

A kifüggesztés időpontja: 2026. 09. 02.

A közlés kezdő napja: 2026. 09. 03.

Az elővásárlásra/előhasználatra jogosult

jognyilatkozatának megítélésére nyitva álló

határidő utolsó napja (a határidő jogvesztő): 2026. 10. 02.

A levétel időpontja: 2026. 10. 05.

IKT. SZ.: I. 2410/2026.

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Békés Vármegyei Kormányhivatal |               |
| Földhivatal                    |               |
| 2026. AUG. 1-2                 |               |
| Iktatás dátuma                 | 20            |
| Iktatószám                     | 172198-1/2026 |
| Eloadó                         | Elosztó       |
| Szellejgyezve                  | hrs           |



### TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről, **Frankovicsné Metz Erzsébet** sz. n. / születési helye és ideje: , anyja születési neve: , személyi azonosító: személyazonosító igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: adóazonosító jele: / 5700 Gyula, Csiga utca 14 szám alatti lakos, magyar állampolgár, 30/320-ad, ill. 360/3840-ed részben tulajdonos, **Eladó** / továbbiakban: **eladó** / , másrészről, **Szatmári Alexandra Réka** sz. n. / számú földhivatali határozattal nyilvántartásba vett földműves / születési helye és ideje: személyi azonosító: anyja születési neve: , adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány száma: , lakcímkártya száma: agrárkamrai tagsági azonosító száma: 5700 Gyula, Szigligeti utca 18. szám alatti lakos, magyar állampolgár, vevő / a továbbiakban: **Vevő** / között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ Eladó tulajdonát képezi az osztatlan közös tulajdonban lévő, Gyula 4996 helyrajzi számú, 1 ha 4033 m2 nagyságú, 48.83 Ak. értékű, szántó művelési ágú belterületi ingatlan 30/320-ad hányada. / Tulajdoni lap II/57. / Jelen szerződés e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján készült, amelynek a III. része teherre vonatkozó bejegyzést tartalmaz, 17. sorszám alatt 172 m2 nagyságú területre az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékgjog terheli, ezt meghaladóan a jogügyleti ingatlanhányad per, igény és tehermentes, amelyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs feltüntetve. A jogügyleti ingatlan tulajdoni lap 1/2-3. sorszáma alatt a Gyula 4997 helyrajzi számú ingatlanlathatóság és átjárási szolgalmi jog terheli. Jelen jogügylet a vezetékgjogot, ill. az út,-átjárási szolgalmi jogot nem érinti, az változatlan marad.

2./ Eladó tulajdonát képezi az osztatlan közös tulajdonban lévő, Gyula 7427 helyrajzi számú, 3346 m2 nagyságú, 13.95 Ak. értékű, kert és gazdasági épület művelési ágú zártkerti ingatlan 360/3840-ed hányada. / II/58. / Jelen szerződés e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján készült, amelynek a III. része a jogügyleti ingatlanhányadot érintő, teherre vonatkozó bejegyzést nem tartalmaz, a jogügyleti ingatlanhányad per, igény és tehermentes, amelyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs feltüntetve.

3./ A 2013. évi CXXII. törvény 2. § 1. bekezdése, 5. § 17. pontja és a 2013. évi CCXII. törvény 3. § alapján a szántó művelési ágú belterületi ill. a kert művelési ágú zártkerti ingatlanlathatóság a Földforgalmi törvény földre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. A jogügyleti ingatlanhányadok egybefoglalt vételáron történő eladása a Földforgalmi törvény 19. § 5. bekezdés a. pontja alapján történik, az adásvétellel érintett ingatlanok egymással szomszédosak.

4./ Eladó eladja, Vevő megveszi az Eladó tulajdonát képező és a jelen szerződés 1. pontjában részletesen megjelölt Gyula 4996 helyrajzi számú, 1 ha 4033 m2 nagyságú, 48.83 Ak. értékű, szántó művelési ágú belterületi ingatlan 30/320-ad hányadát és a Gyula 7427 helyrajzi számú, 3346 m2 nagyságú, 13.95 Ak. értékű, kert és gazdasági épület művelési ágú zártkerti ingatlan 360/3840-ed hányadát, mint azok jelenleg állnak, Vevő által ismert állapotban, 330.000.-Ft, azaz háromszázharmincezer forint egybefoglalt vételár megfizetése ellenében, per, igény és - vezetékgjogot meghaladóan - tehermentesen. A Gyula 4996 helyrajzi számú ingatlanhányad vételára 170.000.-Ft, míg a Gyula 7427 helyrajzi számú ingatlanhányad vételára 160.000.-Ft, amelyből a kert vételára 140.000.-Ft, míg a gazdasági épület vételára 20.000.-Ft. Vevő köteles a megállapított vételárat, 330.000.-Ft összeget, a BVMKH Földhivatali Főosztálya jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül banki átutalással megfizetni az Eladónak a nevében a pénzügyi intézményénél vezetett számú fizetési számlájára. Szerződő felek rögzítik, hogy a Gyula 7427 helyrajzi számú ingatlanon felépítmény - gazdasági épület található, ezért a vételáron belül külön-külön került feltüntetésre a föld, ill. a felépítmény értéke. A kifizetett vételár mentes a személyi jövedelemadó alól, mivel az ingatlanhányadok tulajdonjoga szerzésétől 5 év eltelt.

5./ Vevő kijelenti, hogy nyilvántartott földműves és megfelel a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény / továbbiakban: Földforgalmi tv / 5. § 7. és 9.a. pontjában foglalt feltételeknek. a Földforgalmi törvény 18. § 1. bekezdés d. pontja alapján, mint helyben lakó földművest törvényes elővásárlási jog illeti meg. Vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint 3 éve Gyula településen van, ezen időszak alatt más településen tartózkodási helyet nem jelentett be. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Eladó kijelenti, hogy a jogügyleti földingatlan harmadik személy használatában nem áll. Vevő jogosult és köteles a jogügyleti földingatlanlathatóság aláírásának napján birtokba venni.

dr. Török Zoltán  
ügyvéd

5700 Gyula, Eötvös L. u. 10. 1.emelet 8.szám  
KASZ: 36070618, Adószám: 44419923-1-24  
Tel.: 00/36/66/630-943, Mobil: 00/36/20-313-1967  
e-mail: ugyved.torok56@gmail.com

Vevő a birtokba lépése napjától kezdve szedi a jogügyleti földingatlan minden hasznát és viseli annak összes terhet, a birtokba adás napja egyben a kárveszélyviselés átszállásának a napja is. Vevő 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. Vevő kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen 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. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld tulajdonjogának megszerzésével - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával - nem haladja meg az Földforgalmi törvényben meghatározott földszerzési maximumot, ill. a használatában lévő föld területnagysága nem haladja meg a törvény 16. § 2. bekezdése szerinti birtokmaximumot, továbbá a jelen adásvételi szerződés az Földforgalmi törvény és egyéb vonatkozó jogszabály által megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba nem ütközik.

6./ 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. 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.

7./ Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Gyula 4996 helyrajzi számú, 1 ha 4033 m2 nagyságú, 48.83 Ak. értékű, szántó művelési ágú belterületi ingatlan 30/320-ad hányadára és a Gyula 7427 helyrajzi számú, 3346 m2 nagyságú, 13.95 Ak. értékű, kert és gazdasági épület művelési ágú zártkerti ingatlan 360/3840-ed hányadára a tulajdonjogot – az adásvételi szerződés Vevővel történt hatósági jóváhagyását követően – Vevő nevére és javára, adásvétel jogcímén az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoga egyidejű törlése mellett. Szerződő felek kijelentik, hogy belföldön tartózkodó nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződésalkötési, ingatlanátruházási, 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 elátlásával. Dr. Török Zoltán ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

8./ Vevő kijelenti, hogy nyilvántartott földműves, aki kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a vétel tárgyát képező termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, ill. erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Az Illetéktörvény 26. §. 1. bekezdés p. pontja alapján a jogügylet termőföldre vonatkozó része mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól. 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. Személyesen eljáró szerződő felek jelen szerződést, annak elolvasása és megértése után jóváhagyólag írták alá azzal, hogy azt a 2013. évi CXXII. tv. 21 § (1) bekezdésében meghatározott, a tulajdonos Eladó által elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt adásvételi 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.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy a helyi önkormányzatokról szóló 2025. évi XLVIII. törvény, ill. a magyar építésről szóló 2023. évi C. törvény szerinti elővásárlási jog nem áll fenn, nincsen.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasták, azt értelmezték és jó megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Kelt Gyulán, 2026. augusztus 10. napján

Krankovicsné Metz Erzsébet eladó

Szatmári Alexandra Réka vevő

Gyulán, 2026. augusztus 10. napján ellenjegyzem:

Dr. Török Zoltán ügyvéd KASZ 36070618

Dr. Török Zoltán  
ügyvéd  
Ft-30 Gyula, Eötvös L. u. 10. 1. emelet 8. szám  
KASZ: 36070618, Adószám: 44419923-1-24  
Tel.: 00363661630-943, Mobil: 003620313-14  
e-mail: ugyved.torok56@gmail.com