

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 20	2026. JÚLIUS 31. nap
Iktatószám: 572256	Melléklet: 1/2026
Előadó:	Elosztott:
Széljegyző:	hrs.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött az alulírott helyen és napon, az Eladó és a Vevő között, az alábbi feltételek szerint:

Eladó: Tóth Lajos (sz

Eladó, másrészt Vevő: Dr. Kiss Ákos Károly

igazolta továbbiakban

- mint vevő- a továbbiakban: Vevő. Dr. Kiss Ákos Károly vevő által bemutatott okmányok alapján eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a Vevőt a Békés Megyei Kormányhivatal Sarkadi Járási Hivatal Földhivatali Osztály vette nyilvántartásba földművesként, Földműves nyilvántartásba vételi határozatának száma: 510012/2/2014., Nemzeti Agrárkamara tagsági azonosító szám: S553400148750-01, MVH regisztrációs szám: 1004300515, - a továbbiakban Szerződő Felek között:

1. Tóth Lajos Eladó 1/1-ed kizárólagos tulajdonosa per és tehermentesen a **Biharugra külterület 027/5 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 23 ha 2929 m² összterületű, 398,07 AK értékű szántó művelési ágú ingatlanak. A Felek az ingatlan illetőség értékét **54.000.000 Ft azaz ötvennégy millió forint összegben állapítják meg.** Felek rögzítik, hogy az ingatlan illetőség per-teher és igénymentes és a vételár összege megfelel a helyben szokásos átlagos forgalmi értékeknek. Az ingatlan per és tehermentességét a 2026.07.27. napján, harminc napnál nem régebben letöltött e-hiteles tulajdoni lap támasztja alá. Az ingatlant INYER/2026/672506 - 2026.05.26. 00:00:00 szám alatt széljegy terheli. A széljegy tartalma a bírósági elrendelés alapján: Bíróság megnevezése: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Név: MOL Upstream Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1117 Budapest, Dombóvári út 28, CEGBIROSAG, 0110143570, Bányászati célú szolgálat bejegyzés.
2. *Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a Feleket a 2013. évi CCXII. Tv. (Fétv.) 8. § (1) A föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy a (2) bekezdésben foglaltak szerint ügyvédi letét alkalmazásával vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.*
3. Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásától számított 8 napon belül fizeti meg az Eladó nevében az MBH Bank Nyrt által 54000021-15182076 szám alatt vezetett számlaszámra, **banki átutalás útján.** Eladó a fenti számlára való teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek fogad el és külön ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokiratban ismeri el, amit ügyintéző ügyvéd megszerkeszt jelen szerződés aláírásával majd ügyvédi letétbe vesz.
4. Eladó az ingatlan tekintetében teljes körű jog- és kellékszavatosságot vállal. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy – a jelen pontban kifejezetten feltárt használat kivételével – harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, igénye vagy követelése, amely a Vevő tulajdonjogának megszerzését, illetve az Ingatlan birtokbavételét, használatát vagy hasznosítását akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlant nem érinti végrehajtási, felszámolási, kényszerfoglalási, kizárólagos vagy egyéb olyan hatósági, bírósági, illetve végrehajtási eljárás, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését hátrányosan érinthetné, azt kizárná. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra, valamint mezőgazdasági művelésre és termelésre alkalmas állapotban van, továbbá nincs tudomása olyan rejtett hibáról, körülményről vagy tulajdonságról, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatát, mezőgazdasági hasznosítását vagy értékét lényegesen csökkentené. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan érvényes haszonbérleti jogviszony terheli, az harmadik személy használatában áll.
5. A Földforgalmi Tv. 10. § (1) bekezdése értelmében, ha a törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg. **Vevő kinyilatkozza, hogy belföldi természetes személy és földművesnek minősül.** (A Földtörvény 5 § 7. pontja értelmében a Vevő

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Berettyóújfalú, Bajcsy-Zs. u. 2
Adószám: 50240737-1-29

Tóth Lajos
Eladó

Dr. Kiss Ákos Károly

Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétele azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott). Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Tv. (2013. évi CXXII. Tv.) 16. § (1) (2) és (3) és (4) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum, birtokmaximum, illetve kedvezményes birtokmaximum mértékét a tulajdonában lévő ingatlanok nem haladják meg, jelen ügylettel érintett terület hozzáadásával sem. Az új Inyvtv. Vhr. 42. § szerinti nyilatkozat: Föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés esetében a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratnak tartalmaznia kell a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy rendelkezik-e részarány tulajdonnal. Ha a föld tulajdonjogát megszerző személy részarány tulajdonnal is rendelkezik, a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratnak tartalmaznia kell a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, 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 *térértékének*, illetve - 2025.01.15-től benyújtásra kerülő szerződés esetén - *területének* együttes összege nem több mint 300 hektárt. **Vevő kinyilatkozza a fentiek alapján, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

6. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXL. törvény 68/A § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás szerint az ingatlan illetőség vonatkozásában a jelen szerződéssel érintett földrészletre van bejelentett földhasználó. A 2013. évi CXXII. 15/A. § (1) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyat képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást. Eladó kinyilatkozza, hogy az ingatlant haszonbérleti jogviszony terheli az UGRA-FARM Termelő, Kereskedő Szolgáltató Kft. javára (amelyben 50 % tulajdoni aránnyal rendelkezik az Eladó) 2022.01.01-2027.12.31 közötti időszakot érintően. A bérleti díj összege évente 90.000 Ft/ha.
7. A 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A Földforgalmi Tv. 13 § (4) bekezdése értelmében, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyat képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a 13 § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. **Vevő jelen esetben vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13 § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, azaz 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A (2) " Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója részére adja át.**
8. Vevő kijelenti és nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása, földhasználati díjtartozása. Kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi Tv. 14. § (1) és (2) bekezdése).
9. A Felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma vételi ajánlatnak és egyben elfogadó nyilatkozatnak is minősül a fenti tartalommal. Az Eladó kinyilatkozza, hogy az 1. pontban foglalt vételáron és teljesítési módon történő értékesítésre vonatkozó Vevő vételi ajánlatát elfogadja. A 2013. évi CXXII. Tv. 21. § (1) bekezdése alapján a 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 - az (1) bekezdésben foglalt kivétellel a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Berektyótfalu, Bajcsy-Zs. u. 2.

Dr. Nagy Zita Ibolya
ellenjegyző ügyvéd

Dr. Kiss Ákos Károly
Vevő

Tóth Lajos
Eladó

részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A Felek megbízzák a jelen szerződést készítő ügyvédet a jelen okiratnak és annak mellékleteinek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésére. A megbízás kiterjed a hatósági engedélyezési, jóváhagyási eljárás megindításához szükséges alakszerű kérelem, formanyomtatvány benyújtására is illetőleg annak alapján indult eljárásban történő teljes képviselőre.

10. A vevő kinyilatkozza az elővásárlási jog körében, hogy a 2023. évi CXXII. Tv. 18 § e) pontja szerinti 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 tárgyat képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A vevő ennek a feltételnek megfelel és rögzíti azt is, hogy a szomszédos Biharugra külterület 027/11 számú ingatlan tulajdonosa, amelyet hiteles tulajdoni lappal és térképmásolattal igazol a vevő.
- A vevő hivatkozik arra is, hogy a 2023. évi CXXII. Tv 18 § (4) b) szerinti fiatal földművesnek minősül (Földtörvény 18 § (4) * Az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosult csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő: b) fiatal földműves).
11. Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyat képező Biharugra külterület 027/5 hrsz. alatti ingatlan 1/1 ed arányú tulajdoni illetőségére a Vevő a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 9. (Sarkad) által bejegyeztethesse abban az időpontban, amikor a mezőgazdasági szerv jóváhagyó záradékkal látta el a szerződést és azt követően amikor a teljes vételár kiegyenlítésre került. Felek rögzítik, hogy az eladó külön ügyvéd által ellenjegyzett ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okiratban adja meg a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó feltétlen, végleges és visszavonhatatlan engedélyt (eladói nyilatkozat, bejegyzési engedély) amelyet ügyintéző ügyvéd jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megszerkeszt, letétbe vesz és amelyről letéti igazolást ad át a Feleknek. Az ügyintéző ügyvéd tájékoztatja Feleket arról, hogy a bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezése esetén azt is igazolni szükséges, hogy a szerződés tartalma szerinti teljesítés az eladó részére megtörtént, az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár teljesítését követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatali osztályhoz. Felek ezen kioktatást megértették, és magukra nézve kötelezőnek ismerik el. Ezzel egyidejűleg Eladó és Vevő feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Eladó saját 1/1-ed arányú tulajdonjoga az egész ingatlan vonatkozásában - figyelemmel az Inyvtv. 35 § (1) bek. g) pontjára - az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön!
 12. Felek rögzítik, hogy ingatlan illetőség birtokbaadására 2026. december 31. napjával kerül sor mivel az eladó vállalja a bérleti jogviszony megszüntetését 2026. december 31. napjával.
 13. Felek megértették és tudomásul vették ügyintéző ügyvéd részletes kioktatását a visszerthes vagyonszerzési illeték és jövedelemadó intézményéről és azok mértékéről. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az 1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) p. pontja alapján mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól: p) 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 pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő kéri az illetékmentesség megállapítását (MVH regisztrációs szám: 1004300515).
 14. Feleket okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a 2013. évi CXXII. Tv. 8. § (1) bekezdéséről, amely értelmében a föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére csak olyan papíralapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Berettyóújfalú, Bajcsy-Zs. u. 2
Adószám: 50240737-1-29

Tóth Lajos
Eladó

Dr. Kiss Akos Károly

Dr. Nagy Zita Ibolya

15. A Szerződő Felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, cselekvő és szerződéskötési képességük korlátozás alatt nem áll. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában egybehangzóan kinyilatkozzák, hogy ügyintéző ügyvéddel közölt adatok és tények a valóságnak megfelelnek. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) rendelkezéseit - különösen annak 6:118 - 6:119. § szakaszait, valamint a 6:491-6:495 § szakaszait - továbbá a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII. törvényt, valamint 1997. évi CXLI. törvényt, illetve a fent hivatkozott jogszabályokat kell alkalmazni. Szerződő Felek megbízást adnak **Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvédnek (székhely: 4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zsilinszky utca 2. szám, Debreceni Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító szám: 36066041)** jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, a hatósági engedélyezési és jóváhagyási eljárásban, a formanyomtatvány kitöltésére, a vevő tulajdonjogának a bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő teljes képviseletre. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. Törvény - Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek - vonatkozásában.

16. Felek és a szerződésben szereplő egyéb nyilatkozattevő személyek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek és a szerződésben szereplő egyéb nyilatkozattevő személyek adatszolgáltatására és az általuk bemutatott, személyazonosságuk igazolására szolgáló okmányok ellenőrzésére a Pmt. rendelkezései szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján került sor. Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a szerződésben nyilatkozattevő valamennyi személyt, hogy Pmt. rendelkezéseinek megfelelően köteles a személyi azonosító okmányaikról másolatot készíteni, amelyhez a szerződésben nyilatkozatot tevő valamennyi személy kifejezett hozzájárulását adja. Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a kockázaterékenységi megközelítés alapján a szerződésben nyilatkozatot tevő valamennyi személy személyazonosságra vonatkozó adatainak az ellenőrzése a JÜB2 rendszerben megtörtént. Az Okiratszerkesztő Ügyvéd tájékoztatja az Ügyfeleket arról, hogy az ügyvéd védelemmel ellátott elektronikus üzenet formájában a területi ügyvédi kamara elnöke által kijelölt felelős személynek bejelenti, ha a Pmt. 73. § (1) bekezdése, illetve (1a) bekezdése hatálya alá tartozó megbízással összefüggésben pénzmosságra vagy terrorizmus finanszírozására utaló adat, tény vagy körülmény merül fel, kivéve, ha a Pmt. 73. § (3) bekezdése szerinti feltételek fennállnak. Okiratot szerkesztő ügyvéd felhívja a nyilatkozattevő feleket, hogy a Pmt. rendelkezései szerint kötelesek a személyi adataikban történő változásról az eljáró ügyvédet tájékoztatni, amelynek tényéről ügyintéző ügyvéd feljegyzést készít. Felek kinyilatkozzák, hogy saját nevükben és saját érdekükben járnak el.

Szerződő Felek ezen adásvételi szerződést hangos felolvasás, elolvasás, értelmezés és megértés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Kelt.: Berettyóújfalu, 2026. július 27 napján

Tóth Lajos Eladó

Dr. Kiss Ákos Károly Vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

Berettyóújfalu, 2026. július 27. napján

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd

4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zs utca 2.

Debreceni Ügyvédi Kamara,

Kamarai azonosító szám: 36066041

Záratték

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!

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zs u. 2.
Adószám: 50240737-1-29
Törzsszáma: 117.4441

