MÁSOLAT KÉSZÍTŐ:
BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
KINCSESNÉ TÓTH ILDIKÓ
2026.11.03. 14:29:18
MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

2020 ÚRJ 2 B nap

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Előszám

amely létrejött egyrészről **Tóth Sándor**

5538 Biharugra, Újtó utca 5. szám alatti lakos, magyar állampolgár, 1/1 részben tulajdonos, mint eladó / továbbiakban: **Eladó** /,
másrészről **Makra Tamás**

5538 Biharugra, Bem utca 6. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **vevő** / a továbbiakban: Vevő / között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ Eladó tulajdonát képezi a Biharugra 0330/22 helyrajzi számú, 9445 m2 nagyságú, 23.16 Ak. értékű, külterületi szántó művelési ágú ingatlan teljes egészében. Jelen szerződés az ingatlan e-hiteles tulajdonilap – másolat / szemle / alapján készült, az ingatlan tulajdoni lapjának I. része 4. sorszám alatt 1988 m2 nagyságú területre *kunhalom jogi jelleg* bejegyzést tartalmaz, a tulajdoni lap III. része érdemi bejegyzést nem tartalmaz, az ingatlan per, igény és tehermentes, amelyért az Eladó feltétlen szavatosságot vállal. Elintézetlen széljegy nincs feltüntetve a tulajdoni lapon. Szerződő felek kijelentik, hogy a vétel tárgyát tehermentes földingatlan képezi.

2./ Eladó eladja, Vevő megveszi az Eladó tulajdonát képező és a jelen szerződés 1. pontjában részletesen megjelölt **Biharugra 0330/22 helyrajzi számú**, 9445 m2 nagyságú, 23.16 Ak. értékű, külterületi szántó művelési ágú ingatlan 1/1 hányadát, mint az jelenleg áll, Vevő által ismert állapotban, 2.200.200,-Ft, azaz kétmillió kétszázezer kétszáz forint vételár megfizetése ellenében, per, igény és tehermentesen. Vevő köteles a megállapított vételárat a BVMKH Földhivatali Főosztályának a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül banki átutalással megfizetni az Eladó rendelkezésének megfelelően, a lánya, Tóth Nórának a K&H Bank Zrt. pénzintézetnél vezetett 10409015-86767784-69551003. számú fizetési számlájára. A jogügyleti ingatlanon ültetvény, felépítmény, ill. a földrészlet forgalmi értékét, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. *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.*

3./ Vevő kijelenti, hogy nyilvántartott földműves és megfelel a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény / továbbiakban: Földforgalmi tv / 5. § 7. és 10./a. pontjában foglalt feltételeknek, a **Földforgalmi törvény 18. § 1. bekezdés ba. pontja és a 4. bekezdés a./ pontja alapján, mint földet használó, helyben lakó szomszéd földművest, őstermelők családi gazdaságának tagját törvényes elővásárlási jog illeti meg.** Vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint 3 éve Biharugrán van, ezen időszak alatt más településen tartózkodási helyet nem jelentett be. Vevő több mint 1 éve őstermelők családi gazdaságának tagja. A vétel tárgyát képező ingatlannal - az Ftv. 5. § 23. pontja szerint - szomszédos, Biharugra 0330/21 helyrajzi számú földingatlan, amely több mint 1 évet meghaladóan a Vevő tulajdonában áll.

4./ .Szerződő felek kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező földingatlan teljes egészében Makra Tamás vevő haszonbérlő nyilvántartott használatában áll, a haszonbérleti szerződés 2015. március 5. napjától – 2035. március 5. napjáig szól, a haszonbérleti díj 35 kg/Ak./év, amelyet évente utólag minden év december 31. napjáig kell megfizetni, kiadni. Vevő jóváhagyott tulajdonszerzése esetén a tulajdonos haszonbérbeadó és haszonbérlő személye azonossá válik, ezért a haszonbérleti szerződés a Vevő tulajdonjogának bejegyzése napjával megszűnik. A 2026. évi haszonbérleti díj az Eladót megilleti. Vevő a jogügyleti ingatlan birtokában és használatában tartja, ezért a felek a birtokba adásról külön nem rendelkeznek, azonban a NAV Illetékhivatala részére történő adatszolgáltatási kötelezettségre tekintettel a birtokba adás időpontja a szerződés aláírásának a napja.

5./ Vevő a Földforgalmi törvény 13. § rendelkezéseinek megfelelően kötelezettséget vállal arra, hogy a vétel tárgyát képező 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

Dr. Török Zoltán
ügyvéd

évig – a 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 haszonélvezetében 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. § szerinti birtokmaximumot, továbbá a jelen adásvételi szerződés az Földforgalmi törvény és egyéb vonatkozó jogszabály által megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba nem ütközik. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

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 képviseletét 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 Biharugra 0330/22 helyrajzi számú, 9445 m2 nagyságú, 23.16 Ak. értékű, külterületi szántó művelési ágú 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. Szerződő felek kijelentik, hogy belföldön tartózkodó nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési-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, a tulajdonjog bejegyzési eljárásban az illetékes földhivatali osztály előtt a képviseletük ellátásával. Dr. Török Zoltán ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő minden költség és díj a Vevőt terheli.
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 mentes a visszterhes 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.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést, amely előzetesen elektronikus úton megküldésre került részükre, elolvasták, azt értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.
Kelt Biharugrán, 2026. október 27. napján.

Záradék
Közzététel napja: 2026. 11. 04.
Jogvesztő határidő első napja: 2026. 11. 05.
Utolsó napja: 2026. 12. 04.
I. határidő jogvesztő !
Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént !

Tóth Sándor eladó — Makra Tamás vevő

Biharugrán, 2026. október 27.- én ellenjegyzem: Dr. Török Zoltán ügyvéd KASZ 36070618

Dr. Török Zoltán ügyvéd
Adószám: 44419923-1-24
KASZ 36070618
Mobiltelefon: 00-36-20-313-1967
e-mail: ugyved.torok56@gmail.com
5700 Gyula, Erkel L. u. 10. I. em. 8. szám