

Kifüggesztve: 2026. 10. 27.

A közlés kezdő napja: 2026. 10. 28.

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

A határidő jogvesztő

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Szabó János sz.: (szül. hely, idő: , SZSZ.: , szígsz.: lakcímkártya száma: adóaz jele: 3261 Abasár, Fő út 156. 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: állampolgár) 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 Pálosvörösmart, Bocskai út 6. szám alatti lakos - között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel ügyvédi ellenjegyzés mellett:

1.)

Az eladó 153/1640-ed arányú tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. ingatlan-nyilvántartásában az **Abasár külterületi 027/44. hrsz.** alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, 16,4 aranykorona értékű 2950 m² alapterületű ingatlan. Az ingatlan jogi jellege: Bányatelek, amelyet a vevő tudomásul vesz.

2.)

Az eladó eladja, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban örökre és visszavonhatatlanul megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlan 153/1640-ed arányú tulajdoni illetőségét.

3.)

A felek az átruházásra kerülő ingatlanilletőség vételárát **30.000,-Ft, azaz Harmincezer** forint összegben fogadják el, amely teljes egészében a termőföld értékét képezi. Az ültetvény értéke: 0,-Ft. Az ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény nem található.

A vevő a teljes vételárát képező **30.000,-Ft, azaz Harmincezer** forint összeget ezen szerződés aláírását megelőzően átutalás útján megfizette Szabóné Hacsavecz Mária és Szabó János eladó közös MBH Banknál vezetett **62000181-15148571** sz. bankszámlájára. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el, és kijelenti, hogy a teljes vételárát képező 30.000,-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 153/1640-ed arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, valamint ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanra a vevő 153/1640-ed 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 kárveszélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerzi az ingatlanhoz 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.)

Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az 1.) pontokban jelölt ingatlanilletőség vonatkozásában nincs bejelentett földhasználat. Az eladó kijelenti, hogy az átruházásra kerülő ingatlant 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

Szabó János
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

képv.: Csollányé Fülöp Klára meghatalmazott

Dr. Jancsó
3200 Győr
Térsz.: 06-37/300-345
FAX: 36062181
Jogvédi Tárculás
Jyvd
2026. 11. 16.

igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti 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 építményi 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 felismeri 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 adásvételi 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 termértékének együttes összege nem több mint 300.

10.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek törvényes akadályja 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 jogositják és kötelezik.

Szabó János
Eladó

Kalcsó Krisztina
vevő

Ellős / Zs. ügyvéd

képv.: Csollányiné Fülöp Klára meghatalmazott

Dr. János János ügyvéd
100 Győző utca, 1000 Budapest
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

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 ingatlanilletőséget 5 éven túl értékesíti, ezért adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.

12.)

Alulírott, Szabó János eladó, mint magánszemély eladó, és egyben mint az 1.) pontban jelölt ingatlan 153/1640-ed arányú tulajdonosa e szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsovcics 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 én javamra, az 1.) pontban jelölt ingatlanban lévő 153/1640-ed arányú tulajdonjogom törlése és a Vevő 153/1640-ed arányú tulajdonjogának bejegyzése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovcics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom. Alulírott, Csollányiné 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 153/1640-ed hányadban bejegyzendő tulajdonjog bejegyzése ügyében „adásvétel” jogcímén, illetve az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában az Eladó 153/1640-ed 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 B400e 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 kérelmen 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, 2026.09.16.

Szabó János
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő

akit csatolt meghatalmazással képvisel Csollányiné Fülöp Klára

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026.09.16. 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

Szabó János
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
képv.: Csollányiné Fülöp Klára meghatalmazott

Ellenjegyző ügyvéd