Kifüggesztve: 2026.11.24.

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: 1122 Budapest, Hajnóczy József utca 18. 4.em. 1. sz. alatti lakos, mint **eladó** a továbbiakban e szerződésben **mint eladó.** a továbbiakban e szerződésben **mint eladó,** másrészről **Kalcsó Krisztina** sz.: (an.: szül. hely, idő: személyi azonosító jele: , NAK azonosító: adóazonosító jele: 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 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. ingatlan-nyilvántartásában az **Abasár** külterületi **029/92.** hrsz. alatt nyilvántartott „szántó" művelési ágú, 1,05 aranykorona értékű 798 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 ingatlant 1/1 arányban.

3.)

A felek az átruházásra kerülő ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát **70.000,-Ft, azaz Hetvenezer forint** összegben fogadják el, amely vételár teljes egészében a föld ellenértékét tartalmazza. Az ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény nem található. A vevő a teljes vételárat képező **70.000,-Ft, azaz Hetvenezer forint** összeget a *mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának vevő általi kézhezvételét követő* **8 napon belül** köteles átutalás útján megfizetni **Szabó Tünde eladó** OTP Bank Nyrt-nél vezetett **11773353-07132052-00000000** sz. bankszámlájára. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el, és a felek akkor tekintik megfizetettnek az átutalás útján teljesített vételárrészeket, ha az a fenti bankszámlán jóváírásra került.

4.)

Az eladó a teljes vételár megfizetésekor külön nyilatkozattal fogja ***feltétlen és visszavonhatatlan*** hozzájárulását adni ahhoz, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában az 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és az 1.) pontban jelölt ingatlanra a vevő tulajdonjogát *adásvétel jogcímén* 1/1 arányban bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Jancsovics Anita okiratszerkesztő ügyvédnél (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) négy (4) eredeti és ellenjegyzett példányban letétbe helyezi azon nyilatkozatát (a továbbiakban: **bejegyzési engedély**), amely szerint Szabó Tünde eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlanra a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Szabó Tünde eladó 1.) pontban jelölt ingatlanra bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A felek megállapodnak abban, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt akkor jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalba, ha a vevő a teljes vételárat maradéktalanul megfizette az eladó részére, és azt az eladó ***a szabotunde@gmail.com e-mail címről*** *küldött nyilatkozatával írásban igazolja az okiratszerkesztő ügyvéd részére.* A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladó a teljes vételár teljesítését követő 5 munkanapon belül elmulasztja igazolni a letéteményes ügyvéd részére a teljes vételár megfizetésének a tényét, de a vevő eredeti átutalási igazolással tanúsítja azt, hogy a teljes vételár megfizetésre került a 3.) pontban jelölt eladói bankszámlára, akkor a letéteményes ügyvéd ebben az esetben is jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalba a tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

5.)

Az eladó az átruházásra kerülő ingatlant a teljes vételár kifizetésével 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.

Szabó Tünde
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
képv.: Csollányné Fülöp Klára meghatalmazott

Ellenjegyző ügyvéd

Magyar, V. és Jancsovics Ügyvédi Társulás
Jancsovics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

AZ-032/2026

6.)

Az eladó az átruházott ingatlan 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 a földhasználati nyilvántartásban nincs bejelentett földhasználó. Az eladó kijelenti, hogy az átruházásra kerülő ingatlant haszonbérleti szerződés nem terheli, így a szerződés a haszonbérleti szerződés lejáratára, és 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, arra 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.*

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.)

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.***

Szabó Tünde
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
képv.: Csollányné Fülöp Klára meghatalmazott

Ellenje gyvéd

Magyar, Vinczúr és Jan sovics Ügyvédi Társulás
Dr. Janc Anita ügyvéd
9300 Győr Át Pál tér 5. II/16.
Te 7/300-345
5062181

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 földet 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 a visszterhes vagyonátruházási 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 ingatlanok 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettsége keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladó köteles.

12.)

Alulírott, **Szabó Tünde** eladó, mint magánszemély eladó, és egyben mint az 1.) pontban jelölt ingatlan 1/1 arányú kizárólagos 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 képviseleti jogkörrel eljárjon, mint Eladó képviselője a fenti ingatlanra, az én javamra, az 1.) pontban jelölt ingatlanban lévő 1/1 arányú tulajdonjogom 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, 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.) pontokban jelölt ingatlanra, a vevő javára az 1/1 hányadban bejegyzendő tulajdonjog bejegyzése ügyében „adásvétel" jogcímén, illetve az ingatlan vonatkozásában az Eladó 1/1 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.

Szabó Tünde
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
képv.: Csollányné Fülöp Klára meghatalmazott

Ellenjegyző ügyvéd

Magyar Vinczúr
Dr. [illegible] Jancsovics Ügyvédi Társulás
3200 Gyöngyös, [illegible] ita ügyvéd
Tel./Fax: 06-[illegible] Pál tér 5. II/16.
KASZ: 360[illegible] 00-345
[illegible]1

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 és a szerződés 4. pontját letéti szerződésként 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
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
akit csatolt meghatalmazással képvisel Csollányné 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, Vinczúr és Jancsovics Ügyvédi Társulás
Dr. Jancsovics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

Szabó Tünde
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
képv.: Csollányné Fülöp Klára meghatalmazott

Ellenjegyző ügyvéd