

Beküldés napja: 2026. 10. 15.
Küldés napja: 2026. 10. 19.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megjelenése nyitva álló napos
határidő elő napja: 2026. 10. 20.
Utolsó napja: 2026. 11. 18. E határidő jogvesztő.
Levétel napja:
Dr. Bodnár Gréta jogász megbízásából:



514
570442 2026-09-22

TERMŐFÖLDINGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **SZEREDI ANDRÁS ZOLTÁN**

magyar állampolgár) 6720 Szeged, Feketesas utca 19-21. szám 1. emelet 11. ajtószám
szám alatti állandó lakcímmel, de ténylegesen 6775 Kiszombor Ladány major 3. szám alatti tartózkodási
helyű lakos lakos, mint eladó – a továbbiakban: Eladó.
másrészről **LÁSZLÓ RÓBERT JÁNOS**

, magyar állampolgár) 6900 Makó, Kálvária utca 118/B. szám alatti állandó lakcímmel 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 az egészhez viszonyítottan 9800/169744-ed arányú tulajdonában áll a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. számú gépes ingatlan-nyilvántartásában a **Makó külterület 0464/13 hrsz** alatt felvett, mindösszesen 65 ha 9695 m² alapterületű és 1650,45 AK értékű termőföldingatlan (mely áll a) alrészlet alatt „szántó” művelési ágú, mindösszesen 65 ha 2504 m² alapterületű és 1644,19 AK értékű földrészletből (mely áll 3. minőségi osztályú 31 ha 3956 m² területű és 1064,31 AK értékű, 4. minőségi osztályú 10 ha 0069 m² területű és 243,17 AK értékű, 5. minőségi osztályú 7 ha 6272 m² területű és 138,82 AK értékű, 6. minőségi osztályú 16 ha 2207 m² területű és 197,89 AK értékű, földrészletből), továbbá áll b) alrészlet alatt felvett „legelő” művelési ágú, 3. minőségi osztályú mindösszesen 0 ha 7191 m² területű és 6,26 AK értékű földrészletből.

- 1.1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban írt ingatlan illetőség tulajdoni lapjára az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

Az 1.) pontban írt ingatlan illetőség tulajdoni lapjának I. rész 2. sorszámú része alá 111512/2/2022.01.31. számon „Natura 2000 terület” jogi jelleg került bejegyzésre.

Az 1.) pontban írt ingatlan illetőség tulajdoni lapjának III. rész 11. sorszámú része alá 111512/2/2022.01.31. számon önálló szöveges bejegyzés került feljegyzésre az alábbi tartalommal: „374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet alapján Makó külterület 0464/10 hrsz megosztásából keletkezett.”

- 2.) Eladó eladja, Vevő megveszi kizárólagos (1/1) arányú tulajdonjoggal örökre és visszavonhatatlanul az 1.) pontban részletesen körülírt termőföldingatlan illetőséget 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 azok a mai napon állnak.

- 3.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban írt ingatlan illetőség vételára **2.000.000,-Ft /azaz Kettőmillió forint/,** melyből az a) alrészlet alatt felvett „szántó minőségi osztályú részlet 3. minőségi osztályú földrészletének értéke 1.289.720,-Ft, a 4. minőségi osztályú földrészlet értéke 294.671,-Ft, az 5. minőségi osztályú földrészlet értéke 168.221,-Ft, 6. minőségi osztályú földrészlet értéke 239.801,-Ft. Így az a) alrészlet alatt felvett „szántó művelési ágú” földrészlet értéke összesen: 1.992.413,-Ft A b) alrészlet alatt felvett „legelő” művelési ágú földrészlet értéke 7587,-Ft

Vevő az 1.) pontban foglalt ingatlan vételárát, azaz mindösszesen 2.000.000,-Ft-ot /Kettőmillió forintot/ Vevő egyösszegben, átutalással az alábbiak szerint fizeti meg. Vevő átutalja a teljes vételárát azaz 2 000 000 -Ft-ot /Kettőmillió forintot/ Eladó részére a nevében az alulírt módon vezetett

számla bankszámlájára, legkésőbb azt követő 8 (nyolc) napon belül amikor az 5.) pont szerint közzétételre kerül 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 visszakézbesítésre 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 Eladó bankszámláján jóváírásra került. Eladó nyilatkozza, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő

Szeredi András Zoltán
eladó

-1-

László Róbert János
vevő

Dr. Haló Dóra Barbara
ügyvéd
6900 Makó, Jókai utca 16.
T: 06-70-1-8271
E-mail: drhalodora@gmail.com

teljesítésnek ismeri el. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanon ültetvény, felépítmény nem található, így a vételár erre tekintettel nem került megbontásra az ültetvény, illetve felépítmény értéke vonatkozásában.

- 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. d.) pontja alapján, mint 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 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 ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozattal – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan illetőség 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 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.
- 6.1. Eladó az 1.) pontban írt ingatlan illetőség 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, azok 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.

Szerédi András Zoltán
eladó

László Róbert János
vevő

Dr. Haló Dóra Barbara
ügyvéd
6000 Alkaj, József u. 11.
tel: 06 70 471 8274
E-mail: drhalodora@gmail.com

Felek egyezően abban állapodnak meg, hogy az 1.) pontban írt ingatlan illetőség tulajdonjoga a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg száll át Vevőre.

- a.) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az 1.) pontban írt ingatlan illetőség, a Makói Hagymakertész Kft. bejelentett földhasználatában áll jelenleg, haszonbérlet jogcímén, a földhasználat időtartama 2024. január hó 01. – 2033. december hó 31. napja, a haszonbér éves összege Ak-ként 40 kg búzának a tárgyévi augusztus havi teljesítésekre a tárgyév július havában a Budapest Árutőzsdén megkötött szerződések átlagárának forint összege.

Az éves haszonbér évente utólag, minden év december 15. napjáig esedékes, melyet a haszonbérelő banki átutalással vagy belföldi postautalvány útján fizet meg a haszonbérbeadó részére.

Fentiekre tekintettel Vevő az ingatlan birtokába 2034. január hó 1. napján tud lépni, aki a birtokba vételtől húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt. Szerződő felek rögzítik, hogy a 2026. évi haszonbérleti díj Eladót illeti meg.

- 9.) 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.

- 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 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.

- 12.) A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önazonosság 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 önazonosság védelmére szolgáló rendeletet nem alkotott.

- 13.) Vevő kijelenti, hogy földműves (Makói Járási Földhivatal: 510282/2014.04.22), a Magyar Agrár - Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagja. Agrárkamrai nyilvántartási száma: S690000162069. OCSG:00082701.

- 14.) Vevő itt tett nyilatkozatával vállalja, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő földeken a jelenleg harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszonyok időtartamát nem hosszabbítja meg, és azok megszűntét követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket 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.

SZERZŐI ADATOK ZOLNARI
eladó

László Róbert János
vevő

§ Dr. Háló Dóra Barbara §
ügyvéd
6900 Makó, Helyi utca 16.
Tel: 06 30 42 11 27
E-mail: dhaldora@gmail.com

- 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, továbbá a B400E 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.
- 16.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

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 18.

Szeredi András Zoltán
eladó

László Róbert János
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 18. napján Makón ellenjegyzem:

Dr. Háló Dóra Barbara
6900 Makó, Ibolya utca 16.
E-mail: dhalodora@gmail.com