

ZARADÉK Közzététel napja: 2026.08.13.
Közlés kezdő napja: 2026.08.14.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:
2026.09.14. A határidő jogvesztől
Levétele napja:
A közzététel a kormányzati portálon megtörtént.

jegyző

számú melléklet a
2026-08-03

TERMŐFÖLDINGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **BALÁZS IMRE** (

6900 Makó, Kálvária utca 58. szám alatti állandó lakcímű lakos, mint eladó – a továbbiakban: Eladó, másrésztől **VASS GÁBOR**

6900 Makó, Kossuth Lajos utca 28/A. szám alatti állandó lakcímű, de ténylegesen 6900 Makó, Ugar tanya 43. szám alatti tartózkodási helyű lakos, mint vevő – a továbbiakban: Vevő között az alulírt napon és helyen az alábbiakkal

- 1.) Szerződő felek a tulajdoni lap adataival egyezően rögzítik, hogy Eladóknak kizárólagos 26980/26980-ad (1/1) arányú tulajdonában áll a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal számítógépes ingatlan-nyilvántartásában az **Óföldsépek külterület 0275/122 hrsz** alatt felvett, „szántó” művelési ágú, mindösszesen 2 ha 6980 m² területű és 70,36 AK értékű termőföldingatlan (mely áll. 3. minőségi osztályú, mindösszesen 5000 m² alapterületű és 16,95 AK értékű, valamint 4. minőségi osztályú 2 Ha 1980 m² alapterületű és 53,41 AK értékű alrészletből).
- 2.) Eladó eladja, Vevő megveszi kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjoggal örökre és visszavonhatatlanul az 1.) pontban részletesen körülírt termőföldingatlant a 3.) pontban kitett vételárért, ismert és megtekintett állapotban, annak minden földben, falban lévő, látható és láthatatlan tartozékával, alkotórészeivel együtt úgy, ahogyan az a mai napon áll örökre és visszavonhatatlanul.
- 3.) Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított **5.500.000,-Ft**-ban /azaz: Ötmillió-ötszázezer forintban/ állapítják meg azzal, hogy a teljes vételárát Vevő azt követő 5 (öt) banki napon belül átutalással fizeti meg Eladó részére a nevében az bankszámlára, amikor az 5.) pont szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv, végül a helyi földbizottság a szerződést jóváhagyja és visszakézbítésre kerül a hatósági jóváhagyó határozattal együtt okiratszerkesztő ügyvéd részére az iratsomó.
Eladó nyilatkozza, hogy a fenti bankszámlákra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el, valamint a teljesítés napja az a nap, amikor az adott vételár a fenti bankszámlán jóváírásra kerül. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanon ültetvény, felépítmény nem található, így a vételár erre tekintettel nem került megbontásra az ültetvény, illetve felépítmény értéke vonatkozásában.
Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlan vételára **5.500.000,-Ft** melyből az 3. minőségi osztályú földrészlet értéke 1.324.971,-Ft, a 4. minőségi osztályú földrészlet értéke 4.175.029,-Ft.
- 4.) Felek rögzítik, hogy Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan természetbeni fekvését, elhelyezkedését, terepviszonyait, hasznosíthatóságát és állapotát ismeri. Felek rögzítik, hogy Vevő elővásárlásra jogosult a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18 § (1) bek. e) pontja szerint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
Felek rögzítik, hogy Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18 § (4) bekezdés b) pontja szerinti fiatal földműves.
- 5.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvétel kapcsán mindenekelőtt a szerződés előzetes vizsgálatára kerül sor a CSCSVMKH Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv által, majd a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.

Balázs Imre
eladó

-1-

Vass Gábor
vevő

Dr. Háló Dóra Barbara
ügyvéd
6900 Makó, Ibolya utca 16.
+36 30/421-8271
E-mail: dhalo.dora@gmail.com

évi CXXII. tv. 18. §-ában meghatározott személyeket – hirdetményi úton – felhívják elővásárlási joguk gyakorlására a 474/2013.(XII.12.) Korm.rendelet alapján a jelen szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételével. Ezt követően a szerződés hatósági jóváhagyására kerül sor a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság által. Felek akként rendelkeznek, hogy amennyiben a megküldött szerződésre észrevétel, elfogadó nyilatkozat nem érkezik a jogosultaktól, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyja, úgy a szerződés közöttük a jóváhagyó határozat közzétételének napján lép életbe és hatályosul. Szerződő felek egyébként a záradékolt vételi ajánlat, valamint a hirdetmény visszaküldését igazoló iratjegyzék 1-1 példányát a földhivatalhoz beadandó adásvételi szerződésekhez mellékelik.

- 6.) Eladó már most kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésekor – külön nyilatkozattal – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga Vevő javára vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba kizárólagos (1/1) arányú tulajdonjoggal bejegyzésre kerüljön-Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Eladó előbbi nyilatkozatát tulajdonjog bejegyzésére alkalmas formában és tartalommal kiállítja jelen szerződés aláírásával egyidejűleg és okiratszerkesztő ügyvéd letéti őrzésébe adja.
A bejegyzési engedélyt okiratszerkesztő ügyvéd azt követően jogosult és egyben köteles kiadni a földhivatal részére, ahogy a teljes vételár az Eladó bankszámláján jóváírásra került, melyről Eladó írásban tájékoztatják ügyvédet. A vételár megfizetésének igazolása felek által közösen elfogadottan ügyvéd drhalodora@gmail.com e-mail címére történő írásos értesítéssel történik.
- 7.) Eladó az 1.) pontban írt ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja magának. Szerződő felek, de különösen Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogát a földhivatal jegyezze be, vegye nyilvántartásba a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, legfeljebb azonban 6 (hat) hónapi időtartamra, melyet felek itt közösen kérnek.
- 8.) Eladó szavatosságot vállalván kijelenti, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó egyebekben nyilatkozza, hogy az 1.) pontban írtak szerint tulajdonában álló ingatlan illetőséggel önállóan rendelkezhet, az kizárólag az ő tulajdonában áll, sem házastársi közös vagyont, sem más címen azokra más személy igényt nem támaszt és érvényesít, a tulajdoni hányadoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzője, tulajdonosa nincs. Eladó szavatolja tehát, hogy senki másnak nincs olyan – akár az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, akár azon kívüli, oda be nem jegyzett – joga vagy igénye, mely a tulajdonjog Vevőre történő átszállását akadályozná vagy kizárná.
- 9.) Felek egyezően abban állapodnak meg, hogy az 1.) pontban írt ingatlan tulajdonjoga a hatósági jóváhagyást követően a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg száll át Vevőre, aki már birtokban van, tekintettel arra, hogy 2023. november hó 17. napja óta 2028. november hó 30. napjáig haszonbérlet címén a bejelentett földhasználója 230.000,-Ft/év haszonbérleti díj ellenében az adásvétel tárgyát képező ingatlanoknak, így már húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.
- 10.) Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt termőfölddel együtt a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld területe nem haladja meg a 300 hektár nagyságot és vele szemben nem állnak fenn tulajdonszerzési korlátok. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a fenti szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Balázs Imre
eladó

Vass Gábor
vevő

Dr. Háló Dóra Barbara
ügyvéd
6900 Makó, Ibolya utca 16.
Tel: 06.30.421.1611

- 11.) Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, akiknek elidegenítési, szerzési és szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírósági vagy más hatósági határozat nem zárja ki és nem korlátozza.
- 12.) Eladó a szükséges földforgalmi eljárás (előzetes vizsgálat) iránti eljárás megindításával, továbbá szerződő felek az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásával és annak kapcsán szükségessé váló valamennyi hatóság, szerv előtti eljárással kapcsolatban, továbbá ügyleti akaratuk írásba foglalásával, az adásvételi szerződés ellenjegyzésével és a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartáson való átvezetéséhez szükséges földhivatali eljárással kapcsolatban, valamint a B400 E jelű NAV adatlap kitöltésével és benyújtásával meghatalmazzák dr. Háló Dóra Barbara ügyvédet (iroda: 6900 Makó, Ibolya utca 16.), aki a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával, ellenjegyzésével elfogadja.
- 13.) Felek kijelentik, hogy jelen jogügyletbe tartozó adó- és illetékszabályokat eljáró ügyvéd útján megismerték és azokat magukra nézve kötelezőnek ismerik el. Felek egyezően rögzítik, hogy a tájékoztatás kiterjedt a jogügyletbe, jognyilatkozathoz kapcsolódó adó- és illetéknemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre, és a fizetendő adó és illeték mértékére is.
- 13.1.) Vevő nyilatkozza, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§. (1) bekezdés p) pontja szerint külön jogszabály alapján jelen jogügylet az 1.) pontban írt ingatlan vonatkozásában mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az alábbiak szerint: „a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig, a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.” A feltételek vállalásáról Vevő jelen szerződésben nyilatkozik.
- 14.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
- 15.) A helyi önkormányzat önkormányzat a helyi önkormányzat védelmére tekintettel nem vezetett be semmilyen olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet. Azaz felek egyezően rögzítik, hogy az 1.) pontban írt ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat a helyi önkormányzat önkormányzat védelmére szolgáló rendeletet nem alkotott.
- 16.) Vevő kijelenti, hogy földműves (földműves nyilvántartási száma: 510299/2015.), Magyar Agrár-Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagja (S69000044225).
- 17.) Vevő itt tett nyilatkozatával vállalja, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába 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 más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy nincs a föld használatáért járó

Balázs Imre
eladó

Vass Gábor
vevő

Dr. Háló Dóra Barbara
ügyvéd

ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozza azt is, hogy vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló szerződést kötött.

Alulírott szerződő felek jelen termőföldingatlan adásvételi szerződést közös átolvasás, értelmezés és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá, melynek 1-1 (egy-egy) ellenjegyzett példányát átvették.

Makó, 2026. július 31.

Balázs Imre
eladó

Vass Gábor
vevő

Jelen adásvételi szerződést alulírott dr. Háló Dóra Barbara (6900 Makó, Ibolya utca 16. szám alatti székhelyű egyéni ügyvéd, ügyvédi igazolvány száma: 00022490, lajstromszám: 1017, KASZ: 36079329) 2026. július hó 31. napján Makón szerkesztettem és ellenjegyzem:

§ Dr. Háló Dóra Barbara §
ügyvéd
6900 Makó, Ibolya utca 16.
☎ 06 30 421-8271
E-mail: drhalodora@gmail.com