

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Iktatási dátum: 2026. JÚL 24.	nap
Iktatási szám: 542212-112026	Melléklet
Előzetes	
hrs: 1	

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről, **Makra Tibor**

magyar állampolgár, 1/1 részben tulajdonos, **Eladó** / továbbiakban: **eladó** /
másrészről, **Kovács Adrian-Alexandru**

közvetítési megbízottja: Dr. Török Zoltán ügyvéd 5700 Gyula,
Eötvös L. utca 10. 1. emelet 8. szám. / RO 417516 Újpalota – Palota / Biharszentandrás – Comuna Sântandrei / nr. 181 sc.
B. et. 1. ap. 12. szám alatti lakos, uniós tagállami román állampolgár, agrárkamara tagsági azonosító számmal nem
rendelkezik, földműves nyilvántartásban nem szerepel, földművesnek nem minősül, mint vevő / továbbiakban: **Vevő** /
köztött az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ Eladó tulajdonát képezi a Biharuga 1568 helyrajzi számú, 1847 m2 nagyságú, 4.64 Ak. értékű, kivett lakóház, udvar /
400 m2 / , kert / 1447 m2 és 4.64 Ak. / művelési ágú zártkerti ingatlan teljes egészében. Jelen szerződés e-hiteles tulajdon
lap másolat alapján készült, amelynek a III. része érdemi bejegyzést nem tartalmaz, a jogügyleti ingatlan per, igény és
tehermentes, amelyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs feltüntetve. Eladó kijelenti, hogy a
jogügyleti ingatlanon ültetvény, ill. a földrészlet forgalmi értékét, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található,
felépítmény azonban / lakóház / viszont van. Az ingatlan természetben és közigazgatásilag 5538 Biharuga, Barackos utca
12. szám alatt található.

2./ Eladó tulajdonát képezi a Biharuga 1569 helyrajzi számú, 1877 m2 nagyságú, 4.74 Ak. értékű, kivett lakóház, udvar,
gazdasági épület / 400 m2 / , kert / 1477 m2 és 4.74 Ak. / művelési ágú zártkerti ingatlan 1/1 hányada. A szerződés e-
hiteles tulajdoni lap másolat alapján készült, amelynek a III. része a jogügyleti ingatlant érintő, teherre vonatkozó
bejegyzést nem tartalmaz, a jogügyleti ingatlan per, igény és tehermentes, amelyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lapon
elintézetlen széljegy nincs feltüntetve. Eladó kijelenti, hogy a jogügyleti ingatlanon ültetvény, ill. a földrészlet forgalmi
értékét, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, felépítmény azonban / lakóház, gazdasági épület / viszont
van. Az ingatlan természetben és közigazgatásilag 5538 Biharuga, Szilasi utca 3. szám alatt található.

3./ A 2013. évi CXII. törvény 2. § 1. bekezdése, 5. § 17. pontja és a 2013. évi CXII. törvény 3. § alapján a kert művelési
ágú zártkerti ingatlan érintő jogügyletre a Földforgalmi törvény földre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. A
jogügyleti ingatlanok egybefoglalt vételáron történő eladása a Földforgalmi törvény 19. § 5. bekezdése alapján történik,
az adásvétellel érintett ingatlanok egymással szomszédosak. Szerződő felek kijelentik, hogy a helyi önazonosság
védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, ill. a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény szerinti elővásárlási jog
nem áll fenn, nincsen. Vevő román állampolgár, akinek bejelentett magyarországi tartózkodási helye nincsen, ezért a Vevő
meghatalmazza Dr. Török Zoltán ügyvédet, hogy képviselőjében, mint kézbesítési megbízott járjon el, mivel magyarországi
lakcímmel nem rendelkezik és a kézbesítési megbízott a részére érkező postai és egyéb úton érkező küldeményeket átvegye,
és azokat részére juttassa el. Dr. Török Zoltán ügyvéd a megbízást a szerződés aláírásával elfogadta.

4./ Vevő kijelenti, hogy uniós tagállami román állampolgár, **nem földműves**, így nem felel meg a mező-és erdőgazdasági
földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény / továbbiakban: Földforgalmi tv. / 5. § 7. pontjában foglalt
feltételeknek, azonban a Földforgalmi tv. 10. § 1. és 2. bekezdése alapján jogosult a jogügyleti földingatlanok
tulajdonjogát megszerezni, mivel a jelen szerződés aláírásának napján a birtokában álló föld területnagysága a
megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

5./ Eladó eladja, Vevő megveszi az Eladó tulajdonát képező Biharuga 1568 helyrajzi számú, 1847 m2 nagyságú, 4.64 Ak.
értékű, kivett lakóház, udvar, kert művelési ágú zártkerti ingatlan 1/1 hányadát és a Biharuga 1569 helyrajzi számú, 1877
m2 nagyságú, 4.74 Ak. értékű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú zártkerti ingatlan 1/1 hányadát, mint
azok jelenleg állnak, Vevő által ismert állapotban, 6.000.000,-Ft, azaz hatmillió forint egybefoglalt vételár megfizetése
ellenében, per, igény és tehermentesen.

5.1. A Biharuga 1568 helyrajzi számú ingatlan vételára 3.000.000,-Ft, azaz hárommillió forint, amelyből a Földforgalmi
tv. 8/A. § 3. bekezdése alapján a lakóház vételára 2.000.000,-Ft, míg a termőföld vételára 1.000.000,-Ft.

5.2. A Biharuga 1569 helyrajzi számú ingatlan vételára 3.000.000,-Ft, azaz hárommillió forint, amelyből a Földforgalmi
tv. 8/A. § 3. bekezdése alapján a lakóház vételára 1.800.000,-Ft, a gazdasági épület vételára 200.000,-Ft, míg a termőföld
vételára 1.000.000,-Ft.

5.3.. Vevő köteles a megállapított egybefoglalt vételárat, 6.000.000,-Ft összeget, a BVMKH Földhivatali Főosztálya jelen
adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító végzésének kézhezvételétől számított 5 naptári napon
belül banki átutalással megfizetni az Eladónak a nevében az MBH Bank Nyrt. pénzügyi intézménynél vezetett 54000021-10002807
számú fizetési számlájára.

5.4. Eladó a jogügyleti ingatlanokat kiürítve, valamennyi tartozékával, az ingatlan kulcsaival együtt a jelen szerződés
aláírásának napján a Vevő birtokába adta, Vevő pedig birtokba vette azokat. Vevő a birtokba lépése napjától kezdve szedi a
jogügyleti ingatlanok minden hasznát és viseli azok összes terhét, a birtokba adás napja egyben a kárveszélyviselés
átszállásának a napja is. Eladó szavatolja, hogy nem áll fenn olyan körülmény, amely a közüzemi szolgáltatások
igénybevételét akadályozná, vagy korlátozná. Szerződő felek a lakóház birtokba adásakor külön birtokba adási
jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza azokat a tényeket, amelyeket a szerződő felek a birtokba adás szempontjából
fontosnak tartanak.

dr. Török Zoltán
ügyvéd

5700 Gyula, Eötvös L. u. 10. 1. emelet 8. szám
KASZ: 36070618 Adószám: 44419923-1-24

5.5. Eladó a Biharugra, Barackos utca 12. szám alatti ingatlan vételára után személyi jövedelemadó bevallásra és befizetésre köteles, mivel az ingatlan tulajdonjoga szerzésétől 5 év nem telt el, továbbá az adásvételt 30 napon belül bejelenteni köteles a hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül a NAV illetékes adóigazgatósága felé és pótilleték megfizetésére köteles, amelynek a mértéke 8 %.

6./ Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező zártkerti ingatlanok vételére vonatkozóan elővásárlási joga sem a Földforgalmi tv., sem egyéb törvény, jogszabály vagy szerződés alapján nem áll fent, elővásárlási joggal nem rendelkezik. Vevő a jogügyleti ingatlan tulajdonjogát a Földforgalmi törvény 10. § 1. és 2. bekezdése alapján szerzi meg. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 13. § rendelkezéseinek megfelelően kötelezettséget vállal arra, hogy a vétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező zártkerti ingatlanok harmadik személy használatában nem állnak. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogának megszerzésével a birtokában, ill. tulajdonában lévő földterület a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt területtel együtt sem haladja meg az 1 hektárt, továbbá a szerződés a Földforgalmi törvény és egyéb vonatkozó jogszabály által megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba nem ütközik. Vevő kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerős megállapított és fennálló földhasználati díj- vagy egyéb tartozása, vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, továbbá kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7./ Az elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést - 4 eredeti példányban, ebből 1 példányt biztonsági okmányon elkészítve – Eladónak a szerződő felek aláírásától számított 8 napon belül a módosított Földforgalmi törvény 21. § 1. bekezdése alapján meg kell küldeni a BVMKH Földhivatali Főosztálya részére előzetes jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként az illetékes földhivatali főosztály nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés hirdetményi közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Dr. Török Zoltán ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést és az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti kérelmet postai úton küldje meg előzetes jóváhagyás céljából a BVMKH Földhivatali Főosztálya részére és a Főosztály előtt a képviselőt lássa el, továbbá kézbesítési megbízottként járjon el. Dr. Török Zoltán ügyvéd a megbízást a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet érvényes létrejöttének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

8./ Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a Biharugra 1568 helyrajzi számú, 1847m² nagyságú, 4.64 Ak. értékű, kivett lakóház, udvar, kert / művelési ágú ingatlan 1/1 hányadára és a Biharugra 1569 helyrajzi számú, 1877 m² nagyságú, 4.74 Ak. értékű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú zártkerti ingatlan 1/1 hányadára a tulajdonjogot -- az adásvételi szerződés Vevővel történt hatósági jóváhagyását követően -- Vevő nevére és javára, adásvétel jogcímén az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoga egyidejű törlése mellett. Eladó kijelenti, hogy belföldön tartózkodó cselekvőképes magyar állampolgár, Vevő kijelenti a magyar nyelvet érti és beszéli, cselekvőképes, uniós tagállami román állampolgár, továbbá egybehangzóan kijelentik szerződéskötési, ingatlan tulajdonjog átruházási, szerzési képességük korlátozva, kizárva nincsen. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Török Zoltán gyulai ügyvédet az adásvételi szerződés szerkesztésével ellenjegyzésével, majd a jogügylet jóváhagyása iránti eljárás során a BVMKH Földhivatali Főosztálya előtt, ill. a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban az illetékes földhivatali osztály előtt a képviselőtük ellátásával, továbbá a NAV B400E adatlap kitöltésével, aláírásával és annak benyújtására az ONYA alkalmazással. Dr. Török Zoltán ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő minden költség és díj a Vevőt terheli, kivéve a tulajdoni lapok díját, amely az Eladó terhén marad. **Jelen jogügylet illetékköteles, mivel a Vevő nem földműves, ezért az Illetéktörvény 26. §. 1. bekezdés p. pontja alapján a jogügylet nem mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól.** A visszerthes vagyonátruházási illeték alapja a megszerzett ingatlan/ok vételára, amennyiben a NAV az adásvételi szerződésben feltüntetett vételárat nem fogadja el az ingatlan/ok forgalmi értékeként, akkor a NAV által helyszíni szemle keretében állapítja meg az ingatlan/ok forgalmi értékét, mértéke pedig 4 %. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy a szerződő felek kötelező azonosítását a törvényi előírásoknak megfelelően elvégezte, a szerződő felek személyazonosságát igazoló okiratokat ellenőrizte és az előírt adatokat a szerződésben rögzítette. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést a tulajdonos Eladó által elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt szerződésnek tekintik, amely maradéktalanul tartalmazza a szerződő feleknek 2013. évi CXXII. tv-ben és egyéb jogszabályokban előírt jognyilatkozatait, továbbá a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Alulírott szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést – amely előzetesen elektronikus úton részükre megküldésre került - elolvasták, azt értelmezték és jó megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Kelt Biharugrán, 2026. július 21. napján.

Makra Tibor Eladó

Kovács Adrian-Alexandru vevő

Biharugrán, 2026. július 21. napján ellenjegyzem:

Dr. Török Zoltán ügyvéd KASZ36070618

dr. Török Zoltán
ügyvéd
100 Gyula, Erdős L. u. 10. 1 emelet 8. szám
T: 36070618 Adószám: 44419923-1-24
H: 36070618-943 Mobil: 0338/20-313-1967
E: ugyved.torok55@gmail.com

Záradék

Közzététel napja: 2026. 08. 17.

Jogvesztő határidő első napja: 2026. 08. 18.

utolsó napja: 2026. 09. 16.

E határidő jogvesztő !

Levétel napja: _____

Az elektronikus közzététel megtörtént !

