

Kifüggesztve: 2025. 04. 14.

A közlés kezdő napja: 2025. 04. 15.

A jognyilatkozatra nyitva álló határidő: 2025. 05. 15.

A határidő jogvesztő

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Dér György sz.:** (an.: , szül.:
, adóazonosító jele: szsz.: 1) 3261 Pálosvörösmart, Mátra utca
9. szám alatti lakos, mint **eladó**, a továbbiakban e szerződésben **mint eladó**, másrészről **Kalcsó
Krisztina sz.:** (an.: , szül. idő: , szhely: személyi
azonosító jele: adóazonosító jele: , földműves regisztrációs száma:
, agrárkamrai azonosító száma: 3300 Eger, Tittel Pál utca 5. 2
a. alatti lakos (th: 3200 Gyöngyös, Platán utca 2/4 fsz. 1.) , e szerződésben mint **vevő**, **akit csatolt
meghatalmazással képvisel** Ferencz Domonkos sz.: (anyja neve:
születési hely, idő: személyi azonosító jel.: adóazonosító jele:
Pálosvörösmart, Újszülöttek sétánya körút 1. szám alatti lakos) között alulírott
napon és helyen az alábbi feltételek ügyvédi ellenjegyzés mellett:

1.)

Az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal **abasári**
külterületi ingatlan-nyilvántartásában a **029/143** helyrajzi szám alatt nyilvántartott „szőlő” művelési
ágú, 3313 m² nagyságú, 18,42 AK értékű ingatlan. Az ingatlan a 183/2003.04.03. sz. bejegyző
határozat tanúsága szerint 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 kialakított vételárát **500.000,- Ft**, azaz ötszázezer
forintban fogadják el a felek, amely vételárból a termőföld értéke 490.000,-Ft, az ültetvény értéke
10.000,-Ft. Az 1.) pontban megjelölt ingatlanon felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény nem
található.

a.) A vevő az első vételárrészt képező **250.000,-Ft**, azaz Kettőszázötvenezer forint összeget e –
előleg jogcímén – e szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg az eladó részére akként, hogy
azt közvetlenül átutalja Dér György eladó MBH Banknál vezetett **69400719-15521543** számú
bankszámlájára. Az eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, a vevő az első
vételárreszt a fenti bankszámlára teljesítse. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a
saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el, és a felek akkor tekintik megfizetettnek az első
vételárreszt képező 250.000,-Ft összegű vételarat, ha az a fenti bankszámlán jóváírásra került.
Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, és elismeri, hogy az első vételárreszt képező
250.000,-Ft összeg a fenti bankszámláján jóváírásra került.

b.) A vevő a második, egyben utolsó vételárreszt képező **250.000 Ft**, azaz Kettőszázötvenezer
forint összeget a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának a vevő általi
kézhésvételét követő **8 napon** belül köteles megfizetni Dér György eladó MBH Banknál
vezetett **69400719-15521543** számú bankszámlájára. Az eladó a jelen szerződés aláírásával
hozzájárul ahhoz, hogy a vevő az utolsó vételárreszt képező 250.000,-Ft összeget a fenti
bankszámlára teljesítse. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez
történő teljesítésként ismeri el, és a felek akkor tekintik megfizetettnek az utolsó vételárreszt,
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 1/1 arányú
tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és az 1.) pontban jelölt **abasári külterületi
029/143 hrsz.** alatti ingatlanra a vevő tulajdonjogát *adásvétel jogcímén* 1/1 arányban bejegyezzék az
ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Jancsovcics 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 az Eladó feltétlen és
visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlanra a vevő 1/1 arányú

Dér György
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
csatolt meghatalmazással képvis.: Ferencz Domonkos

Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Jancsovcics Anita
Büro: Pál tér 5. 2/16.
Tel: 50228218-1-30
Fax: 50338-50520553-84241005

tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ingatlan vonatkozásában, valamint amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 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 gyorgy.der3@gmail.com e-mail címről küldött nyilatkozatával írásban igazolja az okírat szerkesztő ügyvéd részére.* A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladó az utolsó vételár rész teljesítését követő 3 munkanapon belül elmulasztja igazolni a letéteményes ügyvéd részére a teljes vételár megfizetésének a tényét, de a vevő átutalási igazolással tanúsítja azt, hogy az utolsó vételár rész is, és ezzel 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.

6.)

Az 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.

7.)

Az eladó kijelenti, hogy tulajdonjoga alapján az eladó van bejelentkezve tulajdonjoga alapján a földhasználati nyilvántartásba. 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 ha 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 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 Földforgalmi tv. 21. §-ának (1c) bekezdésben foglalt kivételével – a felek aláírásától számított **8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 21. §-ának (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Dér György
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő
csatolt meghatalmazással képv.: Ferencz Domonkos

Ellenjegyző ügyvéd

2022.05.23. 10:05:56
Jel.: 1040523-5050523-840A-003

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő** határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét 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 jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. **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 földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket 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 közzétételét 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 hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

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 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 jogosítják és kötelezik.**

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 ingatlant 5 éven túl értékesíti, ezért adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.**

12.)

Alulírott, Dér György eladó, mint magánszemély eladó, és egyben mint az 1. pontban jelölt ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa e szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsovcics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) mint meghatalmazottat (továbbiakban:

Dér György
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

csatolt meghatalmazással képv.: Ferencz Domonkos

Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Jancsovcics Anita
adószám: 50228218-1-30
Bérlő: 5022-50505050-50505050

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. Jancsovcics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom. Alulírott, Ferencz Domonkos, mint Kalcsó Krisztina vevő, mint magánszemély vevő meghatalmazottja a vevő képviseletében 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 az 1/1 hányadban bejegyzendő tulajdonjog bejegyzése ügyében „adásvétel” jogcímén, illetve Eladó 1/1 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 B400 NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy az adatlap 2 példányát az adásvételi szerződéssel egyidőben a földhivatalhoz nyújtsa be.

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, és a szerződés 4.) pontját letéti szerződésként is elfogadják.

Gyöngyös, 2025.03.07.

Dér György
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő

csatolt meghatalmazással képvis.: Ferencz Domonkos

Szerkesztettem és ellenjegyzem

2025. március 07. 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

Dr. Jancsovcics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Adószám: 50228218-1-30
Számla: 10400526-50526583-84341005

Dér György
eladó

Kalcsó Krisztina
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

csatolt meghatalmazással képvis.: Ferencz Domonkos