

Kifüggesztve: 2026. 10. 27.

A közlés kezdő napja: 2026. 10. 28.

A jognyilatkozatra nyitva álló határidő: 2026. 11. 26.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A határidő jogvesztő

amely létrejött egyrészről **Kerek István** sz. szül., hely, idő: , an.: , szsz.:
adóaz jele: állampolgár) 3261 Abasár, Fő út 53. sz. alatti lakos, mint **eladó** a
továbbiakban e szerződésben **mint eladó**, másrészről **Kalcsó Krisztina** sz. an.: szül., hely, idő:
személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: NAK azonosító:
5, , llampolgár) 3262 Markaz, József Attila utca 21. sz. alatti lakos, mint **vevő** - **akit csatolt**
meghatalmazással képvisel Csollányé Fülöp Klára sz. (anyja neve: , születési hely és idő:
személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: állampolgár) 3261
Pálosvorosmárt, Bocskai út 6. szám alatti lakos - között alulírott napon és helyen az alábbi rendelkezésekkel ügyvédi ellenjegyzés
mellett:

1.)

Az eladó 243/486-od arányú (II/2) tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. ingatlan-nyilvántartásában az **Abasár külterületi 027/171. hrsz. alatt nyilvántartott „szántó” művelési ágú, 4.86**

aranykorona értékű 2546 m² alapterületű ingatlan.
- Az ingatlan az MVM EMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (jogosult címe: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) jogosult javára 80 m² területre bejegyzett vezetékgig terhel.

- Az ingatlan Kerek Istvánné (sz. Csontos Mária, sz: 1901, an: Török Mária) volt 3261 Abasár, Vörösmarty Mihály út 53. sz. alatti lakos jogosult javára bejegyzett özvegyi jog terhel. Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az özvegyi jogosult elhunyt. A felek ezúton is kéri az illetékes földhivatalt, hogy az özvegyi jogosult javára bejegyzett özvegyi jogot elhalálozására tekintettel törölni szíveskedjék. A felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a Kerek Istvánné jogosult javára bejegyzett özvegyi jogot az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

2.)

Az eladó eladja, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban örökre és visszavonhatatlanul megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlan 243/486-od arányú tulajdoni illetőségét.

3.)

A felek az átruházásra kerülő ingatlanilletőség vételárát **100.000,-Ft, azaz Egyszázezer** forint összegben fogadják el, amely teljes egészében a termőföld értékét képezi. Az ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény nem található. A vevő a teljes vételárát képező **100.000,-Ft, azaz Egyszázezer** forint összeget ezen szerződés aláírását megelőzően átutalás útján fizette meg Kerek István eladó ERSTE Banknál vezetett **11600006-00000000-27779358** sz. bankszámlájára. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el, és kijelenti, hogy a teljes vételárát képező 100.000,-Ft összeg a fenti bankszámlán jóváírásra került ezen szerződés aláírását megelőzően.

4.)

Az eladó az 1. pontban jelölt ingatlan vonatkozásában jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét** adja ahhoz, hogy 243/486-od arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, valamint ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanra a vevő 243/486-od arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön.

5.)

Az eladó az átruházásra kerülő ingatlanilletőséget e szerződés aláírásával egyidejűleg köteles a vevő birtokába adni, aki ekkortól kezdve szedheti az ingatlan hasznait, viseli a költségeket, vállalja a kárvessélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerzi az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is.

6.)

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

7.)

Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az 1.) pontokban jelölt ingatlanilletőség vonatkozásában nincs bejelentett földhasználat. Az eladó kijelenti, hogy az átruházásra kerülő ingatlan haszonbérleti szerződés nem terheli, így a haszonbérleti szerződés lejáratára, és a haszonbérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezéseket az adásvételi szerződés 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 vállal 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.*

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 a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerint föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell lefoglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított **8 napon belül** foglalt mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amelyet a törvény szerint jóváhagyott, kiadott rendelet. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben állapítja meg a szerződés rendelkezéseit, amelyek alkalmasak és hivatalból elrendelik a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem szerepel az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti

Kerek István
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

képv.: Csollányé Fülöp Klára meghatalmazott

ügyvédi Társulás

ügyvéd

tér 5. II/16.

-345

KAR: 36062

döntést közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződés megkötésével a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Ha az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzati rendelet elővásárlási jogot alapított, és a Hövtv. szerinti egyik elővásárlásra jogosult sem élt érvényesen az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződést a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti okiratok beérkezését követő 8 napon belül kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni. Ha az adásvétel tárgyát képező földre a Hövtv. felhatalmazása alapján az önkormányzati rendelet elővásárlási jogot alapított, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell küldeni a Hövtv. 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti személyek értesítéséről, valamint a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti, a közzétételről, valamint a levételről szóló jegyzői igazolást. Az (1f) bekezdés szerinti igazolás hiányában a vevőnek az adásvételi szerződésben nyilatkoznia kell, hogy mely okból nem kell betelepülőnek, vagy mellékelnie kell a Hövtv. 6. § (3) bekezdés b) vagy c) pontja szerinti eljárásban meghozott döntést vagy a Hövtv. 6. § (1) bekezdése, valamint (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt. A Hövtv. 3. §-ának c.) pontja szerint ingatlan: a termőföld, az e törvény hatálybalépését közvetlenül megelőző tíz éven belül telekalakítási tilalommal, építési tilalommal vagy változtatási tilalommal terhelt telekingatlan, valamint az építmennyi joggal létrejött ingatlan kivételével valamennyi ingatlan. A felek rögzítik, hogy az ingatlanok fekvése szerint illetékes helyi önkormányzat a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a helyi önkormányzatok védelmére tekintettel nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely a jelen tulajdonszerzésre hatással lenne.

Az adásvételi hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) létrehozásával valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerne az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül minden természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időpontra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül teheti meg az adásvételi szerződés elfogadását, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon megállapított tételét 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 jognyilatkozatot a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatot a jegyzőknek megküldi, valamint a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőknek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e szerződésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. A felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés vonatkozásában az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

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 részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

10.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, 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), az ügyvédi munkadíjat és a tulajdoni lap díját (4800,-Ft) a vevő viseli. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

11.)

Az eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettsége keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladó köteles. Az eladó az ingatlanilletésséget 5 éven túl értékesíti, ezért adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.

12.)

Alulírott, Kerek István eladó, mint magánszemély eladó, és egyben mint az 1.) pontban jelölt ingatlan 243/486-od arányú tulajdonosa 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 képviselői jogkörrel eljárjon, mint Eladó képviselője a fenti ingatlanra, az én javamra, az 1.) pontban jelölt ingatlanban lévő 243/486-od arányú tulajdonjogom törlése és a Vevő 243/486-od arányú tulajdonjogának bejegyzése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovics Anita

Kerek István
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

kép.: Csollányné Fülöp Klára meghatalmazott

ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom. Alulírott, *Csollányne Fülöp Klára* mint Kalcsó Krisztina vevő, mint magánszemély vevő meghatalmazottja e szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsovcics 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 243/486-od hányadban bejegyzendő tulajdonjog bejegyzése ügyében „adásvétel” jogcímén, illetve az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában az Eladó 243/486-od arányú tulajdonjogának törlése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovcics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom.

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 B400c NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy az adatlapot az illetékes Adóhatósághoz benyújtsa.

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 a szerződésen, a és a bejegyzési kérelemen elvégezze, a szerződés, és 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 megbízási szerződés készítését.

A szerződő felek a szerződés aláírásával elismerik az adásvételi szerződés 1-1 db. eredeti példányának az átvételét. Gyöngyös, 2026.09.30.

Kerek István
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő

akit csatolt meghatalmazással képvisel Csollányne Fülöp Klára

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026.09.30. 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 Vánczúr
Dr. Jancsovcics Anita
3200 Gyöngyös
T. 37/300-345
KASZ: 36062181
10-Ügyvédi Társulás
Bugát Pál tér 5. II/16.

Kerek István
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

képv.: Csollányne Fülöp Klára meghatalmazott