Kifüggesztve: 2026.11.24.

1 A közlés kezdő napja: 2026.11.25.

A jognyilatkozatra nyitva álló határidő: 2026.12.28.

A határidő jogvesztő

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szabó Tünde** (születési név születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: állampolgár, személyi igazolvány száma: 122 Budapest, Hajnóczy József utca 18. 4.em. 1. sz. alatti lakos, **mint eladó a továbbiakban e szerződésben mint eladó**, mint **eladó, és Szabó Imre László** (születési név: születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: állampolgár, személyi igazolvány száma: 3261 Abasár, Jókai Mór út 6. sz. alatti lakos, mint **eladó,** a továbbiakban e szerződésben **mindketten mint eladók,** másrészről **Kalcsó Krisztina** sz.: (an.: szül. hely, idő: személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: 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.)

Szabó Imre László eladó 1198/1336-od – Szabó Tünde eladó 138/1336-od arányú közös tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában az **abasári** külterületi **029/114 hrsz.** alatt nyilvántartott „szántó" művelési ágú, 2402 m² nagyságú, 3,17 AK értékű ingatlan. Az ingatlan jogi jellege: bányatelek, amelyet a vevő tudomásul vesz.

2.)

Az eladók az 1.) pontban jelölt ingatlant eladják, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban – 1/1 arányban – megvásárolja az 1.) pontban jelölt ingatlant.

3.)

A felek az átruházásra kerülő termőföld vételárát **240.000,-Ft**, azaz Kettőszáznegyvenezer forint összegben fogadják el, amely teljes egészében a termőföld ellenértékét tartalmazza. Az átruházásra kerülő ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény nem található. A vételár az eladókat tulajdoni illetőségeik arányában illeti meg, vagyis a vételárból Szabó Imre László eladót 215.210-Ft – Szabó Tünde eladót 24.790,-Ft összeg illeti meg. A vevő a teljes vételárat képező **240.000,-Ft összeget e szerződés aláírásával egyidejűleg** átutalás útján fizeti meg az eladók részére, tulajdoni illetőségeik alapján akként, hogy a teljes vételárat képező 240.000,-Ft összeget e szerződés aláírásával egyidejűleg átutalja **Szabó Tünde eladó** OTP Bank Nyrt-nél vezetett **11773353-07132052-00000000** sz. bankszámlájára. Szabó Imre László eladó e szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdoni illetősége alapján őt megillető vételárrész Szabó Tünde eladó fenti bankszámlájára kerüljön teljesítésre. Az eladók e szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevő a fenti bankszámlákra teljesítse a teljes vételárat a fentiek szerint. Az eladók a fenti bankszámlákra történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésként ismerik el. A felek a teljes vételárat akkor tekintik megfizetettnek, ha az a fenti bankszámlákon jóváírásra került a fentiek szerint. *Az eladók a jelen szerződés aláírásával kijelentik, és elismerik, hogy a teljes vételár a fentiek szerint megfizetésre került az eladók részére.*

4.)

Az eladók e szerződés aláírásával ***feltétlen és visszavonhatatlan*** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában Szabó Imre László eladó 1198/1336-od – Szabó Tünde eladó 138/1336-od arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és az 1.) pontban jelölt ingatlanra a vevő tulajdonjogát *adásvétel jogcímén* 1/1 arányban bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

5.)

Az eladók az átruházásra kerülő ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kötelesek 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 eladók az átruházott ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállalnak és kijelentik, hogy azon harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

7.)

Az eladók tájékoztatják a vevőt arról, hogy az 1.) pontban jelölt, átruházásra kerülő ingatlan vonatkozásában nincs bejegyezve senki a földhasználati nyilvántartásba. Az eladók kijelentik, 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 földek harmadik személy használatában állnának, 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 fölhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

9.)

Szabó Tünde
eladó

Szabó Imre László
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
képv.: Csollányné Fülöp Klára meghatalmazott

Ellenjegyző ügyvéd

Magyar, Vi... Tanesovics Ügyvédi Társulás
...ovics Anita ügyvéd
...s, Bugát Pál tér 5. II/16.
...el./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

S72-033/2026

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 döntést közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződés megküldésével 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 önazonosság 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.** 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 felismerné 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 képviseletében 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 vállalja, hogy **a föld használatát másnak nem engedi át**, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi **földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása** és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.** A vevő kijelenti, 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 – **vele szemben 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 haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterületek hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300. *A vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy tulajdonszerzése semmilyen akadályba nem ütközik, a jelenleg hatályos termőföld törvény, annak módosításai valamint a jelenleg hatályos egyéb jogszabályok értelmében, így különösen a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt rendelkezéseknek, annak **16. §-ában** foglalt birtokmaximumnak megfelelve az 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.*

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 az esetleges visszterhes vagyonátruházási illetéket (4 %), a földhivatali igazgatási díjat (1 x 10.600,-Ft), az ügyvédi munkadíjat és a tulajdoni lap díját (1 x 4800,-Ft) a vevő viseli. **A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.**

Szabó Tünde	Szabó Imre László	Kalcsó Krisztina	Ellenjegyző ügyvéd
eladó	eladó	vevő képv.: Csollányné Fülöp Klára meghatalmazott	Magyar Vincze úr és Jancsovics Ügy Dr. Jancsovics Anita 3200 Gyöngyös, Bugát ...ér 5. II/16. Tel./Fax: 06-37/300-345 KASZ: 36062181

11.)

Az eladók tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettségük keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladók kötelesek.

12.)

Alulírottak, Szabó Imre László és Szabó Tünde eladók, mint magánszemély eladók, és egyben mint az 1.) pontban jelölt ingatlanban Szabó Imre László eladó 1198/1336-od – Szabó Tünde eladó 138/1336-od arányú tulajdonosai e szerződés aláírásával meghatalmazzuk 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 Eladók képviselője a fenti ingatlanra, a mi javunkra, az 1.) pontban jelölt ingatlanban lévő Szabó Imre László eladó 1198/1336-od – Szabó Tünde eladó 138/1336-od arányú tulajdonjogának a törlése, és a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom. Alulírott, Csollányné Fülöp Klára meghatalmazott, mint **Kalcsó Krisztina** vevő, mint magánszemély vevő meghatalmazottja 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 az 1/1 arányú tulajdoni hányadban bejegyzendő tulajdonjog bejegyzése ügyében „adásvétel" jogcímén, illetve az ingatlan vonatkozásában Szabó Imre László eladó 1198/1336-od – Szabó Tünde eladó 138/1336-od arányú tulajdonjogának törlése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovics 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. Jancsovics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) aki a megbízást e szerződés aláírásával elfogadja.
A szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, hiányosság vagy kihagyás esetén az értelemszerűen szükséges változtatást illetve kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

Szerződő felek a B400E NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy az illetékes adóhatóság részére elektronikusan benyújtsa az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg.
A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kérik 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 kérik külön megbízási szerződés szerkesztését.

A felek az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy az adásvételi szerződés 1-1 eredeti példányát az okiratszerkesztő ügyvédtől átvették.
Gyöngyös, 2026.10.21

Szabó Tünde **Szabó Imre László**
eladók

Kalcsó Krisztina
vevő
akit csatolt meghatalmazással képvisel Csollányé Fülöp Klára

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026.10.21. napján, Gyöngyösön:
dr. Jancsovics Anita ügyvéd
KASZ: 36062181
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Tel./Fax: +36 (37) 300345
E-mail: drjancsovics.anita@ugyveditarsulas.hu

Magyar, Vinczár és Jancsovi
Dr. Jancsovics An
3200 Gyöngyös, Bug
Tel./Fax: 06-
KASZ: 3

Társulás
al tér 5. II/16.
00-345
181

Szabó Tünde
eladó

Szabó Imre László
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
képv.: Csollányné Fülöp Klára meghatalmazott

Ellenjegyző ügyvéd