

Kifüggesztve: 2026. 10. 27.

A közlés kezdő napja: 2026. 10. 28.

1

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

A határidő jogvesztő

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Abasár Község Önkormányzat

Nyilvántartó hatóság megnevezése: Magyar Államkincstár által vezetett közhiteles törzskönyvi nyilvántartó

Törzskönyvi azonosító szám (PIR):

KSH statisztikai számjel:

adószám:

Státusz:

Törzskönyvi bejegyzés dátuma:

Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI):

székhelye: **3261 Abasár Fő tér 1**

képviselője: Kazsu Attila polgármester

mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről:

családi neve: Szerényi

születési családi neve:

születési helye:

anyja neve:

állampolgársága:

lakcíme: 3271 Visonta, Brezova tanya 30/1.

adóazonosító jele:

östermelői igazolvány száma:

családi gazdálkodó regisztrációs száma:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma:

regisztrált földműves nyilvántartási bejegyző határozat száma:

mint vevő (továbbiakban: Vevő)

utóneve: Júlia Eszter

születési utóneve:

születési ideje:

személyi azonosítója:

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Az Abasár Község Önkormányzat Eladó kizárólagos – 1/1 – arányú (II/4.) tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

- a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **Abasár** ingatlan-nyilvántartásában a **külterület 010/2. hrsz.** alatt nyilvántartott „szántó” művelési ágú, **3625 m²** nagyságú, **9,46 AK** értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel.

2.)

A hatályos ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a most megvásárolni kívánt **Ingatlan egészét terheli**

- az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. (cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) javára 73 m² területre vezetékJog (III/5.) az iratokhoz csatolt vázrajz szerint (vezeték jogi engedély száma: VMM-74/2011; (7792) GYÖNGYÖS alállomás GYÖN-ABASÁR 20 kV-os vezetékhálózata), valamint
- az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. (cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) javára 1 m² területre vezetékJog (III/6.) az iratokhoz csatolt vázrajz szerint (vezeték jogi engedély száma: VMM-480/2011; (20277) Abasár 0,4 kV-os 1. sz. vezetékhálózata).

Fentiekén túl az Ingatlan per,- teher és igénymentes, amelynek meglétéért az Eladó teljes szavatosságot vállal.

Vevő az Ingatlant a jelen pontban részletezett vezetékjog (III/5.6.) terhekről tudva és azokat kifejezetten elfogadva kívánja adásvétel jogcímén megvásárolni.

A hatályos ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlan jogi jellege „Bányatelek”, amely tény a szerződő felek e jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten tudomásul vettek és elfogadtak.

A Földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlannak jelenleg nincs bejegyzett földhasználója.

Vevő az Ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Eladó a Vevőt az Ingatlan tényleges állapotáról kifejezetten tájékoztatta, amelynek megtörténtét a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri.

3.)

Abasár Község Önkormányzat Eladó eladja, Szerényi Júlia Eszter Vevő pedig kizárólagos – 1/1 - arányban megvásárolja - a 2. pontban rögzített vezetékjog terhekkal terhelten – az Ingatlant, a kölcsönösen kialakított **mindösszesen 700.000,-Ft azaz Hétszázezer forint vételárért.**

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialakított vételáron belül az Ingatlan föld ellenértéke 700.000-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 0,-Ft. Az Ingatlanban jelenleg nincs semmilyen ültetvény ültetve. Az Ingatlan jelenleg semmilyen épület felépítménnyel sem rendelkezik, illetve a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel.

4.)

A felek az Ingatlan vételárát tehát kölcsönösen 700.000,-Ft-ban, azaz Hétszázezer forintban állapították meg. Vevő a jelen okirat aláírását megelőzően saját erőként és banki átutalás útján megfizetett mindösszesen 700.000,-Ft azaz Hétszázezer forintot **teljes vételár jogcímén** az Abasár Község Önkormányzat Eladó részére az Abasár Község Önkormányzat Eladó által megjelölt és az Eladó saját nevében lévő és a Raiffeisen Bank Zrt. Gyöngyösi Fiókja által vezetett **12046102-01499808-00100004** bankszámlaszámra.

Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a fentiek szerinti teljes vételár összegét a jelen pontban megjelöltek szerint az Eladó saját nevében lévő bankszámlaszámára utalja el, azt szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésként az Eladó elfogadja.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint amennyiben a jelen Ingatlan Adásvételi szerződésben foglaltak azért nem hatályosul, mert a vevő helyett más elővásárlási jogosulttal jön létre a jelen szerződés, vagy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. bármely oknál fogva jogerősen elutasítja a jelen szerződéshez történő hozzájárulást, úgy az Eladó köteles az Ingatlan vételárának teljes összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

5.)

Az eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, valamint a szerződő felek együttesen kéri, hogy az - 1/1 - arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból **töröljék** az Ingatlan vonatkozásában és az **Abasár, külterület, 010/2. hrsz.** alatti ingatlanra a Szerényi Júlia Eszter Vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** kizárólagos – 1/1 - arányban bejegyezzék a teljes vételár Eladó részére történő megfizetésére tekintettel.

6.)

Eladó az Ingatlant e szerződés aláírásával egyidejűleg adja a vevő birtokába, aki ekkortól kezdve szedheti az Ingatlan hasznait, viseli annak költségeit, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerez az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is. (történelmi bázisjog, támogatási jog, stb.)

7.)

Eladó az átruházott ingatlan 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.

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.

A Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésének értelmében: *Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatába van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony*

- a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
- b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállal a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítéséért, azaz kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok tekintetében bejegyzett földhasználat esetén a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

9.)

A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21.§ (1) bekezdése alapján a 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 felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 7. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

A vevő kijelenti, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, valamint a 18. § (1) bek. e) pontjában szabályozott elővásárlási jog illeti meg.

A vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, 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 földhasználati 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.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg - *hivatkozva a - 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021 évi. C. törvény végrehajtási rendelet 42.§-ra tekintettel* - kifejezetten kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, továbbá, a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

10.)

A Vevő és az Eladó képviselője kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, amelyet magyar személyi igazolvánnyal igazolnak, a felek kijelentik, hogy ügyletkötésüknek

dr. Szabó Viktor ügyvéd
5. sz. 2.
c-mail: viktor@szabodt.hu

törvényes akadályja nincs. *A vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott korlátokba nem ütközik.*

A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így különösen az igazgatási díjat, a visszerthes vagyonaátruházási illetéket, a tulajdoni lap költségét, és ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

Az Abasár Község Önkormányzat Eladó a Mötv. hatálya alá tartozó helyi önkormányzat; törvényes képviselője garantálja, hogy *e szerződés megkötésére jogosult, miután erre a Képviselő-testület a 58/2026. (IX.25.) sz. határozatával részére felhatalmazást adott.*

11.)

Eladó tudomással bír arról, hogy ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettsége keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az Eladó köteles.

12.)

Vevő a jelen jogügylet kapcsán tudomásul veszi okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 19. § (1) -, a 21. § (1) bek.-nek, valamint 68. § - 71 § rendelkezéseiről.

Vevő kéri az adóhatóság illetékfeosztályát, hogy az illeték kiszabása során szíveskedjék figyelembe venni az Itv. 26. § (1) bek. p, pontjában foglalt öt megillető illetékmentességet a jelen szerződés tárgyát képező mind a hat db ingatlan tekintetében.

13.)

Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésbe, illetve az ingatlan-nyilvántartási kérelemben előforduló esetleges szám-, betű-, vagy névelírást kijavítsa és azt aláírásával (szignójával) lássa el, továbbá tüntesse fel a javítás tényét és annak idejét.

14.)

A felek, tehát Abasár Község Önkormányzat Eladó és a Szerényi Júlia Eszter Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg együttesen megbízzák dr. Szabó Viktor ügyvédet (3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.) a jelen szerződés elkészítésével, az Eladó tulajdonjogának törlésével és a Szerényi Júlia Eszter Vevő kizárólagos – 1/1 – arányú tulajdonjogának bejegyzésével adásvétel jogcímén az illetékes földhivatal előtt, a jelen szerződés ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviselőjükkel, az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt, amely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad. A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kéri a 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.

Gyöngyös, 2026. október 16.

Abasár Község Önkormányzat
képv.: Kazsu Attila polgármester
Eladó



Szerényi Júlia Eszter
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026. október 16. napján Gyöngyösön
dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300103
Kamarai azonosító szám: 36069026
E-mail: viktor@szabodr.hu

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./fax: +36 (37) 300-103
viktor@szabodr.hu