

Beszerzés napja: 2026.10.02.
Közzététel napja: 2026.10.12.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megjelenésére nyitva állónapos
határidő első napja: 2026.10.13.
Utolsó napja: 2026.11.11. E határidő jogvesztő.
Levétel napja:
Dr. Bócánár Gréta jegyző megbízásából:



6/6.

15

TERMŐFÖLDINGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

596006

amely létrejött egyrészről **BALOGI ISTVÁNNÉ**

1900 Makó, Rákóczi utca 36. szám 2. emelet 5. ajtószám
alatti állandó lakcímmű, de ténylegesen 2119 Pécel, Tompa utca 1. szám alatti tartózkodási helyű lakos,
mint eladó – a továbbiakban: Eladó,
másrészről **VERES NORBERT**

6900 Makó, Oszegedi út 12. szám alatti állandó lakcímmű lakos, mint vevő – a
továbbiakban: Vevő között az alulírt napon és helyen az alábbiakkal.

- 1.) Szerződő felek a tulajdoni lap adataival egyezően rögzítik, hogy Eladónak kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. számítógépes ingatlan-nyilvántartásában a **Makó külterület 064/10 hrsz** alatt felvett, „szántó” művelési ágú, mindösszesen 1 ha 7501 m² alapterületű és 79,07 AK értékű termőföldingatlan (mely áll 1. minőségi osztályú 8880 m² területű és 41,65 AK értékű, 2. minőségi osztályú 8621 m² területű és 37,42 AK értékű földrészletből).
- 1.1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban írt ingatlan tulajdoni lapjára az alábbi terhek kerültek bejegyzésre: III/1. része alá 30622/2012.01.16. számon az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára (6724 Szeged, Pulcz utca 44.) a terület kimutatás szerinti 174 m² területre „Vezetékjog” került bejegyzésre. Eng.szám: SZEMMBH/05654-1/2011/MU, E-45/2011. Az itt írt teher (vezetékjog) nem pénzügyi teher, ezért nem akadályozza a tulajdonjog átszállását, de a tulajdonosváltást követően is fennmarad. Felek a vezetékg jogi jellegével és szabályaival ügyvédi tájékoztatást követően tudomással bírnak, szerződéskötési szándékukat fenntartják.
- 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 tartozékaival, alkotórészeivel és növedékeivel együtt örökre, visszavonhatatlanul úgy, ahogyan az a mai napon áll.
- 3.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban írt ingatlan vételára 3.500.000,-Ft /azaz hárommillió-ötszázezer forint/, melyből az 1. minőségi osztályú földrészlet értéke 1.843.637,-Ft, a 2. minőségi osztályú földrészlet értéke 1.656.363,-Ft.
Vevő az 1.) pontban írt ingatlan vételárát, azaz mindösszesen **3.500.000,-Ft-ot /Hárommillió-ötszázezer forintot/** egyösszegben, átutalással az alábbiak szerint fizeti meg. Vevő átutalja a teljes vételárát, azaz **3.500.000,-Ft-ot /Hárommillió-ötszázezer forintot/** Eladó részére, Balogi Erika Ildikó nevén az számú bankszámlájára, legkésőbb azt követő 5 (öt) napon belül amikor az 5.) pont szerint közzétételre került adásvételi szerződésre a jogosultaktól elfogadó nyilatkozat vagy egyéb észrevétel nem érkezik, továbbá ezt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv (ezt megelőzően a helyi földbizottság) a szerződést jóváhagyja és visszakézbítésre kerül a hatósági jóváhagyó határozattal együtt okiratszerkesztő ügyvéd részére az iratcsomó. Felek egyezően rögzítik, hogy a teljesítés napja az a nap, amikor a teljes vételár a fenti bankszámlán jóváírásra került. Eladó nyilatkozza, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Szerződő felek rögzítik azt is, hogy az 1.) pontban írt ingatlan illetőségen ültetvény vagy felépítmény nem található, erre tekintettel nem került a vételár ültetvény, illetve felépítmény értéke tekintetében megbontásra.
- 4.) Felek rögzítik, hogy Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség 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. d.) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, továbbá a 2013. évi CXXII. tv. 18 § (4) bek. a) pontja szerint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.
- 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. 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 portál történő közzétételével. Ezt követően a szerződés hatósági jóváhagyására kerül sor a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság által. Felek akként rendelkeznek, hogy amennyiben megküldött szerződésre észrevétel, elfogadó nyilatkozat nem érkezik a jogosultaktól, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyja, úgy a szerződés közöttük a jóváhagyó határozat közlésének 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 ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozattal – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga Vevő javára vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba kizárólagos (1/1-ed) 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 Eladónak a fenti bankszámláján jóváírásra került.
- 6.1.) Eladó az 1.) pontban írt ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja magának. Szerződő felek, de különösen Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja 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.
- 7.) Eladó szavatosságot vállalván kijelenti, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan illetőség az 1.1.) pontban írt nem pénzügyi tehertől eltekintve – 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 vagyon, sem más címen arra más személy igényt nem támaszt és érvényesít, a tulajdoni hányadnak 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.
- 8.) Felek egyezően abban állapodnak meg, hogy az 1.) pontban írt ingatlan tulajdonjoga a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg száll át Vevőre.
- a.) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az 1.) pontban írt ingatlan harmadik személy, Veres Sándor bejelentett földhasználatában áll, haszonbérlet jogcímén, a földhasználat időtartama 2016. szeptember hó 29 – 2026. november hó 01. napja, a haszonbér éves összege: Haszonbérlet haszonbér fejében köteles 40 kg takarmány búza/AK augusztusi tőzsdei ár alapján a haszonbérbe adónak évente december 31-ig átadni. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az 1.) pontban írt ingatlan 2021.11.29. napjától-2026. november 1. napjáig Veres Norbert Vevő használatában van alhaszonbér jogcímén. Alhaszonbér összege: 40 kg takarmány búza/AK augusztusi tőzsdei ár alapján. Fentiekre tekintettel Vevő jelenleg is az ingatlan birtokában van, aki a birtokba vételtől húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy Veres Sándor haszonbérlet korábban elhalálozott, jogutóda, törvényes örököse Veres Norbert Vevő egyszemélyben.
- 9.) Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt termőfölddel együtt a már tulajdonában és haszonélvezetében 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 haszonélvezetében álló, továbbá a fenti szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
- 10.) 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.
- 11.) 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

ékoztatás kiterjedt a jogügylethez, jognyilatkozathoz kapcsolódó adó- és illetéknekemre, az adó- és illetékfedezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre, és a fizetendő adó és illeték mértékére is. Vevő nyilatkozza, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§. (1) bekezdés p) pontja szerint külön jogszabály alapján jelen jogügylet mentes a visszerthes agyonátruházási illeték alól az alábbiak szerint: „a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbuzadástól, 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.” feltételek vállalásáról Vevő jelen szerződésben nyilatkozik.

- 2.) A helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önzonosság 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 önzonosság védelmére szolgáló rendeletet nem alkotott.
- 3.) Vevő kijelenti, hogy földműves (Makói Járási Földhivatal: 510305/3/2014), a Magyar Agrár - Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagja. Agrárkamrai nyilvántartási száma: S690000012983-01, OCSG-00077771.
- 14.) 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 itt tett nyilatkozatával vállalja, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő földön a jelenleg harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszüntét követően 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 más célra nem hasznosítja.
- Vevő nyilatkozza továbbá, hogy nincs a föld használatáért járó 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.
- 15.) 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 meghatalmazzák dr. Háló Dóra Barbara ügyvédet (iroda: 6900 Makó, Ibolya utca 16.), aki a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával, ellenjegyzésével elfogadja.
- 16.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk, valamint a mező- és erőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
- 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. szeptember hó 11.

Balogh Istváné
eladó

Veres Norbert
vevő

Jelen adásvételi szerződést alulírott dr. Háló Dóra Barbara (6900 Makó, Ibolya utca 16. szám alatti székhelyű egyéni ügyvéd, kamarai lajstromszám: 1017., KASZ: 36079329) szerkesztettem és 2026. szeptember hó 11. napján Makón ellenjegyzem:

Dr. Háló Dóra Barbara

