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: , 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 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. ingatlan-nyilvántartásában az **Abasár** külterületi **032/131.** hrsz. alatt nyilvántartott „szántó" művelési ágú, 4,82 aranykorona értékű 2523 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 **250.000,-Ft, azaz Kettőszázötvenezer 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 **250.000,-Ft, azaz Kettőszázötvenezer 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

Ellen: ügyvéd

Magyar Vi
3200

Jancsovics Ügyvédi Társulás
csovics Anita ügyvéd
yös, Bugát Pál tér 5. II/16.
ax: 06-37/300-345
ASZ: 36062181

SZ.021/2026

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 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***

Szabó Tünde
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
képv.: Csollányné Fülöp Klára meghatalmazott

Ellenjegy...

Magyar Vinczúr és ...
Dr. A...
3200 Gyö...
Tel./...
...ügát p...
06-37/...
...SZ: 3606...

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 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

Magyar, Pinczür és Jancsovics Ügyvédi Társulás
Dr. Jancsovics Anita Ellenjegyző ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/311-345
KASZ: 36062161

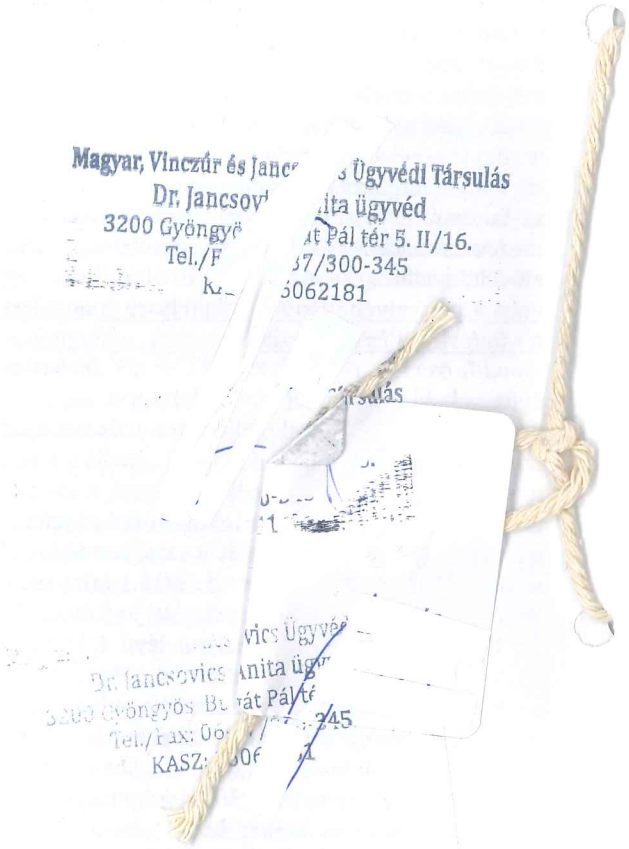
Szerződő felek a B400E NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy az illetékes adóhatóság részére elektronikusan benyújtsa az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg.
A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása 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



Szabó Tünde
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
képv.: Csollányné Fülöp Klára meghatalmazott

Ellenjegyző ügyvéd