kötv. 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott forgalmi értéktől kisebb értékhatárt határozzon meg. *A helyi önkormányzat képviselő testülete tehát jogosult arra, hogy rendeletében az Nvtv. 13. § (1) bekezdése és a 14. § (4) bekezdése szempontjából releváns értékhatárt a Kötv. 5. § (2) b) pontja szerinti 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéknél alacsonyabb értékben állapítsa meg. Az eladó képviselője a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy Abasár Községi Önkormányzat Képviselő- testülete nem hozott olyan rendeletet, amely a Kötv. 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott forgalmi értéktől kisebb értékhatárt határozott meg.*

A jelen adásvételi szerződés vonatkozásában a Magyar Államot megillető elővásárlási jog kapcsán az MNV Zrt.-t kell nyilatkoztatni az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jog tekintetében.

11.)

Alulírott, Kazu Attila polgármester, mint a jogi személy eladó törvényes képviselője, és egyben mint az 1. pontban jelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdonosának törvényes képviselője e szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsovics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) mint meghatalmazottat (továbbiakban: meghatalmazott) hogy az illetékes földhivatal előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon, mint Eladó képviselője a fenti ingatlanra, az eladó javára, az 1. pontban jelölt ingatlanban lévő 1/1 arányú tulajdonjogból 6776/9687-ed arányú tulajdoni illetőség törlése és a Vevő 6776/9687-ed arányú tulajdonjogának bejegyzése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom. Alulírott, dr. Ferencz Domonkos, mint Kalcsó Krisztina vevő, mint magánszemély vevő meghatalmazottja a vevő képviseletében e szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsovics Anita ügyvédet mint meghatalmazottat (továbbiakban: meghatalmazott) hogy az illetékes földhivatal előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon, mint Vevő képviselője az 1. pontban jelölt ingatlanra, a vevő javára a 6776/9687-ed arányú tulajdoni hányadban bejegyzendő tulajdonjog bejegyzése ügyében „adásvétel” jogcímén, illetve Eladó 6776/9687-ed arányú tulajdonjogának törlése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom.

Abasár Községi Önkormányzat

képviseli Kazu Attila polgármester
eladó

Kalcsó Krisztina

vevő
képv.: dr. Ferencz Domonkos

Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Jancsovics Anita
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Tel./Fax: 06-345 3181
E-mail: jancsovics.anita@gyongyos.hu

A felek megbízzák a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviseletükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselettel, és az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt dr. Jancsovcics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) aki a megbízást e szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő felek a B400E nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy a B400E NAV adatlapot online nyújtsa be az illetékes Adóhatósághoz, amely meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd elfogadja.

A szerződő felek feljogosítják (meghatalmazzák) az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, hiányosság vagy kihagyás esetén az értelemszerűen szükséges változtatást illetve kijavítást az adásvételi szerződésen, illetve a bejegyzési kérelemnél elvégezze, az adásvételi szerződés, illetve a bejegyzési kérelem lényegi tartalmának érintése nélkül. Alulírott, dr. Jancsovcics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom.

A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kéri az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják, és kifejezetten nem kéri külön tényvázlat készítését. A szerződő felek a szerződés aláírásával elismerik az adásvételi szerződés 1-1 db. eredeti példányának az átvételét.

Gyöngyös, 2025.12.02.

Abasár Községi Önkormányzat
képviseleti Kazsu Attila polgármester
eladó



Kalcsó Krisztina
vevő
csatolt meghatalmazással képv.: dr. Ferencz Domonkos

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2025.12.02. napján, Gyöngyösön:
dr. Jancsovcics Anita ügyvéd
KASZ: 36062181
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Tel./Fax: +36 (37) 300345
E-mail: drjancsovcics.anita@ugyveditarsulas.hu

Magyar Václav
Dr. Jancsovcics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös
Bugát Pál tér 5. 2/16.
C: 06-37-300-345
SZ: 36062181